

Deliberazione della Giunta Regionale 9 febbraio 2018, n. 14-6459

**Determinazioni in merito alla proposta di Piano Industriale di ristrutturazione ex art. 186 bis L.F. (ed ex art. 14, 4<sup>a</sup> c., d.lgs. n. 175/2016) della Società TNE S.p.A.**

A relazione dell'Assessore De Santis:

Premesso che:

la legge regionale n. 15 del 2005 – rubricata: “Interventi per la riqualificazione delle aree industriali piemontesi” - ha previsto, nell’ambito delle competenze in materia di promozione e partecipazione ad iniziative volte al rilancio dell’economia industriale del territorio regionale, l’acquisizione, da parte della Regione Piemonte e degli enti pubblici territoriali Città di Torino e Provincia di Torino, di parte dello stabilimento di Mirafiori al fine della sua riqualificazione industriale. Inoltre, in considerazione dell’ubicazione strategica del complesso immobiliare sito in Collegno, denominato Campo Volo, ha previsto l’ulteriore acquisizione di detto compendio;

l’art. 6 di detta legge prevede che la Regione partecipi alla società tramite Finpiemonte SpA (in seguito, per effetto della scissione Finpiemonte Partecipazioni SpA) a cui è stato conferito mandato senza rappresentanza ai sensi dell’art. 1703 e ss. Cod. civ. Per l’acquisizione dei beni e per la partecipazione alla società è prevista una spesa non superiore a 35 milioni di euro;

in data 14 ottobre 2005 è stata costituita la società “Torino Nuova Economia” per l’acquisizione e la trasformazione di immobili per nuove attività economiche;

con DGR n. 80-1632 del 28 novembre 2005, è stata, *inter alia*, approvata la convenzione disciplinante i rapporti tra la Regione e la sua Finanziaria relativi alla partecipazione di Finpiemonte SpA per conto della Regione, in Torino Nuova Economia SpA, autorizzandone la sottoscrizione; è stato inoltre previsto l’accantonamento della somma di euro 35 milioni al fine di consentire, intervenuta la stipula della convenzione, la messa a disposizione di Finpiemonte SpA dei capitali occorrenti all’acquisizione della partecipazione ed al finanziamento della società;

l’acquisto, stipulato in data 23 dicembre 2005, è stato finanziato attraverso il versamento di 67 milioni di capitale sociale (40% Finpiemonte Spa, 40% Finanziaria Città di Torino, 10% da Provincia di Torino e 10% da Fiat Partecipazioni spa), successivamente ridotto a 60.899.682 per il recesso parziale di Fiat Partecipazioni SpA di cui infra, nonché attraverso il finanziamento di euro 8,2 milioni da parte di Finpiemonte SpA;

ai sensi dell’art. 4 dello statuto: “La società ha per oggetto l’acquisto, la realizzazione, il finanziamento, la gestione, in via diretta o indiretta, e la dismissione di immobili per l’attuazione di progetti e programmi di valorizzazione e riqualificazione urbana di interesse Regionale. La società potrà altresì svolgere attività immobiliare in generale, e comunque potrà svolgere l’attività di acquisizione (sia in proprietà sia in diritto di superficie sia in usufrutto), costruzione, ristrutturazione, restauro e successiva gestione, diretta e indiretta, e/o la vendita e/o la locazione di immobili, edifici a destinazione industriale, universitaria (ivi comprese residenze universitarie), commerciale, terziaria o con altre destinazioni che risultino connessi funzionalmente o territorialmente a tali progetti e programmi. Rientrano altresì nell’oggetto sociale servizi, prestazioni e forniture attinenti al funzionamento ed utilizzo degli immobili e/o delle aree a favore dei soggetti, pubblici o privati, che operano nell’ambito delle stesse.”;

TNE svolge la propria attività attraverso interventi volti a sostenere lo sviluppo del territorio, con particolare attenzione ai settori delle attività produttive, della logistica e ai processi di reindustrializzazione e di riqualificazione urbanistica ed edilizia;

Considerato che:

la società T.N.E. S.p.A. si trova in una condizione di mancanza di liquidità prevalentemente a causa della struttura finanziaria che ab origine è stata data alla società. La società, infatti, è stata

costituita nell'ottobre del 2005 ed è stata dotata di un capitale sociale alquanto cospicuo, pari a circa 67 milioni di Euro (di cui 60 milioni relativi al compendio Area Mirafiori e 7 milioni riguardanti l'area Campo Volo) interamente utilizzati per l'acquisto degli immobili (in parte da bonificare). Oltre a tale importo, è stato effettuato un finanziamento soci di 8,2 milioni di euro erogato da Finpiemonte SpA (successivamente imputato, a seguito di scissione, a Finpiemonte Partecipazioni SpA), che ha cessato di essere fruttifero con effetto dal 26 febbraio 2008, e un finanziamento soci di 6,7 milioni di Euro effettuato da Finanziaria Città di Torino, successivamente restituito;

nel 2012 è stato sottoscritto tra TNE ed il Gruppo Fiat (ora FCA Partecipazioni SpA) un accordo transattivo per il riconoscimento di un danno ambientale, pari ad euro 6,1 milioni di euro, rispetto agli immobili alienati alla società TNE dal gruppo industriale citato. Sulla base di tale accordo le parti hanno convenuto di compensare il danno ambientale riconosciuto con la quota di riduzione della partecipazione oggetto di un recesso parziale da parte della Fiat che ha quindi ridotto la originaria quota dal 10% a circa il 2%;

nelle intenzioni dei soci, per la copertura delle spese di riqualificazione inerenti principalmente la costruzione della Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità, la società avrebbe dovuto autofinanziarsi attraverso il ricorso al credito bancario ed attraverso la cessione a terzi degli immobili acquistati, una volta eseguite le opportune bonifiche e gli interventi di riqualificazione urbanistico edilizia laddove necessari. La non coincidenza temporale tra le uscite di cassa determinate dagli usuali costi di gestione per una società di questo tipo (ivi compreso il notevole carico fiscale relativo all'IMU) e gli incassi derivanti dalla dismissione degli immobili ha di fatto determinato una situazione di pressoché costante illiquidità;

nel corso degli anni, l'incasso di alcuni contributi a fondo perduto, conseguenti all'aggiudicazione di bandi pubblici congiuntamente alla vendita di due lotti immobiliari, ha consentito di estinguere i finanziamenti bancari ed ha permesso di far fronte alle situazioni in cui la tensione finanziaria era particolarmente elevata, ma è chiaro che si tratta di eventi "one off" non ripetibili in forma sistematica nel tempo;

la situazione di crisi finanziaria si è poi ulteriormente aggravata nel dicembre 2014 a causa del recesso dalla compagine sociale della Città Metropolitana, posto in essere in attuazione delle disposizioni introdotte con la Legge Finanziaria 2008 (in particolare, art. 3, commi 27 e ss. della Legge 24 dicembre 2007, n. 244) che - in materia di razionalizzazione delle partecipate pubbliche - prescrive che le amministrazioni pubbliche debbano dismettere le partecipazioni non strategiche, vale a dire non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali. Avverso gli atti emessi dalla Città Metropolitana, T.N.E. S.p.A. nel marzo 2015 ha proposto ricorso straordinario al Presidente della Repubblica - ricorso tuttora pendente sebbene riassunto davanti al T.A.R. Piemonte - chiedendo la declaratoria di nullità di tali atti;

ad agosto 2017, la società presentava debiti per 18,6 mln €

Considerato altresì che:

a seguito del recesso della Città metropolitana dalla compagine societaria di "TORINO NUOVA ECONOMIA S.P.A." (siglabile "TNE S.p.A."), "Finpiemonte Partecipazioni S.p.A." (siglabile FPP) detiene attualmente una quota di partecipazione in detta società pari al 48,86%. Detta partecipazione discende, in ordine cronologico, (i) dalla legge regionale n.15 del 17.11.2005, (ii) da una convenzione siglata tra la Regione Piemonte e Finpiemonte SpA in data 30 novembre 2005, rep. 10748, dall'atto di scissione mediante costituzione della Finpiemonte Partecipazioni SpA, siglato il 27.07.2007, rep. n. 10471, in attuazione alla legge regionale n. 17 del 26 luglio 2007 ("Riorganizzazione societaria dell'istituto finanziario regionale piemontese e costituzione della Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.") ed infine (iii) dalla riduzione di capitale a seguito del recesso del socio Città Metropolitana che ha determinato l'aumento della partecipazione dei restanti soci;

la holding comunale "FCT Holding S.p.A." detiene analoga quota di FPP, pari al 48,86%, mentre la società "FCA Real Estate Services S.p.A." è socia per la quota corrispondente al 2,28%.

L'attuale capitale sociale, interamente versato, è pari ad euro 54.270.423,59;

il Compendio immobiliare di proprietà di Torino Nuova Economia è costituito da una porzione della più vasta Area Mirafiori di Torino e da Area Campo Volo, rispettivamente a Torino e a Collegno, identificato e descritto nella documentazione allegata.

Tenuto conto che

la situazione di crisi di TNE, come rilevato dallo stesso Collegio Sindacale, è connessa alla situazione finanziaria della medesima, ossia alla carenza di liquidità. TNE ha, invece, un consistente patrimonio netto e dal punto di vista economico, l'ultimo bilancio approvato (31.12.2016) si è chiuso con un utile di esercizio di €1.475.822,00;

ai sensi dell'art.160 del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 e s.m.i. "Legge Fallimentare" l'imprenditore che si trova in stato di crisi può proporre ai creditori un concordato preventivo sulla base di un piano che può prevedere:

- a) la ristrutturazione dei debiti e la soddisfazione dei crediti attraverso qualsiasi forma, anche mediante cessione dei beni, accollo, o altre operazioni straordinarie, ivi compresa l'attribuzione ai creditori, nonché a società da questi partecipate, di azioni, quote, ovvero obbligazioni, anche convertibili in azioni, o altri strumenti finanziari e titoli di debito;
- b) l'attribuzione delle attività delle imprese interessate dalla proposta di concordato ad un assuntore; possono costituirsi come assuntori anche i creditori o società da questi partecipate o da costituirsi
- c) la suddivisione dei creditori in classi secondo posizione giuridica e interessi economici omogenei;
- d) trattamenti differenziati tra creditori appartenenti a classi diverse.

ai sensi dell'art. 186-bis denominato "Concordato con continuità aziendale" della stessa sopra richiamata 'Legge Fallimentare', "quando il piano di concordato di cui all'art. 161, secondo comma, lett. e) prevede la prosecuzione dell'attività di impresa da parte del debitore, la cessione dell'azienda in esercizio ovvero il conferimento dell'azienda in esercizio in una o più società, anche di nuova costituzione, si applicano le disposizioni del presente articolo. Il piano può prevedere anche la liquidazione di beni non funzionali all'esercizio dell'impresa.";

è stato quindi ritenuto dai soci che il "concordato con continuità aziendale" fosse la procedura che meglio potrebbe salvaguardare il valore della partecipazione rispetto alla procedura di 'messa in liquidazione' della Società in quanto può ragionevolmente consentire un migliore processo di valorizzazione e successiva alienazione del patrimonio immobiliare (obiettivi, questi, rientranti tra gli oggetti sociali di TNE) avendo un maggiore margine di operatività sia sul fronte gestionale che di tempistica";

nell'assemblea dei soci tenutasi in data 27 luglio 2017 è stato conseguentemente approvato di predisporre e presentare un piano di concordato in continuità ai sensi dell'art. 186 bis della Legge Fallimentare, in coerenza con quanto adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 9-5431 del 25 luglio 2017 nella quale veniva riportato che: "*- dalla Relazione sulla gestione [risulta che] la società è in continuità solo sull'assunto che, entro la data di approvazione del presente Progetto di Bilancio da parte dell'Assemblea dei Soci, si verifichino le seguenti quattro condizioni che costituiscono presupposto imprescindibile per dare attuazione al Piano Industriale 2017-2019"; le 4 condizioni in sintesi sono:*

1. *prestito ponte di Finpiemonte Partecipazioni di 1.500.000 euro, con presumibile rimborso entro la fine del corrente anno, non appena sarà erogato il contributo pubblico POR FESR 2007/2013;*
2. *finanziamento Soci da parte di Finpiemonte Partecipazioni di 3.000.000 euro, nelle more dell'acquisizione del necessario finanziamento bancario con restituzione prevista alla fine del triennio di riferimento;*
3. *sospensione da parte della Città di Torino della maggiore somma, pari a 3.400.000 euro,*

*dell'Imposta municipale sugli immobili per il periodo 2012-2015, in conseguenza degli Accertamenti n. 501 e n. 504 notificati dall'Amministrazione comunale in data 21.03.2017, oltre a quella dovuta per il periodo 2016 e 2017;*

4. *dilazione del pagamento della quota azionaria della Città Metropolitana, concordata in circa 5.700.000 euro;*

*Preso atto che, ..... nella Relazione unitaria allegata al progetto di Bilancio d'esercizio al 31/12/2016, presentata all'Assemblea degli azionisti ....nella parte prima, intitolata 'relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art.14 del D.lgs. n.39 del 27 gennaio 2010', il Collegio Sindacale in particolare:*

- *sottolinea i dubbi evidenziati dall'organo amministrativo relativi alla carenza di liquidità e alla condizionata continuità aziendale, rilevando e confermando, anche tenendo conto del Piano Industriale 2017-2019, le quattro condizioni che devono verificarsi entro la data di approvazione del progetto di Bilancio da parte dell'Assemblea, e costituenti presupposto imprescindibile per dare attuazione al Piano Industriale 2017-2019;*
- *giudica che l'attuale rappresentazione in Bilancio della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, risulta veritiera e corretta ma è condizionata in forma determinante dalla realizzazione di tutte le suddette quattro condizioni evidenziate dal Consiglio di Amministrazione;*
- *giudica la relazione sulla gestione coerente con il Bilancio d'esercizio;*

*nella delibera sopra richiamata, veniva inoltre riportato, in merito al Piano Industriale che: - le principali condizioni adottate per la redazione del Piano sono raggruppate e suddivise tra le suddette assumption di ordine finanziario e un'altra assumption di ordine gestionale; in particolare:*

- *integrale pagamento di tutti i crediti, sia privilegiati, sia chirografari, mentre l'unica misura finanziaria ipotizzata, nel mese di luglio 2017, è l'ottenimento di un finanziamento (rimborsabile) per € 7,5 milioni.*
- *ipotesi finanziarie: (i) Dilazionamento del pagamento dell'IMU relativa agli esercizi oggetto del Piano industriale (data prevista: all'omologa del concordato; probabilità 'n/a'); (ii) Dilazionamento del pagamento del debito nei confronti della Provincia di Torino per liquidazione partecipazione (data prevista: all'omologa del concordato; probabilità 'n/a'); (iii) Ottenimento di un finanziamento di valore non inferiore a 7,5 milioni di euro da restituire in 120 rate a partire da ottobre 2019 (Data prevista: Entro ottobre 2017; probabilità 'n/a'); (iv) Dilazionamento del pagamento delle imposte sui redditi di competenza dell'esercizio 2016 (data prevista: all'omologa del concordato; probabilità: 'n/a'); (v) Dilazionamento accertamento ICI periodo 2012 – 2015 (data prevista: all'omologa del concordato; probabilità: 'n/a'); (vi) Dilazionamento accertamento ICI Centro del Design (data prevista: All'omologa del concordato; probabilità 'n/a'); (vii) Dilazionamento ICI 2011 (data prevista: in corso; probabilità: certa); (viii) Dilazionamento del pagamento dei debiti fornitori al 30/06/2017 (data prevista: All'omologa del concordato; probabilità: 'n/a');*
- *per quanto riguarda in particolare l'assumption finanziaria sopra indicata al punto (iii), si tratta dell'ottenimento di un finanziamento di 7,5 milioni di euro da erogarsi ai sensi dell'art. 182 quater Legge Fall. previa istanza della società da formulare prima del deposito della proposta di concordato ex art. 161, 1<sup>a</sup> comma, Legge Fall. e conseguente autorizzazione del Tribunale; secondo l'art. 111 Legge Fall. è prededucibile in percentuale diversa a seconda della natura giuridica del finanziatore; inoltre l'autorizzazione del Tribunale a contrarre il finanziamento prededucibile può prevedere altresì l'iscrizione protetta di ipoteca volontaria su uno o più immobili aziendali;*

*in data 4 agosto 2017 è stato quindi depositato dalla Società TNE, presso il Tribunale di Torino, il ricorso ex art. 161 - VI comma - della Legge Fallimentare, ed è stata chiesta la concessione dei*

termini per dar corso al deposito della domanda di concordato ed all'integrazione dei relativi documenti;

il Tribunale di Torino, con il Decreto emesso in data 11.08.2017 e depositato in Cancelleria il 16.08.2017, avendo esaminato il suddetto ricorso, ha concesso alla società il termine sino al 9 dicembre 2017 per il deposito della domanda di concordato definitivo e della relativa documentazione;

le linee guida del Piano industriale di risanamento, depositato unitamente alla domanda di concordato, tenevano conto dei principali dati economici che vengono di seguito riportati:

- articolazione del piano in un periodo di cinque anni (2018-2022)
- costi di gestione societaria ammontanti a circa 1,05 milioni di Euro su base annua;
- principali assumption del piano:
  - pagamento integrale di tutti i creditori sia privilegiati, sia chirografari
  - dilazionamento del pagamento dell'Imposta Municipale sugli immobili, pari a circa 400 mila Euro per l'anno 2017, relativa agli esercizi oggetto del Piano
  - dilazionamento del pagamento del debito, pari a circa 5,7 milioni di Euro, nei confronti dell'ex socio Città Metropolitana di Torino (ex Provincia di Torino) a titolo di liquidazione partecipazione societaria
  - dilazionamento del pagamento delle Imposte sui redditi, pari a circa 2,5 milioni di Euro, di competenza dell'esercizio 2016
  - dilazionamento somma, pari a circa 1,7 milioni di Euro, oggetto di Accertamento tributario "ICI Zona A" periodo 2012 – 2015
  - dilazionamento somma, pari a circa 176 mila Euro, oggetto di Accertamento tributario "ICI Centro del Design";
  - prosecuzione del dilazionamento, già in atto, della somma residua pari a circa 218 mila Euro (sommatoria delle rate trimestrali da pagare da nov. 2017 a nov. 2019) afferente l'Accertamento tributario "ICI Zona A" periodo 2008-2011;
  - dilazionamento del pagamento dei debiti verso fornitori, di importo complessivo pari a circa 546 mila euro, risultanti dalla situazione al 30/06/2017;
  - ottenimento di un finanziamento pari a 7,5 milioni di euro che dovrà essere autorizzato dagli organi della procedura
  - cessioni immobiliari per complessivi 18 milioni di Euro circa

preso atto che:

a seguito del decreto del Tribunale di Torino di concessione del termine per il deposito del concordato definitivo, emesso in data 11 agosto 2017, TNE ha avviato le necessarie verifiche con i principali Istituti di credito al fine di ottenere la concessione del finanziamento di 7,5 milioni di Euro originariamente previsto dal Piano di Risanamento ex art. 14, comma 4, del d. lgs. n. 175/2016, contenente le Linee guida per la redazione del Piano di concordato in continuità, come approvato dall'Assemblea dei Soci nella seduta del 27/07/2017;

la Banca Nazionale del Lavoro ha manifestato un riscontro positivo a concedere il finanziamento subordinatamente al rilascio, principalmente, di una garanzia fideiussoria solidale ed indivisibile, escutibile a prima richiesta, rilasciata da un organismo di gradimento dell'Istituto di credito;

la società, con lettera in data 24/10/2017, ha pertanto richiesto a Finpiemonte SpA di effettuare le opportune verifiche in merito alla possibilità di emettere, possibilmente in tempi brevi, la fideiussione di cui sopra al fine di consentire di portare a termine l'iter per l'ottenimento del suddetto finanziamento entro il giorno 9 dicembre 2017, data entro cui doveva essere depositata l'istanza definitiva di concordato. Con lettera del 16/11/2017 Finpiemonte SpA ha comunicato di non poter rilasciare una fideiussione a prima richiesta; pertanto, di fatto, le trattative con la banca si sono interrotte;

con decreto del 5/12/2017 il Tribunale di Torino ha accolto l'istanza presentata da TNE ed ha

concesso una proroga di 60 giorni per il deposito del Ricorso e del piano definitivo di Concordato. In esito ad ulteriori approfondimenti con altri Istituti di credito è emersa la disponibilità, ricevuta per le vie informali, da parte di Cassa Risparmio di Asti, a concedere alla società un finanziamento “bullet” dell’importo di 3,5 – 4 milioni di Euro, garantito mediante deposito cauzionale di pari importo da parte di un Socio;

TNE nel periodo successivo al deposito della domanda di concordato in bianco si è mossa per verificare - nell’approntare il Piano di concordato in continuità da depositare (che, trattandosi di società a partecipazione pubblica, equivale al piano di ristrutturazione aziendale dove va comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell’equilibrio delle attività economiche svolte: cfr. art. 14, 4<sup>a</sup> comma, D.Lgs. n. 175/2016) - la possibilità di comprimere l’esigenza finanziaria di € 7,5 milioni contenuta nel Piano di Risanamento approvato, in uno con il Bilancio al 31.12.2016, dall’assemblea dei soci in data 27 luglio 2017;

in questo quadro TNE ha ottenuto dalla Città di Torino (socio unico di FCT Holding S.p.a. che è a sua volta socia di TNE), una dilazione di pagamento delle imposte IMU ed ICI afferenti il periodo 2012-2017 (per un importo capitale complessivamente pari a circa 2,45 milioni di euro); detta dilazione è stata concessa dalla Città di Torino con nota prot.8985 del 5 dicembre 2017 in quanto “.....la partecipazione [in TNE risulta] strategica per il perseguimento degli interessi pubblici di cui siamo portatori atteso che la valorizzazione delle aree industriali dismesse rappresenta una priorità per la Città di Torino” ; a seguito di tale impegno il fabbisogno finanziario si è ridotto da 7,5 ml a 5,3 milioni di euro. In altri termini, la Città di Torino (socio unico di FCT Holding S.p.A., socia di TNE) ha contribuito a ridurre il fabbisogno finanziario di TNE per 2,2 milioni, pari a circa il 30% del totale importo previsto nel Piano di Risanamento;

inoltre, come si desume dalla nota inviata dall’Amministratore Unico di TNE ai soci in data 17 gennaio 2018, è possibile prevedere due ulteriori azioni che consentono un’ulteriore riduzione del fabbisogno finanziario che si attesta così in circa 3,5 milioni di euro, importo che rappresenta circa il 45% del fabbisogno finanziario iniziale. Dette azioni sono le seguenti:

- “transazione fiscale” ex art. 182 ter della legge fallimentare che consente di effettuare il pagamento dei debiti verso l’Erario, a titolo di IRES e IRAP, oltre il periodo di moratoria, a partire dal 2020;
- ulteriori vendite, rispetto a quanto previsto originariamente, sulla base delle manifestazioni di interesse pervenute e/o in corso di perfezionamento, nel periodo 2021-2022 per circa 1,6 milioni di euro;

alla luce degli sviluppi successivi alla presentazione della domanda di Concordato in continuità, la società ha predisposto un nuovo Piano di Ristrutturazione Aziendale (ex art. 14, 4<sup>a</sup> comma, D.Lgs. n. 175/2016), alla data del 31.01.2018, che prevede che il rimanente fabbisogno finanziario pari a 3,5 milioni di euro venga coperto con un finanziamento soci di 3,5 milioni ed abbia un periodo di preammortamento di 18 mesi decorrenti dall’omologa ed un rimborso, nei successivi 9,5 anni, con rate mensili costanti di importo corrispondente al rateo mensile del canone di locazione vantato da TNE a fronte del contratto di locazione della Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità (il cui contratto, stipulato tra il Politecnico di Torino e TNE, ha un valore annuo di 425 mila euro oltre ad IVA di legge ed ha scadenza nel 2021 ed è prorogabile di ulteriori 10 anni). Il finanziamento soci ha carattere prededucibile per l’80% e, ove previamente autorizzato da specifico provvedimento da parte del Tribunale fallimentare, può essere dotato non solo di prededucibilità, ma può essere garantito dalla cessione del credito da locazione da TNE al soggetto finanziatore. La cessione di detto credito non inciderebbe comunque -secondo il Piano di concordato- con le esigenze di ordinaria gestione dell’attività d’impresa da parte di TNE;

le tempistiche di erogazione del finanziamento pari a 3,5 ml di euro, sono così individuate:

- quanto a 2,0 milioni di euro alla data di omologa del concordato;
- quanto a 1,5 milioni di euro entro dicembre 2019.

le principali ipotesi adottate per la redazione del Piano sono:

Descrizione	Data	Probabilità	Note
Cessione di parte degli asset aziendali in un arco temporale di cinque anni	Dal 2018 al 2023	n/a	
Ottenimento di un finanziamento del valore di 3,5 milioni di euro da restituire, dopo 18 mesi di preammortamento, in 115 rate a partire da aprile 2020	Delibera prevista entro i primi giorni di febbraio 2018, erogazione a ottobre 2018 per 2 milioni di Euro e a dicembre 2019 per 1,5 milioni di Euro	Evento incerto il cui verificarsi è condizione per la presentazione del concordato	Il finanziamento oltre ad avere carattere prededucibile, può essere garantito dal flusso di affitti derivanti dalla locazione al Politecnico della Cittadella Politecnica del Design.
Dilazione di pagamento dei tributi locali relativi al Comune di Torino	A partire dal quarto anno dall'omologa e per una durata di quattro anni	Certa	La dilazione è già stata autorizzata dal Comune di Torino con lettera del 5/12/2017. Viene esclusa la rateizzazione già in corso.
Transazione fiscale relativa a IRES e IRAP	Pagamento in 24 mesi a partire dall'omologa del concordato.	Alta	Prevede il pagamento integrale delle somme dovute comprensive di sanzioni ed interessi.
Ottimizzazione di alcuni costi di gestione	Da novembre 2017	Certa	Al fine di ottimizzare gli attuali costi di gestione sono state previste alcune riduzioni di spesa, alcune delle quali sono già state effettuate.

Il patrimonio immobiliare della Società è così costituito:

Descrizione	Valore contabile netto	Rettifiche concordato per allineamento a valori di perizia	Valore lordo rettificato	Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree	Valore del patrimonio
<b>Immobilizzazioni</b>					
Terreni e fabbricati (Centro del Design)	18.888.079	(*)	18.888.079		18.888.079
<b>Rimanenze</b>					
Collegno campo volo	7.633.591	766.409	8.400.000	-99.000	8.301.000
Mirafiori zona A1	10.607.288	-74.288	10.533.000	-1.124.824	9.408.176
Mirafiori zona A2	12.502.912	847.088	13.350.000	-2.178.005	11.171.995
Mirafiori zona B ex Mercato Italia	3.943.000	-1.557.000	2.386.000	-565.501	1.820.499
Mirafiori zona C	5.957.000	-1.116.000	4.841.000	-2.180.000	2.661.000
Mirafiori zona B ex Fiat Engeneering	5.465.000	-2.372.000	3.093.000	-920.215	2.172.785
Totale Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	46.108.791	-3.505.791	42.603.000	-7.067.544	35.535.456
<b>Totale TNE SPA</b>	<b>64.996.870</b>	<b>-3.505.791</b>	<b>61.491.079</b>	<b>-7.067.544</b>	<b>54.423.535</b>

(\*) Si ritiene opportuno segnalare che, in base alla perizia redatta in data 16/11/2017 dall'Ing. Francesco Nigrognò, il valore di mercato del cespite è pari a Euro 26.066.000. Tale valutazione, prudentemente, non è stata recepita nel Piano concordatario.

il valore di vendita degli immobili indicato nel Piano Industriale è derivato dall'analisi inerente il mercato di riferimento tenuto conto delle differenti caratteristiche edilizie degli immobili posti in vendita, delle precedenti manifestazioni di interesse ricevute dalla società e dalle vendite già effettuate;

il Piano Industriale in via prudenziale non prevede la generazione di plusvalenze da cessione degli immobili, ma semplicemente l'alienazione degli stessi ai valori di carico o valori inferiori, se necessario;

gli immobili di cui si prevede la vendita non esauriscono il patrimonio immobiliare della Società, trattandosi appunto di un concordato in continuità, e che il restante patrimonio immobiliare, che a valore di bilancio è valutato in euro 35.535.456,00, resta a disposizione della Società sia per la successiva valorizzazione, sia per l'eventuale vendita in aggiunta e/o in sostituzione degli immobili sottoindicati, qualora le dinamiche fisiologiche del mercato immobiliare rendano preferibile la vendita di asset diversi da quelli previsti nel Piano;

per quanto riguarda le dinamiche di pagamento, il Piano prevede il pagamento integrale del prezzo comprensivo di IVA nel mese in cui è prevista la vendita dell'immobile;

la calendarizzazione delle vendite utilizzata ai fini della redazione del Piano è la seguente:

Descrizione	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totale
Lotto 1.a - Zona C		692.969					692.969
Lotto 1.b - Zona C			692.969				692.969
Lotto 1.c - Zona C				692.969			692.969
Lotto 2 - Zona C		582.094					582.094
Lotto Palazzina B - Ex Mercato Italia					1.820.499		1.820.499
Lotto ex Engineering				2.172.785			2.172.785
Lotto c. Capannone ex DAI - Zona A			9.506.395				9.506.395
Lotto a. Capannone ex DAI - Zona A						832.800,00	832.800
Lotto b. Capannone ex DAI - Zona A						832.800,00	832.800
Totale	0	1.275.063	10.199.364	2.865.754	1.820.499	1.665.600	17.826.279

occorre svolgere alcune considerazioni di raccordo tra Piano Industriale e la procedura concordataria in modo da fornire un quadro il più possibile completo ed esaustivo delle diverse componenti. Di seguito per punti vengono analizzati i principali temi:

- 1. Tipologia del concordato:** come più volte accennato il Piano contempla l'esecuzione di un concordato in continuità propria. Si tratta di un concordato con una peculiarità importante in quanto non prevede stralci di quote capitale dei debiti contratti ma esclusivamente un dilazionamento del pagamento degli stessi in corso di procedura. Il Piano prevede infatti che siano pagati tutti i debiti relativi ai costi in prededuzione (sia quelli afferenti la procedura sia quelli insorgenti in relazione allo svolgimento dell'attività), tutti i costi relativi ai privilegi (ivi comprese le sanzioni di legge afferenti il ritardato pagamento delle imposte sul reddito relative all'esercizio 2016 e quelle relative al ritardato pagamento dell'IMU) e tutti i debiti di natura chirografaria senza alcuna eccezione.
- 2. Formazione di classi:** poiché il Piano prevede che alcuni debiti di natura privilegiata non siano soddisfatti entro l'anno dall'omologa del concordato, si renderà necessario predisporre delle classi in cui raggruppare i creditori sociali.
- 3. Tempistiche:** nell'ipotesi del concordato in continuità occorre innanzitutto esaminare i tempi previsti di svolgimento della procedura che possono essere così ipotizzati:

Descrizione	Data	Note
Deposito del concordato c.d. "in bianco"	4 agosto 2017	In tale periodo la società viene protetta da una sorta di "ombrello giuridico" in cui vengono sospese tutte le azioni esecutive in capo alla società
Deposito del ricorso ex art. 186 bis della L.F., previo ottenimento dell'autorizzazione a contrarre il finanziamento prededucibile di euro 7,5 milioni.	7 febbraio 2018	Viene depositato in Tribunale il ricorso completo sia della parte giuridica che della componente numerica e dell'attestazione richiesta ex lege.
Esame da parte del Commissario/Commissari nominati dal Tribunale	30 aprile 2018	La data indica il termine entro il quale il Commissario dovrebbe aver completato la fase di verifica del Ricorso
Convocazione dei creditori per la votazione	31 luglio 2018	
Omologa del concordato	30 settembre 2018	In caso di votazione con esito positivo da parte dei creditori sociali

4. Pagamento prededuzioni costi della procedura: il Piano prevede che i costi in prededuzione della procedura siano integralmente soddisfatti;

5. Pagamento prededuzione nuovo finanziamento: il Piano prevede che il finanziamento di Euro 3,5 milioni sia rimborsato in 115 rate mensili a partire da aprile 2020, con un periodo di preammortamento di 18 mesi per quanto afferisce la prima tranche pari a Euro 2.000.000, e di 4 mesi per quanto afferisce la seconda tranche pari a Euro 1.500.000. Nella fattispecie, il tasso riconosciuto nel periodo di preammortamento è pari al 3%. Come già accennato, il finanziamento sarà erogato in due tranche, una prima tranche pari a 2 milioni di euro all'omologa del concordato entro il mese di ottobre 2018, e la seconda tranche, pari ad euro 1,5 milioni di euro, a dicembre 2019; detto finanziamento potrà essere garantito dal flusso di affitti derivanti dalla locazione al Politecnico della Cittadella del Design, anche tramite cessione del credito. Il finanziamento sconta un tasso fisso del 3%;

6. Pagamento altri costi in prededuzione insorti in corso di procedura: il pagamento di tali costi è consentito grazie da un lato all'incasso del residuo dei contributi relativi all'aggiudicazione di due cofinanziamenti pubblici (POR Zona C e Contributo Ambientale Zona C), previsto entro giugno 2018, e grazie all'erogazione del finanziamento che consentirà il pagamento dei costi di gestione anche nei periodi in cui tali costi non sono controbilanciati da adeguati flussi di incasso in relazione alle vendite previste;

7. Pagamento debiti privilegiati: il Piano prevede l'integrale pagamento di tali debiti ancorché scaglionati in un arco temporale di 5 anni, eccezion fatta per i debiti nei confronti della Città di Torino per IMU-ICI che, in relazione all'impegno assunto dalla Città di Torino con lettera prot. 8985 del 5 dicembre 2017, verranno pagati a partire dal mese di ottobre 2021 in 16 rate trimestrali di pari importo;

8. Pagamento debiti chirografari: il Piano prevede l'integrale pagamento di tali debiti ancorché scaglionati in un arco temporale di 5 anni;

ai fini di una miglior comprensione, di seguito viene esposta una tabella riepilogativa in cui, per i principali debiti contratti al 04/08/2017, ivi compreso il finanziamento prededuttivo, viene indicato l'ammontare e l'anno di pagamento previsto:

Descrizione	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Costi della procedura	-15.000	-473.716					
Pagamento finanziamento in predeuzione (quota capitale)	0	0	0	-239.144	-327.334	-337.290	-347.549
Pagamento Imposte sul reddito esercizio 2016	0	0	-1.420.747	-1.896.877	0	0	0
Pagamento IMU Città di Torino	0	0	0	0	-181.799	-728.338	-784.847
Pagamento ICI Città di Torino	0	0	0	-323.624	0	0	0
Pagamento IMU Città di Collegno	0	0	0	-68.714	0	0	0
Pagamento altri privilegi	-34.271	-90.726	-171.445	-102.782	0	0	0
Pagamento debito quota capitale Provincia di Torino (ora Città Metropolitana di Torino)	0	0	0	-817.745	-1.635.490	-1.635.490	-1.635.490
Pagamento altri debiti chirografari	-2.051	-1.076.955	0	-341.302	-682.603	-682.603	-682.603
TOTALE	-51.322	-1.641.397	-1.592.192	-3.790.188	-2.827.226	-3.383.721	-3.450.489

Ritenuto che:

ai fini della valutazione del piano sopra esposto, e dell'intervento richiesto a carico del socio Finpiemonte Partecipazioni s.p.a., occorre prioritariamente individuare il criterio di valutazione;

la valutazione può avvenire su un piano finanziario e su un piano più strettamente economico:

sul piano finanziario: Finpiemonte Partecipazioni, con nota prot. LR/RS/slc/fm/18/42 del 30.01.2018, evidenzia le criticità finanziarie, manifestate dal proprio CdA, cui andrebbe incontro nel caso fosse chiamata ad effettuare un finanziamento in qualità di socio per un importo di 3,5 milioni di euro;

tale finanziamento soci, sul piano meramente finanziario, sarebbe garantito -previa autorizzazione del tribunale- dalla prevista cessione del credito derivante dal canone di locazione del Centro del Design del Politecnico di Torino (contratto decennale che scade nel 2021 ed è rinnovabile per ulteriori 10 anni), e sarebbe remunerato al 3%;

inoltre, ai sensi dell'art. 182 quater, comma 3, della legge fallimentare come da ultimo modificata, i finanziamenti soci erogati dopo l'omologa del concordato in continuità sono prededucibili all'80% rispetto al loro ammontare;

Sul piano economico: l'accesso alla procedura di concordato in continuità ha come obiettivo quello di ridurre il rischio di vendere l'intero patrimonio immobiliare della società con i tempi e con l'ottica della liquidazione o, peggio, del fallimento. Occorre pertanto ipotizzare quale potrebbe essere il minor valore di vendita dei beni nelle due ipotesi alternative rispetto al valore realizzabile in caso di continuità (non possiamo nemmeno parlare, in questo caso, di stime, ma di sole ipotesi. Non sono stati trovati infatti studi statistici inerenti le differenze di prezzo di realizzo degli immobili alienati nel corso di liquidazioni o fallimenti, rispetto ai relativi valori di perizia, salvo alcuni studi su alienazioni di patrimonio abitativo, effettuati da un operatore economico privato). Il maggior valore ipotizzato dovrà essere pertanto confrontato con i maggiori costi sostenuti dalla società medesima e dai relativi soci, nell'ipotesi di concordato in continuità rispetto alle ipotesi alternative. L'eventuale differenziale economico potrà essere uno degli elementi alla base della decisione. Il confronto viene effettuato ipotizzando, nel caso del concordato in continuità, l'ipotesi di alienazione dei beni al loro valore di perizia (al netto delle passività ambientali) così come riportato nel Piano, ed anche una ipotesi più prudentiale di vendite con una riduzione del 10% rispetto al valore di perizia.

al fine della valutazione della decisione inerente la concessione o meno di un finanziamento soci per 3,5 mln di euro, così come previsto nel Piano sopra richiamato, è utile richiamare le possibili alternative, cercando di valutarne i maggiori/minori ricavi/costi differenziali, rispetto all'ipotesi di concordato in continuità:

### ➤ Concordato liquidatorio

l'opzione di ricorrere al Concordato liquidatorio, che in base alla prassi attuale non eccede la durata di tre anni, presenta alcune criticità di natura finanziaria, considerato che la gestione della società, anche nell'ipotesi di una loro riduzione, è una gestione i cui costi sono strutturalmente maggiori dei ricavi e quindi è una gestione che assorbe cassa (invece che generarne a beneficio dei creditori), salvo gli anni in cui vengono effettuate le vendite di patrimonio. Alla luce di quanto riportato dalla società nella nota inviata a Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. e, per conoscenza, a Regione Piemonte in data 1.2.2018 prot. n. FT/alm/18/046, tale percorso appare oggi di difficile percorribilità

Ad ogni modo, di seguito si riportano gli elementi di confronto tra tale opzione ed il concordato in continuità: più in particolare si rileva che il concordato liquidatorio comporta il sostenimento di costi di gestione non molto dissimili, sebbene inferiori, rispetto alle ipotesi formulate nell'ambito della procedura di concordato in continuità. Nella fattispecie resterebbero a carico della Società i costi relativi alle imposte, agli organi di gestione (ivi compresa la figura del liquidatore), alle manutenzioni relative al mantenimento ed alla conservazione degli asset aziendali nonché i costi relativi a parte del personale dipendente della società. È possibile ipotizzare in tale procedura, rispetto all'ipotesi del concordato in continuità, costi minori per oneri finanziari (circa 500.000 € pari agli interessi sul nuovo finanziamento soci eventualmente concesso per la durata del finanziamento. Valore riducibile sulla base dell'andamento delle future alienazioni e conseguente possibile estinzione anticipata del debito); in misura minima per il funzionamento degli organi sociali (oggi pari ad 85.000 €circa) e, probabilmente, per il personale della società (riduzione parziale, e parzialmente compensata dal costo dei professionisti incaricati dalla procedura concorsuale o fallimentare, che porta ad ipotizzare in larga massima un minor costo di circa 100/150.000 €annui, per similitudine con quanto previsto dalla società a fine piano).

Quanto al finanziamento, pari a 3,5 mln €, ad esso non è associato alcun incremento patrimoniale (ad esempio per migliorie apportate ai beni, che ne incrementerebbero il valore patrimoniale e di vendita), e pertanto, a parità di valore immobiliare dei beni, ed a parità di ricavi ottenuti dalla loro alienazione, occorrerà ripagare anche la quota capitale di tale debito. Purtuttavia, tale debito è contratto per anticipare il pagamento di creditori il cui credito è già iscritto tra i debiti della società e, quindi, andrebbe pagato con gli introiti delle vendite.

E' possibile, pertanto, stimare di massima i costi aggiuntivi associati ad un concordato in continuità in circa 2 mln €

Quanto ai possibili ricavi da alienazione degli immobili, in una liquidazione la valutazione di tutti gli asset aziendali, sia compresi tra le immobilizzazioni sia compresi nelle rimanenze e destinati ad essere ceduti anche nell'ambito del Piano di Risanamento (quindi un perimetro di immobili più ampio di quello oggetto del Piano di Risanamento), dovrebbe essere ridotta ad un valore tale da garantirne la dismissione globale nell'arco temporale del triennio. Tale valutazione comporterebbe una significativa rettifica al ribasso rispetto ad una stima effettuata in un contesto di continuità aziendale, ipotizzabile in 20/30%. Ciò significa, su un valore immobiliare netto di circa 54,4 mln €, una riduzione del valore tra gli 11/16 mln € (con riferimento al perimetro oggetto del piano, pari a 17,8 mln €, il minor valore sarebbe ipotizzabile in 3,5/5,3 mln €). Ciò significa che, con un investimento certo di circa 2 mln €, si allungherebbe il tempo disponibile per la vendita degli immobili dai 3 anni del concordato liquidatorio ai 5 anni del concordato in continuità, sul presupposto che tale periodo aggiuntivo possa consentire di avere introiti maggiori dalla vendita degli immobili, sia ricompresi che fuori dal Piano.

Un arco temporale di più lungo periodo dovrebbe consentire di dare continuità alle attività della società e di generare flussi finanziari eccedenti il fabbisogno ordinario necessari al soddisfacimento dei creditori in prededuzione, dei privilegiati e dei creditori chirografari identificati nel passivo concordatario.

➤ Fallimento

L'opzione di ricorrere al Fallimento renderebbe necessaria la dismissione dell'intero patrimonio aziendale a valori soggetti a ribasso ulteriore, anche rispetto al Concordato Liquidatorio.

Ad oggi diventa particolarmente complesso determinare una perdita potenziale di valore, sulla base dell'esperienza comune maturata in situazioni analoghe, non pare fuori luogo ipotizzare una perdita di valore rispetto ai valori netti bilancio non inferiore al 50%.

Nel caso in esame, avendo valore stimato di vendita del patrimonio immobiliare pari a 54,4 milioni di euro, la perdita di valore stimata potrebbe essere di almeno 27 milioni di Euro.

Pertanto, a parità dei costi evidenziati nel paragrafo precedente (circa 2 mln €), l'auspicio è che attraverso il concordato in continuità si possano avere ricavi maggiori rispetto all'ipotesi del fallimento per almeno 27 mln €

Ricavi in caso di:	Perimetro immobili		costi
	17,8	54,4	
fallimento	-	27,2	-
liquidazione	-	43,5 – 38	-
Continuità con vendite a valore di perizia -10%	16	49	+ 2
Continuità con vendite a valore di perizia	17,8	54,4	+ 2

Valori in milioni di euro

Occorre prendere in esame la normativa vigente per valutare l'esistenza di norme che possano impedire, ai soci pubblici (società controllate o amministrazioni pubbliche), di erogare finanziamenti e/o garanzie a proprie società partecipate in stato di crisi. Nel caso di specie, il Consiglio di Amministrazione della Società in crisi ha curato la predisposizione - ai sensi dell'art. 14, 2<sup>a</sup> comma, D. Lgs. n. 175/2016 - di un Piano Industriale di Risanamento, contenente le linee guida del progetto di risanamento nell'ambito di un piano di concordato in continuità ex art. 186 bis Legge Fall.; piano industriale di risanamento approvato dall'Assemblea dei Soci nel luglio del 2017. Il caso di specie deve essere affrontato alla luce della disciplina di riferimento contenuta nel D. Lgs. n. 175/2016 (c.d. Decreto Madia). Come è noto, la normativa in esame impone agli amministratori di adottare ed attuare senza indugio un idoneo piano di risanamento allorquando emergano -nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'art. 6 del decreto- uno o più indicatori di crisi aziendale. Il piano di risanamento che gli amministratori -ex art. 14, comma 2, D. Lgs. n. 175/2016- sono tenuti a mettere in campo senza indugio, al verificarsi dei sintomi di crisi aziendale, deve perseguire la finalità di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause. L'art. 14, 4<sup>a</sup> comma, D. Lgs. n. 175/2016 chiarisce che non sono considerate adeguate quelle misure che si concretino in un ripianamento delle perdite da parte delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuate in concomitanza a un aumento di capitale, a un trasferimento straordinario di partecipazioni, al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica "a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio delle attività economiche svolte". Conseguentemente (*rectius: a contrario*), la norma considera adeguate le dette misure da parte dei soci pubblici solo nel caso in cui l'intervento finanziario sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio delle attività economiche svolte. Il piano di ristrutturazione contemplato nel 4<sup>a</sup> comma della disposizione in esame costituisce una *species* del più ampio *genus* dei piani di risanamento contemplati nel precedente comma 2<sup>a</sup>, caratterizzandosi,

rispetto a questi ultimi, per la circostanza che gli stessi – implicando interventi di assistenza finanziaria anche, eventualmente, in forma di capitale di rischio – esigono una specifica dimostrazione delle concrete prospettive di recupero dell'equilibrio delle attività economiche.

Il piano di ristrutturazione avente le caratteristiche indicate può, inoltre e addirittura, sempre ai sensi dell'art. 14, 4<sup>a</sup> comma citato, derogare le previsioni di cui al successivo comma 5<sup>a</sup> dell'art. 14 che esclude che le amministrazioni socie possano sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, ovvero rilasciare garanzie a favore di società partecipate che “*abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio o che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali*”.

Sulla base del dato normativo, si può concludere osservando che i soci pubblici possono fornire capitale di rischio (tramite aumenti di capitale) o anche solo erogare finanziamenti e/o concedere garanzie in favore di una propria controllata che versi in stato di crisi purché tale misura sia prevista in un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio delle attività economiche svolte.

A quanto consta, il caso di specie presenta tutti i requisiti a cui il dato normativo in esame subordina la possibilità per i soci pubblici di erogare finanziamenti in favore di società partecipate che versino in situazione di crisi. Ed infatti, nel caso in esame, può osservarsi quanto segue:

- il piano di ristrutturazione aziendale ex art. 14, 4<sup>a</sup> comma, D. Lgs. n. 175/2016 coincide, nel caso di specie, con il piano di concordato in continuità di cui agli art. 161 e 186 Legge Fall. in corso di redazione e che va depositato entro il termine ultimo del 7 febbraio p.v.;
- il piano di concordato in continuità è soggetto – ex art. 161, comma 3<sup>a</sup> Legge Fall – ad una doppia attestazione da parte di un professionista indipendente concernente non solo la fattibilità economica, ma anche la sussistenza del requisito della continuità aziendale; continuità aziendale che si traduce proprio nel “recupero dell'equilibrio delle attività economiche svolte” dalla Società;
- il piano di concordato in continuità è soggetto all'esame degli organi della procedura ed al voto dei creditori sociali.

Nel caso di specie, il sostegno finanziario in favore della società partecipata in crisi si dovrebbe sostanziare nella concessione di un finanziamento ex art. 182 quater, 3<sup>a</sup> comma, Legge Fall. Sul punto si sottolinea come la normativa guardi con particolare favore al sostegno finanziario alle imprese in crisi, nell'ambito della procedura di concordato, nella forma del finanziamento soci. Ed infatti, a differenza di quanto sancito dall'art. 2467 c.c. (per giurisprudenza pacifica applicabile anche alla S.p.A.) che prevede la postergazione dei finanziamenti effettuati dai soci, il finanziamento soci in esame -trattandosi di finanziamento effettuato nell'ambito di un concordato in continuità- è addirittura prededucibile, ex art. 182 quater Legge Fall., nella misura dell'80%. Affinché vi sia prededucibilità occorre, peraltro, che il finanziamento soci venga essere previamente autorizzato con decreto del Tribunale; la disponibilità al finanziamento, in ogni caso, deve essere manifestata dal socio in occasione del deposito della domanda di concordato, ma l'erogazione dello stesso finanziamento è subordinata e conseguente all'omologa del concordato da parte del Tribunale. Il finanziamento sarebbe poi ulteriormente garantito dalla cessione di crediti (derivanti dalla locazione di immobili) da parte della Società in favore del socio finanziatore, con previsione espressa dell'obbligo del debitore ceduto di pagare una quota del proprio debito direttamente in favore del socio a titolo di restituzione del finanziamento.

In via di estrema sintesi, si può osservare:

- a) che, per il socio pubblico, fornire *equity* o finanza o garanzie alla società partecipata è possibile soltanto qualora vi sia un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale, risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio delle attività economiche svolte, come nel caso in oggetto;
- b) che nel caso di specie il piano di ristrutturazione aziendale in continuità assume la forma principe prevista dal legislatore ossia quella del concordato con continuità aziendale;
- c) che, di *default*, l'attestatore e gli organi della procedura, verificando la fattibilità della continuità

aziendale, “assicurano” al socio pubblico la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell’equilibrio delle attività economiche svolte, consentendo l’erogazione di finanza a qualsiasi titolo ai sensi del D. Lgs. n. 175/2016;

- d) che l’erogazione del finanziamento da parte del socio pubblico attribuisce, nel caso di specie, al relativo credito la condizione di prededucibilità (per 80%), dunque un rango assolutamente preferibile rispetto ad un’iniezione di *equity* (ovvero di capitale di rischio) fatta a favore di una società *in bonis* o di un finanziamento soci, di regola postergato; a tacere del fatto che nel caso di specie é prevista, a favore del socio pubblico finanziatore, anche una garanzia ulteriore rappresentata dalla cessione del credito da locazione;
- e) che l’erogazione del finanziamento è prevista solo dopo l’omologa del concordato ovvero dopo il vaglio degli organi della procedura in ordine alla sussistenza di concrete prospettive di recupero dell’equilibrio delle attività economiche svolte;
- f) che il rimborso del finanziamento può essere interamente garantito – con idoneo provvedimento del Tribunale - dalla cessione di credito (derivante da canoni di locazione)

la diversa posizione con cui i soci sostengono l’allegato Piano Industriale, giustifica la concessione del finanziamento avente carattere di prededucibilità per l’80% e rende necessaria la cessione del credito derivante dal contratto di locazione con il Politecnico ad ulteriore garanzia del finanziamento soci, pur in considerazione del fatto che la riduzione del fabbisogno finanziario da 7,5 a 3,5 mln di €avviene anche per effetto del rinvio della riscossione delle imposte locali da parte del Comune di Torino e la loro corresponsione rateizzata su più anni: intervento che può essere considerato, per gli effetti positivi che ha sul Piano, assimilabile ad un finanziamento (seppur del Comune di Torino, azionista unico di FCT, socio di TNE).

Dato atto:

della comunicazione del 22 dicembre 2017 con cui Torino Nuova Economia – T.N.E. S.p.A. ha trasmesso a Finpiemonte Partecipazioni SpA la convocazione dell’Assemblea ordinaria dei Soci di T.N.E. S.p.A., prevista in data 11 gennaio 2018 e riportante i seguenti punti all’Ordine del Giorno:

- relazione dell’Amministratore Unico dr. Davide Canavesio sullo stato della procedura di concordato ex art. 161, 6° comma, Legge Fall. pendente innanzi il Tribunale di Torino, alla luce della prossima scadenza del termine (del 07 febbraio 2018) per il deposito della domanda di concordato preventivo;
- Aggiornamento sul fabbisogno finanziario della Società in misura ridotta rispetto al finanziamento previsto nel Piano Industriale di Risanamento ex art. 14 comma 2 D. lgs. n. 175/2016 ed illustrazione delle relative ragioni;
- aggiornamento sulle trattative con Istituti Bancari funzionali all’erogazione della nuova finanza (ridotta) prevista nel Piano Industriale di Risanamento ex art. 14 comma 2 D.lgs. n. 175/2016 approvato dai soci nel mese di luglio 2017 e costituente una delle assumption su cui si fondava il Piano di risanamento;
- alternative possibili rispetto alla presentazione della domanda di concordato preventivo in continuità.

Considerato:

- il contenuto della *Release* del Piano di Ristrutturazione anticipato in data 31.01.2018 con posta ordinaria e, successivamente, trasmesso con posta elettronica certificata con nota in data 01.02.2018 prot. n FT/alm/18/045;

- la bozza di relazione del professionista attestante la veridicità dei dati e la fattibilità del piano, pervenuta in data 5 febbraio 2018 che, così come previsto dalla legge, deve attestare la fattibilità e sostenibilità del Piano; in essa il professionista esprime un giudizio positivo sul Piano attestando “1. la veridicità dei dati aziendali riportati nel ricorso ..omissis... 2. la ragionevolezza dei dati esposti nel Piano e, quindi, la fattibilità dello stesso nei modi e nei tempi indicati dalla Società ricorrente; 2.

la funzionalità della proposta di concordato avanzata dalla Società al più fattibile miglior soddisfacimento dei creditori...”. Si precisa che detto giudizio potrà essere formalizzato successivamente al finanziamento del residuo fabbisogno finanziario;

- le previsioni inerenti conto economico e situazione finanziaria della società al termine del primo esercizio post-piano di ristrutturazione (2024), pervenuta insieme alla Release del Piano in data 01/02/2018 con posta elettronica certificata della società TNE;

- la nota trasmessa da Finpiemonte Partecipazione S.p.A. in data 30.1.2018, prot. n. LR/RS/slc/fm/18/41;

- la nota pervenuta da TNE S.p.A. in data 1.2.2018, prot. FT/alm/18/046, in risposta alla precedente nota di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. del 30.1.2018, prot. n. LR/RS/slc/fm/18/41.

Preso atto:

che l'Assemblea di T.N.E. SpA dell'11 gennaio 2018 è stata rinviata, su decisione dei soci, alla data del 19 gennaio e nuovamente alle date 26 gennaio e 6 febbraio con analogo Ordine del Giorno.

Richiamati:

- la nota inviata in data 5.2.2018 dal collegio sindacale all'Amministratore Unico di TNE S.p.A. in cui, nell'esprimere la preoccupazione per le vicende societarie, si sollecita quest'ultimo, in difetto di una radicale presa di posizione da parte degli azionisti in merito alle sorti della società, ad intraprendere le iniziative previste dalla legge, ivi compreso il fallimento in proprio;

- i contenuti del verbale della seduta assembleare di TNE tenutasi, da ultimo, in data 6 febbraio 2018 ed il cui testo è conservato agli atti degli Uffici;

ritenuto conclusivamente:

che da quanto sopra esposto, confrontando i maggiori costi della procedura con i possibili minori introiti derivanti dalla alienazione del patrimonio immobiliare della società in ipotesi di concordato liquidatorio o, peggio, fallimento, la procedura proposta da TNE sembrerebbe essere da privilegiare. Purtuttavia, l'effettiva percorribilità della procedura sconta una notevole alea di rischio. In particolare, il rischio cui ci si riferisce è il rischio derivante dalla mancata realizzazione delle vendite previste dal piano stesso. Le poche vendite conseguite dalla società nel corso degli anni, ed i relativi valori, non costituiscono un *track record* statisticamente rilevante per apprezzarne la capacità di vendita sopra piuttosto che sotto i valori di mercato. Il Piano inoltre vede nella vendita da effettuarsi nel 2020 per 9,5 mln € (lotto c capannone ex DAI) una vendita determinante: una unica vendita il cui successo determina il successo/insuccesso del Piano;

che dall'esame del piano risulta che a fine Piano la società possa disporre di liquidità per 2,6 mln €, sul presupposto che le vendite avvengano al prezzo pieno di perizia. Considerato il bilancio ed il piano finanziario di previsione della società per il primo anno post-piano (documento pervenuto in data 31.1.2018, che prevede un sostanziale raddoppio dei ricavi da locazione rispetto al quinquennio di piano ed una drastica riduzione dei costi di gestione, di difficile realizzazione), la società sarebbe in grado di essere finanziariamente autonoma per un periodo pari a circa 2 anni. Al ridursi dei valori di vendita degli immobili rispetto al Piano, ad esempio di un 10%, il periodo di autonomia finanziaria della società post-piano si ridurrebbe di conseguenza a meno di un anno;

che una riduzione del valore di vendita degli immobili pari al 15% del valore di perizia posto a base del piano, determinerebbe probabilmente l'inefficacia del piano;

che l'erogazione di un finanziamento soci da parte di Finpiemonte Partecipazioni per un importo pari a 3,5 milioni di euro, potrebbe determinare una pesante crisi finanziaria della stessa società (limitatamente al caso in cui si dovesse verificare lo scenario peggiore del piano strategico della medesima Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.);

di poter fornire, sentito costantemente il Presidente di Finpiemonte Partecipazioni al fine di condividere l'istruttoria della decisione, indirizzo favorevole alla concessione di un finanziamento soci da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. nei limiti di 2 milioni di euro, prededucibile

all'80%, garantito da cessione del credito derivante dal contratto di locazione con il Politecnico di Torino;

di autorizzare Finpiemonte Partecipazioni, in quanto sottoposta a direzione e coordinamento da parte della Regione Piemonte, ad intervenire in assemblea di TNE per votare favorevolmente la riproposizione di un nuovo concordato preventivo fondato su un Piano Industriale di Ristrutturazione ex art. 186 bis Legge Fallim. (ed ex art. 14. 4° comma, d.lgs. 175/2016) che, rispetto alla Release del 31.10.2018, esponga quale finanziamento soci l'importo di 2,5 milioni di euro sulla base delle seguenti nuove *assumption*:

- ◆ al fine di ridurre il rischio connesso alla possibile mancata/ritardata vendita prevista nel 2020 o piuttosto di vendite a prezzi inferiori dei valori iscritti nel piano:
  - espressa previsione di vendita del compendio denominato Campo Volo, avviando nel più breve tempo possibile le procedure di acquisizione della disponibilità e detenzione del bene;
  - promuovere attivamente sul mercato, sin da subito, la vendita di altri immobili tra quelli ricompresi nel più ampio insieme di beni classificati come "rimanenze";
- ◆ al fine di ridurre il fabbisogno finanziario:
  - prevedere il posticipo della transazione fiscale con pagamenti mensili per 24 mesi a decorrere da ottobre 2019, anziché da ottobre 2018;
  - l'altro socio rilevante FCT, copra il fabbisogno finanziario per almeno 500.000 euro, in aggiunta al finanziamento di Finpiemonte Partecipazione;
  - avviare sin da subito ulteriori interventi di razionalizzazione dei costi societari, anticipando le riduzioni di costi previsti nell'ipotesi di conto economico previsionale 2024 comunicato dalla società;
- ◆ al fine di garantire una maggiore disponibilità di risorse finanziarie a fine piano, ed in tal modo ridurre il rischio di ulteriori tensioni finanziarie nei primi esercizi post-piano (2024 e seguenti), qualora non vi fossero ulteriori alienazioni immobiliari:
  - prevedere un arco temporale maggiore per il pagamento di alcuni debiti, ed in particolare valutando l'allungamento di 2-3 anni del periodo di pagamento del diritto di recesso a Città Metropolitana, considerato che la medesima era socia di TNE sin dalle sue origini e, quindi, in qualche misura compartecipe dei risultati della gestione sino ad oggi conseguiti. Proprio per tale motivo non può ritenersi equo (e sull'argomento deve ancora esprimersi il giudice amministrativo presso cui è pendente il ricorso presentato dalla società e dal Comune di Torino) che, per il solo fatto di aver deliberato il recesso dalla società, la Provincia di Torino (ora Città Metropolitana) rientri per intero del suo patrimonio iniziale, lasciando invece agli altri soci pubblici - che sino ad oggi si sono attivati in ogni modo per il recupero delle aree dismesse a suo tempo acquisite da Fiat - l'intero rischio di perdita del capitale investito.

Tutto ciò premesso.

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n.1-4046 del 17 ottobre 2016.

Per tutto quanto sopra;

la Giunta regionale, unanime,

*delibera*

- ◆ di prendere atto del Piano Industriale di Ristrutturazione ex art. 186 bis Legge Fallim. (ed ex art. 14. 4° comma, d.lgs. 175/2016) e della relativa bozza di attestazione predisposta dal

professionista incaricato dalla società (costituenti all. 1 e all. 2 al presente provvedimento) dando atto che lo stesso risulta condivisibile a condizione che riduca l'intervento finanziario a 2,5 milioni di euro;

- ◆ di autorizzare Finpiemonte Partecipazioni, in quanto sottoposta a direzione e coordinamento, ad intervenire in assemblea di TNE per votare favorevolmente la riproposizione di un nuovo concordato preventivo fondato su un Piano Industriale di Ristrutturazione ex art. 186 bis Legge Fallim. (ed ex art. 14. 4° comma, d.lgs. 175/2016) che, rispetto alla Release del 31.01.2018, esponga quale finanziamento soci l'importo di 2,5 milioni di euro sulla base delle seguenti nuove *assumption*:
  - al fine di ridurre il rischio connesso alla possibile mancata/ritardata vendita prevista nel 2020 o piuttosto di vendite a prezzi inferiori dei valori iscritti nel piano:
    - espressa previsione di vendita del compendio denominato Campo Volo, avviando nel più breve tempo possibile le procedure di acquisizione della disponibilità e detenzione del bene;
    - promuovere attivamente sul mercato, sin da subito, la vendita di altri immobili tra quelli ricompresi nel più ampio insieme di beni classificati come "rimanenze di magazzino";
  - al fine di ridurre il fabbisogno finanziario:
    - prevedere il posticipo della transazione fiscale con pagamenti mensili per 24 mesi a decorrere da ottobre 2019, anziché da ottobre 2018;
    - gli altri soci, coprano il fabbisogno finanziario per almeno 500.000 euro, in aggiunta al finanziamento di Finpiemonte Partecipazione;
    - avviare sin da subito ulteriori interventi di razionalizzazione dei costi societari, anticipando le riduzioni di costi previsti nell'ipotesi di conto economico previsionale 2024 comunicato dalla società;
  - al fine di garantire una maggiore disponibilità di risorse finanziarie a fine piano, ed in tal modo ridurre il rischio di ulteriori tensioni finanziarie nei primi esercizi post-piano (2024 e seguenti), qualora non vi fossero ulteriori alienazioni immobiliari:
    - prevedere un arco temporale maggiore per il pagamento di alcuni debiti, ed in particolare valutando l'allungamento di 2-3 anni del periodo di pagamento del diritto di recesso a Città Metropolitana, considerato che la medesima era socia di TNE sin dalle sue origini e, quindi, in qualche misura compartecipe dei risultati della gestione sino ad oggi conseguiti;
- ◆ di approvare, la concessione di un finanziamento soci da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. ai sensi della convenzione del 30/11/2005 rep. 10748 nei limiti di 2 milioni di euro, prededucibile all'80%, subordinando l'efficacia di tale decisione, e pertanto l'erogazione del finanziamento:
  - al parere favorevole del Consiglio di Amministrazione di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.;
  - alla positiva attestazione del professionista incaricato in merito alla veridicità e fattibilità del Piano Industriale di Ristrutturazione, così come verrà modificato;
  - all'avvenuta omologa del concordato;
  - al rimborso garantito – con idoneo provvedimento del Tribunale – dalla cessione del credito derivante dai canoni di locazione pagati dal Politecnico di Torino in relazione al Centro del Design, nonché dalla canalizzazione di parte della eventuale liquidità in eccesso rispetto alle previsioni finanziarie di piano, previa autorizzazione del Tribunale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della l.r. n. 22/2010.

(omissis)

Allegato

**RELEASE DEL 31/01/2018**



**Piano Industriale di Ristrutturazione  
ex art. 186 bis L.F.  
(ed ex art. 14, 4<sup>^</sup> c.,  
d. lgs. n. 175/2016)  
della società T.N.E. S.p.A**

Dati di riferimento al 04 agosto 2017

# INDICE

<b>Cap. 1</b>	<b><u>Presentazione del Piano industriale</u></b>	
	Enunciazione sintetica del Piano Industriale	pag. 4
	Indicazione dell'articolazione del documento	pag. 6
	Indicazione dettagliata delle principali <i>assumption</i>	pag. 6
	Evidenza del rischio complessivo del progetto	pag. 7
	Dichiarazione di conformità	pag. 7
	Riferimenti temporali	pag. 7
<b>Cap. 2</b>	<b><u>Descrizione del Gruppo e della sua storia</u></b>	
	Forma giuridica	pag. 8
	Denominazione	pag. 8
	Compagine sociale	pag. 8
	Composizione dell'organo amministrativo	pag. 8
	Collegio sindacale	pag. 8
	Dati anagrafici	pag. 9
	Oggetto sociale	pag. 9
	Marchi registrati	pag. 9
	Certificazioni	pag. 9
	Origini e sintesi storica – le cause della crisi	pag. 9
	Struttura organizzativa ed indicazione del management	pag. 13
	Attività tecnica e aree in vendita	pag. 15
<b>Cap. 3</b>	<b><u>Descrizione analitica degli interventi e delle assumption</u></b>	
	Considerazioni generali	pag. 20
	Gli interventi previsti	pag. 23
	Cessione di parte degli asset aziendali	pag. 23
	Ottenimento di un finanziamento	pag. 24
	Dilazione di pagamento dei tributi locali	pag. 24
	Transazione fiscale relativa ad IRES e IRAP	pag. 25
	Contenimento dei costi di gestione	pag. 25
<b>Cap. 4</b>	<b><u>Analisi dei mercati di riferimento</u></b>	
	Il mercato immobiliare, Logistica e Industriale in Italia	pag. 26
	Torino, il mercato immobiliare industriale	pag. 28
	Torino, il mercato immobiliare - offerta	pag. 32
	Torino, il mercato immobiliare logistico	pag. 33
	Strategia di marketing: valori, assumption e spunti	pag. 34
	Strategia di marketing e obiettivi	pag. 35
	Previsione dei ricavi di vendita	pag. 38

<b>Cap. 5</b>	<b><u>Piano degli investimenti ed esborsi previsti</u></b>	
	Descrizione e tempistica di realizzo	pag. 41
<b>Cap. 6</b>	<b><u>Elementi per la redazione del bilancio di previsione</u></b>	
	Contenuto e forma del conto economico	pag. 42
	Contenuto e forma del Piano finanziario di previsione	pag. 50
	Contenuto e forma dello stato patrimoniale di previsione	pag. 52
<b>Cap. 7</b>	<b><u>Situazione al 04/08/2017 della T.N.E.</u></b>	
	Stato Patrimoniale al 04/08/2017 della T.N.E.	pag. 57
	Conto Economico al 04/08/2017 della T.N.E.	pag. 70

# SEZIONE I

## CAP. 1

### Presentazione del Piano Industriale

- **Enunciazione sintetica del Piano Industriale**

In data 4 agosto 2017 la società ha presentato Ricorso ex art. 161, VI comma l.f..

Il presente Piano Industriale è stato redatto al fine di illustrare il progetto industriale di risanamento della società T.N.E. S.p.A. nell'ambito di un concordato in continuità ai sensi dell'art. 186 bis della Legge Fallimentare, idoneo a rappresentare altresì il piano di ristrutturazione aziendale previsto dall'art. 14, 4<sup>a</sup> comma, d. lgs. n. 175/2016, comprovante "la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte".

Il Piano Industriale contenuto nel presente documento si discosta sensibilmente rispetto alla casistica nazionale dei concordati in continuità in quanto ipotizza esclusivamente proposte di dilazione nel pagamento dei debiti contratti anteriormente al 4 agosto 2017, data di presentazione del "concordato in bianco".

Come sarà meglio illustrato nel paragrafo dedicato all'analisi delle cause della crisi<sup>1</sup>, la società T.N.E. S.p.A. si trova in una condizione di mancanza di liquidità prevalentemente a causa della struttura finanziaria che *ab origine* è stata data alla società. La società infatti è stata costituita nell'ottobre del 2005 ed è stata dotata di un capitale sociale alquanto cospicuo di circa 60 milioni di Euro oltre al finanziamento soci di 8,2 milioni di euro effettuato da Finpiemonte Partecipazioni, che ha cessato di essere fruttifero con effetto dal 26 febbraio 2008, e dal finanziamento soci di 6,7 milioni di Euro effettuato da Finanziaria Città di Torino, successivamente restituito, che però sono stati interamente utilizzati per l'acquisto degli immobili (in parte da bonificare). Nelle intenzioni dei soci, la società per il prosieguo dell'attività avrebbe dovuto autofinanziarsi attraverso il ricorso al credito bancario per la copertura delle spese di riqualificazione inerenti principalmente la costruzione della Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità<sup>2</sup> e

---

<sup>1</sup> Nel paragrafo in questione saranno ripercorsi gli ultimi anni di gestione della T.N.E. S.p.A. analizzando i principali accadimenti.

<sup>2</sup> Si veda il finanziamento ipotecario concesso dall'istituto di credito BNL in data 29/07/2008 per complessivi 25,4 milioni di euro ed il finanziamento concesso da Monte dei Paschi di Siena in data 3/05/2013 per complessivi 1,6 milioni di euro.

con la cessione a terzi degli immobili acquistati una volta eseguite anche le opportune bonifiche e gli interventi di riqualificazione urbanistico edilizia laddove necessari. La non coincidenza temporale tra le uscite di cassa determinate dagli usuali costi di gestione per una società di questo tipo (ivi compreso il notevole carico fiscale relativo all'IMU) e gli incassi derivanti dalla dismissione degli immobili ha di fatto determinato una situazione di pressoché costante illiquidità. Nel corso degli anni, l'incasso di alcuni contributi a fondo perduto conseguenti all'aggiudicazione di bandi pubblici congiuntamente alla vendita di due lotti immobiliari ha consentito di estinguere i finanziamenti bancari ed ha permesso di far fronte alle situazioni in cui la tensione finanziaria era particolarmente elevata, ma è chiaro che si tratta di eventi "one off" non ripetibili in forma sistematica nel tempo.

La situazione di crisi finanziaria è poi stata ulteriormente aggravata nel dicembre 2014 a causa del recesso dalla compagine sociale della Città Metropolitana posto in essere in attuazione delle disposizioni introdotte con la Legge Finanziaria 2008 (in particolare, art. 3, commi 27 e ss. della Legge 24 dicembre 2007, n. 244) che - in materia di razionalizzazione delle partecipate pubbliche - prescrive che le amministrazioni pubbliche debbano dismettere le partecipazioni non strategiche, vale a dire non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali. Avverso gli atti emessi dalla Città Metropolitana, T.N.E. S.p.A. nel marzo 2015 ha proposto ricorso straordinario al Presidente della Repubblica - ricorso successivamente trasferito al TAR del Piemonte e tuttora pendente - chiedendo la declaratoria di nullità di tali atti. Con ordinanza emessa in data 15 ottobre 2017 il Tribunale delle Imprese di Torino ha sospeso il procedimento civile introdotto dalla Città Metropolitana con atto di citazione notificato in data 25 marzo 2017 (e diretto ad ottenere la condanna al pagamento del valore della quota) fino all'esito del giudizio pendente dinanzi al Tar del Piemonte.

Ai fini dell'obiettivo di ristrutturazione dei debiti della società, si rendono dunque necessarie azioni che siano compatibili - specialmente a livello di flussi finanziari - con un piano di vendita degli immobili declinato nelle sue componenti principali e che abbia un elevato grado di fattibilità.

La situazione che si è venuta a creare ha generato come effetto una sofferenza finanziaria della società T.N.E. S.p.A. e conseguentemente una carenza di liquidità che ha inevitabilmente avuto impatto sugli impegni assunti. La difficoltà della società T.N.E. S.p.A. è quindi riferita principalmente alla situazione finanziaria. Sotto il profilo economico e patrimoniale si rileva che anche in presenza di perdite consistenti che potrebbero essere generate o da una svalutazione del magazzino in relazione ad un andamento "pigro" del mercato immobiliare o semplicemente in relazione all'assorbimento di costi di gestione non controbilanciati da idonee plusvalenze sulla vendita, il consistente valore del capitale sociale consente l'assorbimento di perdite senza pregiudicare la continuità aziendale.

Il presente Piano dunque ha per oggetto l'individuazione e la pianificazione delle principali azioni volte alla prosecuzione dell'attività.

- **Indicazione dell'articolazione del documento**

Il Piano è strutturato in tre SEZIONI ed in 7 capitoli. La SEZIONE I comprende una parte generale (capitoli da 1 a 2) in cui viene data una breve descrizione della società e della sua storia. La SEZIONE II, che riguarda l'aspetto previsionale del Piano (capitoli da 3 a 6), comprende una dettagliata descrizione degli interventi previsti, l'analisi del piano di vendita, il piano degli investimenti previsti e dei relativi costi, i criteri utilizzati per la redazione del conto economico, dello stato patrimoniale e del Piano finanziario.

La SEZIONE III è costituita dal capitolo 7 che riporta la situazione concordataria economica e patrimoniale alla data del 4 agosto 2017.

- **Indicazione dettagliata delle principali assumption**

Di seguito riportiamo in forma riepilogativa le principali ipotesi adottate per la redazione del Piano, per comodità raggruppate in forma tabellare.

Descrizione	Data	Probabilità	Note
Cessione di parte degli asset aziendali in un arco temporale di cinque anni	Dal 2018 al 2023	n/a	
Ottenimento di un finanziamento del valore di 3,5 milioni di euro da restituire, dopo 18 mesi di preammortamento, in 115 rate a partire da aprile 2020	Delibera prevista entro gennaio 2018, erogazione a ottobre 2018 per 2 milioni di Euro e a dicembre 2019 per 1,5 milioni di Euro	Evento incerto il cui verificarsi è condizione per la presentazione del concordato	Il finanziamento oltre ad avere carattere prevedibile, può essere garantito dal flusso di affitti derivanti dalla locazione al Politecnico della Cittadella Politecnica del Design.
Dilazione di pagamento dei tributi locali relativi al Comune di Torino	A partire dal quarto anno dall'omologa e per una durata di quattro anni	Certa	La dilazione è già stata autorizzata dal Comune di Torino con lettera del 5/12/2017. Viene esclusa la rateizzazione già in corso.
Transazione fiscale relativa a IRES e IRAP	Pagamento in 24 mesi a partire dall'omologa del concordato.	Alta	Prevede il pagamento integrale delle somme dovute comprensive di sanzioni ed interessi.
Ottimizzazione di alcuni costi di gestione	Da novembre 2017	Certa	Al fine di ottimizzare gli attuali costi di gestione sono state previste alcune riduzioni di spesa, alcune delle quali sono già state effettuate.

- **Evidenza del rischio complessivo del progetto**

Il buon esito del Piano Industriale è oggettivamente condizionato all'andamento del mercato immobiliare. L'andamento incerto del mercato immobiliare ha determinato una valutazione molto prudentiale dei valori di cessione degli immobili inseriti nel Piano industriale.

- **Dichiarazione di conformità**

Fatto salvo quanto indicato nel prosieguo del presente paragrafo, si dichiara che il presente Piano Industriale è stato redatto utilizzando per quanto possibile la struttura ed in conformità alle linee guida di redazione dei Piani di Risanamento emanate a settembre 2017 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli esperti Contabili.

- **Riferimenti temporali**

Il Piano Industriale è stato finito di stampare in data 31 gennaio 2018.

# SEZIONE I

## CAP. 2

### DESCRIZIONE DELLE SOCIETA' TNE S.P.A.

#### Forma giuridica

La società è una società per azioni.

#### Denominazione

La società è denominata T.N.E. S.p.A.

#### Composizione compagine societaria ed organi amministrativi

Compagine sociale	Numero Azioni	%
Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.	26.800.000	48,86
Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A.	26.800.000	48,86
FCA Partecipazioni S.p.A.	1.249.550	2,28%
<b>Totale</b>	<b>54.849.500</b>	<b>100,00%</b>

Il capitale sociale della T.N.E. S.p.A. è pari a euro 54.270.423,59 ed è composto da n. 54.849.500 azioni ordinarie. Non sono presenti altre categorie di azioni. T.N.E. S.p.A., quale società partecipata da Pubbliche Amministrazioni, è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. n. 175/16 s.m.i.

#### Composizione dell'organo amministrativo

Nominativo	Mansione
Canavesio Davide	Amministratore Unico

#### Collegio Sindacale

Nominativo	Mansione
Laura Schiavone	Presidente
Stefania Bruno	Sindaco effettivo
Savino Villani	Sindaco effettivo

- **Dati anagrafici**

Sede legale: Via Livorno 60, Torino. Come specificato nelle assumption del Capitolo 1, il Piano Industriale recepisce il fatto che la società abbia cambiato la propria sede operativa. Più in particolare la Società nel mese di dicembre 2017 ha traslocato in uffici sempre all'interno dell'Environment Park ma in locali di metratura inferiore, con una locazione del costo di Euro 22.500,00/anno.

- **Oggetto sociale**

La società ha per oggetto l'acquisto, la realizzazione, il finanziamento, la gestione, in via diretta o indiretta, e la dismissione di immobili per l'attuazione dei progetti e programmi di valorizzazione e riqualificazione urbana di interesse regionale. La Società potrà altresì svolgere attività immobiliare in generale, e comunque potrà svolgere l'attività di acquisizione (sia in proprietà sia in diritto di superficie sia in usufrutto), costruzione, ristrutturazione, restauro e successiva gestione, diretta e indiretta, e/o la vendita e/o locazione di immobili, edifici a destinazione industriale, universitaria (ivi comprese residenze universitarie), commerciale, terziaria o con altre destinazioni che risultino connessi funzionalmente o territorialmente a tali progetti o programmi. Rientrano altresì nell'oggetto sociale servizi, prestazioni e forniture attinenti al funzionamento ed utilizzo degli immobili e/o delle aree a favore dei soggetti, pubblici o privati, che operano nell'ambito delle stesse.

- **Marchi registrati**

La società né direttamente né indirettamente possiede marchi registrati.

- **Certificazioni**

La società non detiene certificazioni.

### **Origini e sintesi storica recente – le cause della crisi**

Torino Nuova Economia viene costituita nel 2005 dai Soci pubblici, Città di Torino, Provincia di Torino, Regione Piemonte, e dal socio privato Fiat, per dare attuazione a uno degli obiettivi del Protocollo di Intesa sottoscritto dagli Enti pubblici e dalla Fiat nel dicembre 2005. La missione societaria prevede la valorizzazione e riqualificazione urbanistico edilizia, finalizzata alla reindustrializzazione delle ex aree industriali dismesse di Mirafiori a Torino.

I Soci, pro-quota, hanno apportato i capitali necessari per acquistare alcune porzioni immobiliari del Complesso industriale Mirafiori non più funzionali all'attività produttiva della casa automobilistica torinese, oltre al sito aeroportuale Campo Volo di Collegno.

Il contratto di compravendita del compendio Area Mirafiori, stipulato nel dicembre 2005, ha ad oggetto l'acquisizione da parte di TNE di tre zone denominate Zona A, Zona B e Zona C, di superficie complessiva pari a circa 300 mila metri quadrati, costituite da aree libere e da fabbricati industriali.

Il prezzo di vendita del suddetto compendio immobiliare Area Mirafiori veniva stabilito in Euro 60.000.000, oltre Iva ai sensi di legge.

Il contratto di compravendita del compendio Area Campo Volo di Collegno, anch'esso stipulato nel dicembre 2005, ha per oggetto l'acquisizione da parte di TNE di un appezzamento di terreno, di superficie complessiva pari a circa 600 mila metri quadrati, destinato ad attività aeroportuale e gestito con un Comodato d'uso gratuito dall'Associazione Aero Club Torino.

Il prezzo di vendita del suddetto compendio immobiliare Area Campo Volo veniva stabilito in Euro 7.000.000 oltre Iva ai sensi di legge.

Complessivamente quindi la dotazione patrimoniale originaria della società risultava pari a Euro 67.000.000.

Con l'Accordo di Programma sottoscritto nel 2007 dai Soci pubblici, dal Politecnico di Torino e dalla società Torino Nuova Economia si prevedeva la realizzazione a cura e spese di Torino Nuova Economia del Centro del Design, una struttura universitaria destinata alle attività didattiche, nel campo del disegno industriale, del Politecnico di Torino che con la sottoscrizione dell'Accordo si è impegnato a utilizzarlo.

Il Centro del Design veniva pensato come il primo tassello della trasformazione urbanistico-edilizia delle ex aree industriali dismesse di Mirafiori con l'obiettivo e l'auspicio che esso, sia sotto il profilo architettonico-edilizio ma soprattutto in relazione alle attività didattiche e di ricerca, innovazione e sviluppo ospitate, potesse svolgere un "ruolo" di attrazione di investimenti e contaminazione nel settore produttivo e della tecnologia privilegiando l'interscambio di competenze tecnico scientifiche tra il mondo produttivo e quello accademico.

Per dare attuazione all'iniziativa Torino Nuova Economia, in esito a una procedura ad evidenza pubblica, ha quindi selezionato l'Istituto di credito Banca Nazionale del Lavoro con cui ha sottoscritto, nel mese di luglio 2008, un Contratto di Finanziamento dell'importo massimo di Euro 25.451.784 utilizzato prevalentemente per costruire il suddetto Centro del Design e in parte (circa 2,5 M€), per realizzare le opere di urbanizzazione funzionali agli immobili inutilizzati della cosiddetta Zona B, e propedeutiche alla ricerca di manifestazioni di interesse di aziende disponibili a insediarsi. Ciò ha esposto la società a sostenere per 8 anni significativi oneri finanziari. La "Scadenza Finale" originaria per la restituzione del debito, stabilita dal Finanziamento, è stata oggetto di successive proroghe per consentire alla società di approvvigionare le somme necessarie per rispettare gli impegni contrattuali assunti.

Il debito correlato al suddetto finanziamento è stato progressivamente ridotto mediante effettuazione da parte della società di restituzioni parziali in corrispondenza di adeguata liquidità generata dalla acquisizione dei cofinanziamenti pubblici stanziati dalla Regione Piemonte, nell'ambito di Programmi di finanziamenti europei, o di rimborso del credito Iva maturato, o ancora in occasione di introiti derivanti da vendite immobiliari. Alla data del 31 dicembre 2016 il debito residuo risultava completamente

estinto.

Il Centro del Design, realizzato con un appalto pubblico di lavori, in circa 30 mesi, è entrato in funzione a partire dall'anno accademico 2011-2012, a seguito della sottoscrizione con il Politecnico di Torino di un contratto di locazione decennale, rinnovabile di ulteriori 10 anni.

L'originario canone di locazione pari a 500.000 Euro/anno, oltre Iva ai sensi di legge in regime di "split payment", si è ridotto a decorrere dal mese di luglio 2014, per effetto della Legge n. 95/2012 e tenuto conto delle previsioni dell'art. 24 del D.L. 66/2014, a 425.000 Euro/anno.

Tutte le aree di proprietà della società sono sempre state assoggettate, e continuano ad esserlo, all'imposta municipale sugli immobili.

Nel caso dell'Area Mirafiori a seguito della Variante Urbanistica riguardante la cosiddetta Zona A, approvata con l'Accordo di Programma sottoscritto nel 2007 dai Soci pubblici, dal Politecnico di Torino e dalla società Torino Nuova Economia, l'Amministrazione comunale ha notificato nel 2013 un primo Accertamento tributario, contestato dalla società con ricorso avanti alla Commissione Tributaria Provinciale, che si è risolto con una Conciliazione giudiziale del gennaio 2016, in esito alla quale è scaturito comunque un significativo incremento retroattivo dell'imposta determinata dall'attribuzione all'area di maggiore valore immobiliare rapportato alla presunta e potenziale capacità edificatoria urbanisticamente riconosciuta. L'importo complessivo oggetto della Conciliazione riferita al periodo 2008-2011, comprensivo di sanzioni in misura del 30% e interessi, è pari a circa 390 mila Euro che la società sta versando con una dilazione in 16 rate trimestrali in scadenza a fine 2019.

Per effetto di tali circostanze dal 2012 l'imposta municipale sugli immobili risulta incrementata di circa 220 mila Euro, su base annua, e quindi si è passati dalla somma iniziale di circa 390 mila Euro alla somma aggiornata di circa 610 mila Euro. L'Amministrazione comunale, nel mese di marzo 2017, ha pertanto notificato due nuovi Accertamenti tributari il cui importo complessivo, riferito al periodo 2012-2015, comprensivo di omesso versamento imposta 2015, sanzioni in misura del 30% e interessi, è pari a circa 1,7 milioni di Euro.

Un altro aspetto di notevole complessità e di significativo impatto economico riguarda le bonifiche ambientali, che, tipicamente, caratterizzano le iniziative di riconversione di aree industriali dismesse. Nel caso specifico, in considerazione della garanzia ambientale prevista dal contratto di compravendita delle aree, il tema è stato affrontato e risolto, sotto il profilo delle competenze e delle correlate responsabilità, con un Accordo transattivo sottoscritto, nel dicembre 2012, da Torino Nuova Economia e dalle società del Gruppo Fiat, in esito al quale, stante le passività ambientali riscontrate nelle aree cedute dalla casa automobilistica, è stato riconosciuto un danno di importo pari a circa 6,1 milioni di Euro. Sulla base di tale Accordo le parti hanno convenuto di compensare il danno ambientale riconosciuto con la quota di riduzione della partecipazione oggetto di un recesso parziale da parte della Fiat (oggi FCA Partecipazioni S.p.A.) che ha quindi ridotto la originaria quota del 10% a circa il 2%.

Recentemente inoltre, divergenti interpretazioni normative da parte degli Enti preposti in materia ambientale, manifestate in occasione del ciclo di Conferenze dei servizi nell'ambito di procedimenti tecnico-amministrativi finalizzati all'approvazione di progetti di bonifica, hanno comportato per la società di sottostare alle restrizioni più vincolanti in relazione alle quali non è stato possibile riutilizzare in sito materiali di scavo, in quanto considerati rifiuti speciali non pericolosi, rendendosi quindi necessario affidare appalti per il trasporto e il conferimento in discarica degli stessi presso impianti autorizzati fuori dal Piemonte con conseguente aggravio dei costi e impatti negativi sulle vendite immobiliari già attuate e future.

È rilevante ancora evidenziare che nel 2014 il socio Provincia di Torino, a cui è in seguito subentrata la Città Metropolitana di Torino, in attuazione delle disposizioni di legge in materia di razionalizzazione delle partecipate pubbliche, ha avviato l'iter per la cessazione della propria partecipazione societaria in TNE richiedendo il pagamento in denaro, entro i 12 mesi successivi, del corrispondente valore azionario stabilito in circa 5,7 milioni di Euro. Attualmente i costi di funzionamento societario, comprensivi di compensi agli amministratori e ai sindaci, di salari e stipendi del personale dipendente, di locazione della sede, nonché delle spese per l'erogazione dei servizi di base, oltre a eventuali spese per assistenza legale e in materia ambientale, ammontano a circa 1,1 milioni di Euro su base annua. L'attuale unico introito (425.000 €/anno), rappresentato dal canone di locazione percepito dal Politecnico di Torino, non risulta sufficiente alla società per sostenere i pagamenti afferenti i costi ordinari che ammontano a circa 1,2 milioni di euro annui (le spese di funzionamento sono pari a circa 0,8 milioni di Euro/anno oltre all'Imposta municipale sugli immobili che dal 2017 risulta pari a circa 400 mila Euro<sup>3</sup>). A tali costi devono inoltre essere sommati i debiti generati dalle circostanze sopra rappresentate riguardanti gli Accertamenti tributari IMU, i maggiori costi ambientali, e per finire le imposte correlate al Bilancio di esercizio 2016, che grazie alla sopracitata vendita immobiliare, si è chiuso con un utile pari a circa 1,5 milioni di Euro a fronte di imposte da versare per euro 2.548.881<sup>4</sup>.

Le attività operative della società sono strumentali e propedeutiche alla valorizzazione delle aree, mediante interventi di riqualificazione urbanistico- edilizia, finalizzati a renderle appetibili sul mercato immobiliare. Questo genere di iniziative, se non adeguatamente supportate da apporti di capitali, evidenziano periodicamente situazioni di criticità economico-finanziarie dovute a picchi di illiquidità correlati alla evoluzione del piano delle vendite immobiliari che inevitabilmente generano entrate differite nel tempo.

Appare dunque evidente che la società, a fronte della situazione venutasi a creare, debba necessariamente predisporre un piano di ristrutturazione della propria attività che consenta il pagamento dei debiti contratti e che insorgeranno dalla normale

---

<sup>3</sup> L'importo dell'IMU si è ridotto rispetto al 2016 per effetto della vendita del lotto UMI A4 della Zona A effettuata a dicembre 2016.

<sup>4</sup> Al netto dell'acconto imposte versato nel 2016.

attività di gestione in forma compatibile con il previsto flusso di entrate di denaro collegate principalmente alla prospettata cessione dei terreni di proprietà.

- **Struttura organizzativa ed indicazione del management**

Attualmente Torino Nuova Economia S.p.a. è governata da un Amministratore Unico, affiancato dalla terna di componenti del Collegio sindacale.

In attuazione della Legge n. 231/2001, in materia di organizzazione e gestione societaria, è operante anche un Organismo di Vigilanza previsto da tali disposizioni normative.

La società per l'espletamento delle attività operative di competenza ha costituito un Ufficio Tecnico attualmente composto da cinque dipendenti di cui un Responsabile Tecnico, tre tecnici e una addetta alla segreteria.

Complessivamente l'organico al 29 gennaio 2018 è pari a 5 unità suddiviso in:

Inquadramento	Numero
Dirigenti	-
Quadri	1
Impiegati	4
Apprendisti	-
<b>Totale</b>	<b>5</b>

Di seguito viene fornita una breve descrizione dell'organizzazione delle principali aree aziendali:

#### **Organizzazione della funzione Vendite**

La gestione delle vendite è di competenza dell'Amministratore Unico secondo le previsioni del Piano Industriale, ed ai sensi dello Statuto societario le vendite vengono sottoposte all'Assemblea dei Soci per l'approvazione.

La società, stante la prevalente quota azionaria detenuta da soggetti pubblici, nell'ambito delle procedure espletate per la vendita degli immobili è tenuta a osservare le disposizioni normative, nazionali e comunitarie, in materia di evidenza pubblica al fine di garantire il rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento e concorrenza.

#### **Organizzazione dell'area Tecnica**

L'Ufficio Tecnico è composto dal personale dipendente della società secondo l'articolazione riportata nel precedente paragrafo.

Si occupa dell'espletamento delle attività operative correlate al perseguimento della missione societaria secondo le linee impartite dall'Amministratore Unico.

Opera sotto la direzione del Responsabile Tecnico a cui è anche affidata la funzione di Responsabile Unico di Procedimento ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici.

A titolo esemplificativo e non esaustivo l'Ufficio Tecnico:

- Predisporre bandi di gara ad evidenza pubblica e disciplinari di incarico riguardanti l'affidamento di servizi tecnici, di lavori e di acquisizione beni;
- Fornisce le indicazioni tecniche generali ai progettisti necessarie alla definizione dei vari livelli di progettazione in funzione delle tempistiche, del piano economico e delle esigenze societarie;
- Effettua il monitoraggio dello stato di avanzamento degli affidamenti verificandone la rispondenza alle tempistiche contrattuali;
- Predisporre i quadri economici di spesa degli interventi e i successivi aggiornamenti e quadri di raffronto a seguito ribasso di gara, perizie di variante, atti aggiuntivi etc.;
- Partecipa alla definizione, secondo le disposizioni delle amministrazioni locali, degli atti e convenzioni urbanistico-edilizi, che disciplinano l'attuazione degli interventi, propedeutici al rilascio dei titoli autorizzativi edilizi e concessioni;
- Predisporre la documentazione tecnico-amministrativa necessaria ai fini dell'ottenimento di contributi pubblici e cura la rendicontazione periodica dell'avanzamento di spesa delle iniziative ammesse a cofinanziamento;
- Cura i rapporti con gli Enti gestori titolari dei lavori di ampliamento delle reti dei sottoservizi pubblici (acquedotto, illuminazione, fognatura, energia elettrica etc.) funzionali ai lotti immobiliari;
- Fornisce l'assistenza tecnica alle Commissioni giudicatrici appositamente nominate per l'espletamento delle procedure di gara per l'affidamento dei servizi tecnici e dei lavori;
- Acquisisce il monitoraggio e il controllo sullo stato di avanzamento degli appalti effettuato dalla Direzione Lavori al fine di verificare il rispetto delle condizioni contrattuali;
- Fornisce, per quanto non di competenza della Direzione Lavori, l'assistenza alle Commissioni di Collaudo;
- Coordina le attività dei tecnici incaricati di redigere la documentazione necessaria alla richiesta dei permessi di agibilità/abitabilità (pratiche catastali, approvazioni VV.F., pareri ASL, etc.).

Il Responsabile Tecnico riporta costantemente le informazioni in merito all'attività svolta all'Amministratore Delegato e al Consiglio di Amministrazione per quanto di loro rispettiva competenza.

### **Organizzazione area amministrazione e controllo di gestione**

La società si avvale di soggetti esterni per l'espletamento delle attività afferenti la contabilità aziendale e l'assistenza fiscale e tributaria. Tali attività sono monitorate periodicamente dal Collegio Sindacale

## **Organizzazione della funzione Personale**

L'Amministratore Unico, nell'ambito dei propri poteri, svolge la funzione di Datore di Lavoro.

La società si avvale di uno studio esterno a cui è affidato lo svolgimento delle attività in materia di consulenza del lavoro afferente la gestione di paghe e contributi per dipendenti e amministratori.

## **Attività tecnica e aree in vendita**

- **Le aree di proprietà di Torino Nuova Economia**

Il Compendio immobiliare di proprietà di Torino Nuova Economia è costituito da due siti ubicati rispettivamente a Torino e a Collegno.

L'**Area Mirafiori di Torino** attualmente, rispetto alla originaria superficie di circa 300 mila metri quadrati, copre complessivamente una superficie di circa 250 mila metri quadrati (dato aggiornato a seguito della vendita del lotto ex Centro Stile della Zona B, del lotto UMI A4 della Zona A e della cessione di un'area a servizi della Zona B a favore della Città di Torino).

Tali aree sono comprese tra i corsi Orbassano, Settembrini e le vie La Manta e Anselmetti e sono convenzionalmente suddivise in tre comparti denominati Zona A, Zona B, Zona C che alla data del 04 agosto 2017 risultano così composte.

### Zona A

La Zona A è il comparto delimitato a sud da Corso Settembrini, ad ovest da Corso Orbassano, mentre a nord e a est è confinante con il Comprensorio industriale Fiat Mirafiori. Ha una superficie di circa 118 mila metri quadrati e su di essa insistono due fabbricati denominati Capannone ex DAI (avente una superficie di pavimento pari a circa 42 mila metri quadrati) e Capannone ex Gommaturo (avente una superficie di pavimento pari a circa 14 mila metri quadrati). Sono inoltre presenti all'interno ampie aree libere.

Nella Zona A è stata realizzata la Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità, un edificio che ha una superficie di pavimento pari a circa 7.500 metri quadrati. È un edificio destinato all'alta formazione e alla ricerca, entrato in funzione nel mese di ottobre del 2011, gestito dal Politecnico di Torino che vi ha insediato i corsi di laurea di Ingegneria dell'Autoveicolo e di Disegno Industriale. Si compone di tre moduli edilizi, realizzati recuperando una porzione del Capannone ex DAI, destinati a ospitare i servizi amministrativi della sede universitaria, le aule e i laboratori. La Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità è frequentata da circa 1.500 studenti.

La Zona A è oggetto di un Piano Esecutivo Convenzionato, approvato dalla Città di Torino nel mese di novembre 2016, che classifica l'area come Zona Urbana di Trasformazione e prevede le destinazioni d'uso "Eurotorino" e "Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese".

Il suddetto Piano Esecutivo Convenzionato prevede la demolizione del Capannone ex Gommaturo, e del Capannone ex DAI, a meno delle prime sei campate di cui tre già parzialmente utilizzate per realizzare la Cittadella Politenica del Design e della Mobilità.

La capacità edificatoria massima consentita dal Piano è pari a circa 114 mila metri quadrati di superficie utile di pavimento; potranno insediarsi attività funzionali, integrative e complementari a quella della formazione già insediata, come ad esempio centri di ricerca, attività produttive e innovative, attività terziarie, attività per lo spettacolo, il tempo libero, la pratica sportiva e le attrezzature fieristiche e congressuali.

Una porzione di tale Zona A, precedentemente appartenente alle proprietà TNE, denominata lotto UMI A4, è stata venduta alla società Nova Coop nel mese di dicembre 2016.

Nella Zona A la presenza della Cittadella del Design e della Mobilità costituisce un elemento di attrazione per le aziende che operano nel settore della progettazione di componenti automobilistiche e in generale per quelle che svolgono attività di ricerca.

Nel fabbricato esistente denominato Capannone ex DAI, in parte già utilizzato per la realizzazione della suddetta struttura destinata all'alta formazione universitaria, sono state individuate tre porzioni da assegnare ad aziende interessate a insediarsi nell'area.

Si tratta nello specifico di due tre lotti denominati rispettivamente Lotto a. Capannone ex DAI, Lotto b. Capannone ex DAI e Lotto c. Capannone ex DAI. Ciascuno dei primi due lotti corrisponde a una campata del fabbricato delimitata dalla maglia di pilastri in acciaio. La superficie di ciascuno dei suddetti Lotti è pari a circa 2.400 metri quadrati. Il terzo lotto è costituito dalla parte residua del capannone, pari a 12 campate del fabbricato ed ha una superficie di circa 28.800 metri quadrati.

### Zona B

La Zona B è il comparto delimitato a nord da Corso Orbassano, a est e a sud da Strada della Manta, a ovest da via Anselmetti. Ha una superficie fondiaria di circa 46 mila metri quadrati. Gli immobili di proprietà TNE che insistono sull'area sono due fabbricati denominati Ex Mercato Italia ed Ex Engineering, ciascuno dei quali è funzionalmente indipendente dagli altri e dotato di autonomi accessi su via pubblica.

In particolare l'ex Mercato Italia, di superficie fondiaria pari a circa 10.600 metri quadrati, è confinante su 3 lati con vie pubbliche (Corso Settembrini, Corso Orbassano e Via La Manta) e su un lato con l'ex Centro Stile.

L'edificio risulta composto da due corpi di fabbrica adiacenti e direttamente collegati con proiezione in pianta a "T". La Palazzina B, a pianta rettangolare, è costituita da tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato; la Palazzina A, anch'essa a pianta rettangolare, è costituita da due piani fuori terra e un piano seminterrato. Gli spazi interni all'intero fabbricato sono organizzati secondo la tipologia ad uffici. Gli accessi al lotto, carraio e pedonale, sono ubicati su Strada della Manta e su Corso Orbassano. Entrambe le Palazzine hanno ingressi pedonali indipendenti.

La superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio è pari a circa 5.300 metri quadrati di cui circa 1.800 metri quadrati ubicati nella palazzina B e 3.500 metri quadrati ubicati nella Palazzina A.

Nel medesimo lotto, insiste un edificio composto da un unico corpo di fabbrica a un piano fuori terra, con pianta rettangolare e superficie di circa 600 metri quadrati, che veniva utilizzato come mensa per gli impiegati.

Il Lotto ex Engineering, ha una superficie territoriale di circa 36 mila metri quadrati e si compone di una Palazzina uffici e di un Capannone industriale. L'unità uffici è composta da un edificio a due piani fuori terra collegato all'unità officina da una manica a L ad un piano fuori terra.

Il fabbricato industriale è costituito da un piano fuori terra a tutta altezza avente superficie utile di circa 12.000 metri quadrati. La Palazzina uffici, a piante rettangolare, è a due piani fuori terra, ed ha una superficie lorda di pavimento apri a circa 3.000 metri quadrati.

Tali immobili, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale della Città di Torino sono classificati urbanisticamente come "aree per attività produttive" e sono destinate all'insediamento di attività terziarie, attività produttive tecnologicamente avanzate, attività di servizi tecnici alla produzione, uffici e servizi con finalità di pubblica utilità.

Nella Zona B faceva parte delle proprietà di TNE l'immobile denominato ex Centro Stile che è stato ceduto nel 2014 all'azienda Tecnocad Progetti S.p.A.

### Zona C

La Zona C è il comparto delimitato a nord da Strada della Manta, a est dal confine con lo Stabilimento industriale Fiat, a sud da via Plava e a ovest dalla via Anselmetti. La superficie totale dell'area è pari a circa 83 mila metri quadrati e risulta priva di edifici.

In attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato, approvato dalla Città di Torino e oggetto della Convenzione Urbanistica sottoscritta nel mese di ottobre 2015, l'area è stata oggetto di un intervento di riqualificazione mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e comprensoriali necessarie e funzionali all'insediamento di attività produttivo manifatturiere e di servizio alle imprese.

La Zona C, ai sensi del suddetto Strumento urbanistico esecutivo è classificata come "aree per attività produttive" ed è destinata all'insediamento di attività terziarie, attività produttive tecnologicamente avanzate, attività di servizi tecnici alla produzione, uffici e servizi con finalità di pubblica utilità.

L'intervento è stato ultimato nel mese di giugno 2017. Le opere di urbanizzazione hanno riguardano principalmente la realizzazione, lungo la via Anselmetti, di una fascia verde, di larghezza pari a circa 25 metri, attrezzata con pista ciclopedonale e illuminazione pubblica, e di un parcheggio fronte via Plava da cedere alla Città di Torino. Le opere comprensoriali riguardano principalmente la realizzazione della viabilità interna, e della relativa illuminazione stradale, del parcheggio ad uso pubblico, oltre alla realizzazione dei sottoservizi funzionali agli insediamenti produttivi.

L'area fondiaria complessiva a disposizione per la edificazione degli edifici produttivi da parte delle aziende che si intendono insediare nella Zona C è pari a circa 59 mila metri quadrati.

### **L'Area Campo Volo di Collegno**

E' situata nella parte nord-est del Comune di Collegno e occupa una superficie di circa 600 mila metri quadrati. al confine con il Comune di Torino e sul limite del Parco agro naturale della Dora. Si tratta di una vasta area sostanzialmente non edificata, collocata in una posizione strategica sia rispetto ai grandi assi di comunicazione, sia rispetto al sistema ambientale.

L'ambito di Campo Volo è individuata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Collegno come area a servizi ai sensi dell'articolo 22 della L.R. 56/1977 "Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale". Il Piano Regolatore riconosce per l'ambito Campo Volo le destinazioni a verde pubblico, aeroporto turistico e protezione civile.

L'area ospita il sito aeroportuale Torino Aeritalia il cui utilizzo è condizionato dai vincoli rappresentati dalle fasce di rispetto e dalle regole di definizione dello spazio aereo contenute nel regolamento internazionale dell'ICAO (International Civil Aviation Organization) e nella sua declinazione italiana dell'ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile).

L'Aeroporto Torino Aeritalia (Denominazione ICAO: LIMA), è classificato come aeroporto non strumentale di codice 2 e offre 3 piste le cui caratteristiche salienti sono:

- 28R/10L (in asfalto) adibita al traffico a motore, lunghezza m 1074 larghezza m 30
- 28L/10R (in erba) adibita al volo a vela, lunghezza m 750, larghezza m 40
- Gliding ALA (10-28) adibita all'atterraggio degli alianti, lunghezza m 500, larghezza m 100 circa

Le attuali strutture edilizie dell'aeroporto si concentrano lungo strada della Berlia (verso est) e lungo la Bealera Putea ("la Canala") verso nord. La palazzina che ospita gli uffici ed i servizi alla persona è dominata dalla torre di controllo. Gli altri edifici – prevalentemente realizzati in struttura metallica o moduli prefabbricati – sono hangar per il ricovero dei velivoli e ospitano anche le funzioni di servizio: depositi, officine, etc. Gli hangar a nord sono riservati ai velivoli a motore ed all'elicottero del 118; quelli a sud, in prossimità della rotonda di viale Certosa, sono riservati agli alianti. Una stretta fila di container Morteo ristrutturati ospita invece la base operativa del 118. I due sistemi edilizi sono collegati da una viabilità privata interna al lotto che corre lungo strada della Berlia, chiusa tra due recinzioni che per ragioni di sicurezza la separano dalla viabilità pubblica e dallo spazio aeroportuale.

In prossimità dell'ingresso su Strada della Berlia sono presenti due aree asfaltate adibite a parcheggio con circa 80 stalli e una palazzina, con annessa la torre di controllo, destinata a uffici, bar, alloggio custode.

Il sito aeroportuale è attualmente gestito dall'Aero Club Torino in virtù di un Comodato d'uso gratuito, concesso ed accettato a titolo precario; la proprietà ha facoltà, con preavviso minimo di 30 giorni di richiedere la restituzione dell'immobile libero da persone e cose.

- **L'attività tecnica**

L'attività tecnica svolta dalla società è finalizzata alla gestione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare con l'obiettivo di perseguire la missione societaria che prevede il recupero e la riconversione urbanistico edilizia delle ex aree industriali dismesse.

Nello specifico l'attività tecnica finalizzata alle vendite immobiliari riguarda la predisposizione della documentazione informativa circa la consistenza immobiliare, le caratteristiche urbanistico edilizie e la stesura degli avvisi pubblici e disciplinari contrattuali.

La società infatti attua procedure ad evidenza pubblica per acquisire manifestazioni di interesse da parte di aziende che intendono insediarsi nelle aree in trasformazione.

Nell'ambito della fase di evidenza pubblica agli operatori economici che partecipano è richiesto l'impegno, in caso di aggiudicazione, a negoziare per la definizione del contratto preliminare di vendita.

La procedura pubblica consente alla società, stante il capitale prevalente pubblico, di osservare le disposizioni normative, nazionali e comunitarie, in materia di evidenza pubblica al fine di garantire il rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento e concorrenza.

## SEZIONE II

### CAP. 3

## DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI INTERVENTI E DELLE *ASSUMPTION* DEL PIANO INDUSTRIALE

### Considerazioni generali

In questo capitolo sono analiticamente descritti gli obiettivi e gli interventi previsti nel Piano Industriale.

#### **Obiettivi**

Ai fini delle considerazioni da svolgere è stata presa a riferimento la situazione patrimoniale alla data del 4 agosto 2017, data del deposito del ricorso ex art. 161 L.F., rettificata ai fini della stesura della proposta concordataria

Il Piano Industriale prevede:

- 1) il pagamento integrale, nell'arco del periodo di Piano, dei debiti maturati alla data del 4 agosto 2017, nel rispetto dell'ordine previsto dalla Legge Fallimentare per quanto riguarda la gradazione delle cause di prelazione.

Si specifica che il Piano prevede l'incasso della quota del contributo ancora da erogare da parte della Regione Piemonte a valere sul PO.R. F.E.SR. 2007/2013 Asse III – Attività III.2.1, “Riqualificazione delle aree dismesse”, come da Determinazione n. 78 del 20/02/2017. Tale erogazione è subordinata al collaudo delle opere svolte in conformità del bando ed alla rendicontazione delle spese sostenute e liquidate ai fornitori appaltanti. A tal fine il Piano prevede in modo specifico che a seguito dell'omologa del concordato, prevista entro il 30 settembre 2018, vengano effettuati in via prioritaria i pagamenti dei fornitori, ancorché riferiti in parte a crediti di natura chirografaria, per le attività ricomprese nel Bando, per un importo pari a Euro 1.128.029,74.

Il trattamento dei debiti tributari previsto nella Proposta e nel Piano è il seguente:

- Debiti per ritenute IRPEF da lavoro autonomo e lavoratori dipendenti: il Piano recepisce l'integrale pagamento nel mese agosto 2017.
- Debiti per IRES e IRAP anno 2016: il pagamento di tali debiti è oggetto della specifica proposta che viene formulata ai sensi dell'art. 182 ter, 1° comma L. Fall. contestualmente al ricorso e di seguito illustrata. La Società nella Proposta e nel Piano ha previsto che i debiti tributari per IRES e IRAP per capitale interessi e sanzioni, vengano interamente soddisfatti entro 24 mesi dall'omologa del concordato, ferma restando ai fini della determinazione dell'ordine dei pagamenti, la graduatoria stabilita dalla Legge Fallimentare. La proposta di trattamento di tali debiti tributari pertanto ha ad oggetto la sola dilazione di pagamento del debito oltre la moratoria dell'anno prevista dall'art. 186 bis l.f. Si specifica che il valore dei debiti nei confronti dell'Erario è stato determinato, prudenzialmente, sulla base degli importi massimi dovuti nell'ipotesi in cui non fosse possibile utilizzare gli istituti del ravvedimento operoso o la regolarizzazione a seguito di avviso bonario; pertanto il debito esposto ai fini della determinazione del passivo concordatario corrisponde al debito che sorgerebbe nel momento in cui gli Enti di competenza provvedessero a richiedere l'iscrizione a ruolo dei tributi omessi con applicazione della sanzione in ragione del 30%, e dei relativi oneri di riscossione.
- Debiti nei confronti della Città di Torino per IMU-ICI: il Piano prevede il pagamento di tali debiti, con l'esclusione delle somme già oggetto di piano di rateizzazione in corso alla Data di Riferimento, per quota capitale, interessi maturati al 04/08/2017, interessi maturandi dal 05/08/2017 e sanzioni, a partire dal mese di ottobre 2021 in 16 rate trimestrali di pari importo. Tale trattamento è conforme a quanto esposto dalla Città di Torino con lettera del 5 dicembre 2017 (allegata alla Proposta) che dichiara di acconsentire *“che dette somme (comprensive delle sanzioni) ed i relativi interessi vengano corrisposti a decorrere dal quarto anno successivo alla data di omologa del concordato preventivo, con pagamento in rate trimestrali costanti ed estinzione del debito nel quadriennio successivo”*. Dichiara inoltre *“che nulla opponiamo a che - nell'ambito dell'esecuzione del concordato – vengano soddisfatte le posizioni creditorie vantate da altri creditori privilegiati di grado inferiore o chirografari”*. Si sottolinea che il previsto pagamento delle sanzioni – che hanno natura chirografaria - nelle tempistiche sopra esposte, non altera l'ordine dei pagamenti previsto dalla Legge Fallimentare in quanto risulta temporalmente successivo al totale soddisfacimento dei creditori privilegiati.

- Debiti Concordato ICI 2011 - Comune di Torino: il pagamento di tali debiti pari a Euro 255.325, esplicitamente esclusi dalla concessione di dilazione da parte della Città di Torino, avverrà in base alla graduatoria stabilita dalla Legge Fallimentare, oltre la moratoria dell'anno prevista dall'art. 186 bis l.f.
- Debiti IMU - Comune di Collegno: il pagamento di tali debiti per quota capitale, interessi maturati al 04/08/2017, interessi maturandi dal 05/08/2017 e sanzioni avverrà in base alla graduatoria stabilita dalla Legge Fallimentare, oltre la moratoria dell'anno prevista dall'art. 186 bis l.f. Si sottolinea che il previsto pagamento delle sanzioni – che hanno natura chirografaria - nelle tempistiche sopra esposte, non altera l'ordine dei pagamenti previsto dalla Legge Fallimentare in quanto risulta temporalmente successivo al totale soddisfacimento dei creditori privilegiati.
- Debiti COSAP: il pagamento di tali debiti - per quota capitale, interessi maturati al 04/08/2017, interessi maturandi dal 05/08/2017 e sanzioni - avverrà in base alla graduatoria stabilita dalla Legge Fallimentare, oltre la moratoria dell'anno prevista dall'art. 186 bis l.f.. Si sottolinea che il previsto pagamento delle sanzioni che hanno natura chirografaria nelle tempistiche sopra esposte, non altera l'ordine dei pagamenti previsto dalla Legge Fallimentare, in quanto risulta temporalmente successivo al totale soddisfacimento dei creditori privilegiati.

Ai fini del presente piano la situazione debitoria di riferimento, per quanto riguarda i debiti sorti anteriormente al 04 agosto 2017, è la seguente:

Descrizione	Importo
Predeuzioni	-488.716
2751 bis n°1 PERSONALE DIPENDENTE	-53.500
2751 bis n°2 PROFESSIONISTI	-137.209
2751 bis n°5 ARTIGIANI	-224
2753 grado I° PREVIDENZIALI	-10.549
2752 grado XVIII° TRIBUTARI (IRES-IRAP)	-3.327.497
2752 grado XX° TRIBUTARI (ICI-IMU-COSAP)	-3.098.944
2758 comma 2 IVA DI RIVALSA	-85.087
Altri privilegi (Fondo generico)	-100.000
Chirografo (di cui Fondo generico pari a Euro 200.000)	-9.411.041
<b>Totale pagamenti</b>	<b>-16.712.767</b>
Poste finanziariamente neutre	-1.873.926
<b>Totale passivo concordatario</b>	<b>-18.586.692</b>

- 2) il pagamento degli debiti generati in corso di procedura legati alle usuali voci di costo afferenti la gestione in continuità, che hanno natura prededuttiva.

A tale proposito, si specifica che, per quanto attiene il secondo acconto IMU 2017 con scadenza 16/12/2017, il Piano industriale prevede che la società possa usufruire del cd. “Ravvedimento Lungo” ed effettuare il pagamento successivamente all’omologa del concordato, nel mese di ottobre 2018. Tale istituto infatti è applicabile dopo il 90° giorno di ritardo, ma comunque entro i termini di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione. In mancanza di Dichiarazione, nei casi in cui non c'è nuova dichiarazione, la data di riferimento è quella della scadenza del versamento. Inoltre è prevista una sanzione fissa del 3,75% dell'importo da versare più gli interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale. Per quanto riguarda gli importi relativi all’IMU di competenza dei periodi successivi al 2017, si specifica che questi saranno pagati nei termini di legge.

### **Interventi previsti**

Le principali assumption degli interventi a sostegno della continuità aziendale del ramo d’azienda previsti nel piano sono rappresentati da:

- Cessione di parte degli asset aziendali, in un arco temporale di cinque anni, dal 2018 al 2023;
- Ottenimento di un finanziamento, di natura prededuttiva, di 3,5 milioni di euro;
- Dilazione di pagamento dei tributi locali relativi al Comune di Torino;
- Transazione fiscale relativa a IRES e IRAP
- Ottimizzazione di alcuni costi di gestione della società al fine di contenere gli esborsi lungo l’arco del Piano.

Di seguito per ciascuna voce di intervento proposto vengono forniti i relativi dettagli:

#### **Cessione di parte degli asset aziendali**

Il piano prevede che la continuità aziendale ed il pagamento dei debiti contratti alla data della presentazione del concordato in bianco avvenga mediante la cessione di parte degli asset aziendali, in un arco temporale di cinque anni, dal 2018 al 2023.

Il paragrafo intitolato “PREVISIONE DEI RICAVI DI VENDITA” al termine del capitolo 4, cui si rimanda, espone il dettaglio delle valutazioni e delle previsioni di vendita nell’arco temporale del Piano.

Tenuto conto della attuale situazione generale del mercato immobiliare ed in particolare delle possibili evoluzioni del settore industriale, appare doveroso porre attenzione alle opportunità che dovessero venirsi a creare nel prossimo futuro. Pertanto, lungo l'arco temporale di sviluppo del Piano Industriale, qualora si presentassero all'esame di TNE offerte di acquisto relative a lotti non direttamente individuati dal Piano stesso ma comunque in grado di determinare l'ingresso di flussi finanziari di importo pari o superiore a quelli previsti, esse potranno naturalmente essere valutate quali alternative o integrazioni alle vendite previste e meglio descritte nel seguito.

### **Ottenimento di un finanziamento di 3,5 milioni di euro**

Al fine di permettere di anticipare temporalmente il soddisfacimento dei creditori sociali e garantire un equilibrio finanziario a medio termine atto a sostenere i fabbisogni di circolante relativi alla gestione corrente, si rende necessario poter disporre di un finanziamento del valore di 3,5 milioni di Euro.

Il Piano prevede che il finanziamento sia erogato in due tranches, ad ottobre 2018 (dopo l'omologa del concordato) per 2 milioni di Euro e a dicembre 2019 per 1,5 milioni di Euro, e venga restituito in 115 rate a partire dal mese di aprile 2020, preceduto da 18 mesi di preammortamento. Il Piano Industriale considera un piano di ammortamento c.d. "alla francese" con un tasso di interesse del 3%, nell'allegato 1 è riportato lo sviluppo del piano di ammortamento.

Alla data odierna, i tempi e le condizioni di erogazione di detto finanziamento sono in corso di negoziazione. qualora l'erogazione avvenisse successivamente all'omologa, riteniamo che la società abbia risorse finanziarie sufficienti a far fronte al pagamento delle spese correnti fino al mese di settembre 2018, a patto che venga accolta ed incassata entro il mese di aprile 2018 l'istanza di riduzione del pignoramento e siano pertanto resi disponibili 454 mila euro circa ed a patto che venga incassato il contributo ambientale di 480 mila euro previsto nel piano per il mese di giugno 2018. Il finanziamento, di natura prededuttiva, potrà essere garantito dal flusso di affitti derivanti dalla locazione al Politecnico della Cittadella del Design, anche tramite cessione del credito.

Il finanziamento - erogato da Istituti Finanziari e/o, ex art. 182 quater Legge Fall., dai Soci, previa istanza della società da formulare prima del deposito della proposta di concordato ex art. 161, 1<sup>a</sup> comma, Legge Fall. e conseguente autorizzazione del Tribunale - è prededucibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 Legge Fall. Si segnala altresì che anche i finanziamenti eventualmente effettuati dai Soci sono prededucibili - ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 182 quater Legge Fall., che contiene una deroga espressa agli artt. 2467 e 2497 quinquies c.c. - fino alla concorrenza dell'ottanta per cento del loro ammontare. L'autorizzazione del Tribunale a contrarre il finanziamento prededucibile può prevedere altresì l'iscrizione protetta di ipoteca volontaria su uno o più immobili aziendali.

### **Dilazione di pagamento dei tributi locali relativi al Comune di Torino**

Con lettera prot. 8985 del 5 dicembre 2017 a firma della Sindaca Chiara Appendino, il Comune di Torino ha acconsentito a che i tributi locali ad esso riferiti (ICI/IMU) vengano pagati a partire dal quarto anno dall'omologa del concordato e lungo una

durata di quattro anni. Il perimetro di tale dilazione non comprende la rateizzazione attualmente già in corso per un debito di Euro 255 mila circa.

#### **Transazione fiscale relativa ad IRES e IRAP**

Prevede il pagamento integrale dei due tributi, ivi comprese sanzioni ed interessi. La transazione ha per oggetto il c.d. “stralcio temporale”, in quanto anziché pagare le somme di cui sopra entro un anno dall’omologa del concordato, esse vengano invece pagate in 24 mesi.

#### **Contenimento dei costi di gestione**

Il Piano Industriale tiene conto che gli uffici operativi, precedentemente ubicati in Via Livorno 60 presso il cd. Environment Park, sono stati trasferiti nel mese di dicembre 2017 presso lo stesso complesso immobiliare, ma in spazi più contenuti. Gli spazi necessari sono stati posti a disposizione della Società al costo di Euro 22.500/anno.

Il Piano prevede inoltre alcune riduzioni di spesa che riguardano il servizio di comunicazione ed i costi del personale, alcune delle quali sono già state poste in essere.

## SEZIONE II

### CAP. 4

## ANALISI DEI MERCATI DI RIFERIMENTO

### Descrizione ed analisi del mercato di riferimento

#### **Il mercato immobiliare, Logistica e Industriale in Italia**

Secondo i dati di giugno 2017 diffusi dall'Istat il prodotto interno lordo nazionale è aumentato dello 0,4% rispetto al trimestre precedente e dell'1,2% nei confronti del primo trimestre del 2016.

Le stime preliminari indicano che nel 2016 il Prodotto interno lordo, a valori concatenati, ha registrato un aumento in linea con quello nazionale nel Mezzogiorno (+0,9%), lievemente inferiore nel Centro (+0,7%) e nel Nord-ovest (+0,8%) e superiore alla media nazionale nel Nord-est (+1,2%). Nel Nord Ovest le migliori performance si registrano per l'agricoltura (+1,9%) e per il settore che raggruppa commercio, pubblici esercizi, trasporti e telecomunicazioni (+1,9%) ma sono in crescita anche industria (+1,1%) e costruzioni (+1,0%). Registrano un calo i servizi finanziari, immobiliari e professionali (-0,4%) e gli altri servizi (-0,6%).

Il modesto incremento del PIL italiano, che resta inferiore alla media europea, si spiega principalmente con la crisi del sistema industriale ancora fortemente influenzato dalla pesante recessione degli scorsi anni. Nonostante questo la fiducia delle imprese e delle famiglie è in aumento.

Si consolida la dinamica espansiva del mercato immobiliare italiano, nel suo complesso, avviata nell'anno 2015 che ha registrato, nel secondo trimestre 2016, un incremento pari al 21,8% di NTN (numero di transazioni normalizzate registrate) rispetto all'anno precedente (osservatorio mercato immobiliare).

Il mercato degli immobili d'impresa è strettamente connesso all'andamento dell'economia del paese, le difficoltà degli ultimi anni hanno inciso pesantemente sia sui volumi scambiati sia sui valori.

Il comparto degli immobili industriali evidenzia i primi segnali di miglioramento dovuti, verosimilmente, ad un aumento della produzione industriale che ha innescato la crescita della domanda immobiliare. L'acquisto nel segmento degli immobili d'impresa è sempre meno diffuso salvo casi specifici riconducibili a particolari esigenze dell'imprenditore/utilizzatore finale. L'evoluzione dei modi di lavorare e di produrre determina in generale una maggiore attenzione alla qualità, alla personalizzazione ed ottimizzazione degli spazi. Lo stock immobiliare produttivo è generalmente obsoleto

sia in termini di qualità che di dimensioni. La sfida per gli operatori sarà quindi quella di rinnovare lo stock attraverso processi virtuosi di riqualificazione urbana o sostituzione edilizia. Vantaggio competitivo potranno avere gli operatori flessibili capaci di rispondere tempestivamente alle nuove richieste del mercato.

Per il settore logistico il trend a livello nazionale continua ad essere positivo; sulla base del report di CBRE "Italy industrial and logistics, Quarter 1 2017" si evidenziano le seguenti tendenze:

- Vacancy rate 5.3%
- Take-up 385.850 mq
- Prime net yield 6%
- Prime rent Milano 52 €/mq/anno



Logistica, Key data, Italia. Source CBRE Research, Q1 2017

- A livello nazionale l'assorbimento è aumentato del 7,5% nel primo trimestre 2017 rispetto al trimestre precedente ed è aumentato di circa il 16% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.
- Nel Q1 2017 si sono registrate 21 transazioni fra operazioni di let e pre-let e 4 operazioni di vendita e/o costruzioni di nuovi edifici owner-occupier.
- Il numero di transazioni di medie dimensioni (20.000-49.999) e quelle di piccole e medie dimensioni (10.000-19.999) sono rimaste sostanzialmente invariate rispetto al semestre precedente, rispettivamente pari a 8 e 7 su un totale di 25.
- Una costante del mercato resta la difficoltà delle operazioni speculative; ancora una volta la maggior parte dell'assorbimento è dovuto ad operazioni build-to-suit.
- Le regioni più dinamiche sono, Lombardia con un take-up pari a 223.750 mq seguita dall'Emilia Romagna con un take-up di circa 61.000 mq.
- Una quota rilevante dei mq assorbiti è riconducibile ai 3PL (terze parti logistiche) per circa il 55% seguiti dai retailers con circa il 23% degli spazi assorbiti nel quarter.

- L'attenzione degli investitori, specialmente stranieri, per il settore rimane molto alta: nuovi players stanno guardando con interesse al mercato italiano mentre investitori già presenti stanno cercando di consolidare la propria presenza.

	Q4 2016	2016	Q1 2017
Vacancy rate (%)	5.5	5.5	5.3
Take-up (,000 sqm)	358.9	1,383.7	385.8
Prime rent Milan (€ sqm/y)	50	50	52
Secondary rent Italy (€ sqm/y)	40	40	40
Prime rent Rome (€ sqm/y)	52	52	52
Prime net yield (%)	6.25	6.25	6
Logistics Investment (€ M)	397	628	103

*Logistica, Key data, Italia. Source: CBRE Research Q1 2017*

Il mercato immobiliare torinese nel suo complesso per il 2016 si presenta ancora abbastanza in difficoltà, con prezzi ancora in calo, aumento dello stock disponibile, tempi di negoziazione più lunghi e margini di sconto crescenti anche su quotazioni già riviste in ribasso. A fronte di rendimenti stabili si allungano i tempi necessari alla vendita o alla locazione (IPI monitor immobiliare gennaio 2017).

### **TORINO, Il mercato immobiliare Industriale**

- Il settore produttivo ha subito ancora l'impatto negativo della crisi economica ma si sono registrati timidi segnali di ripresa;
- L'area metropolitana torinese resta un mercato piuttosto dinamico per manodopera altamente qualificata nei settori R&D (es. recente investimento Amazon in un centro di ricerca per l'intelligenza artificiale);
- Una significativa porzione dello stock industriale è sovradimensionato, obsoleto, fuori mercato a causa dello scarso stato di manutenzione e degli ingenti investimenti necessari per le eventuali bonifiche ed opere di manutenzione straordinaria;
- Torino e il territorio dell'Area Metropolitana hanno già conosciuto nell'arco degli anni 2000 importanti progetti di riconversione di aree industriali. È ipotizzabile nei prossimi anni una nuova fase per il recupero di aree dismesse che dovrà promuovere opzioni di riutilizzo innovative e cercare di incentivare modelli ibridi con moderni spazi per la produzione (light industrial), laboratori, data center ed uffici di supporto alla produzione;
- Negli ultimi anni i principali investimenti si sono concentrati maggiormente nell'area nord di Torino, specialmente nell'intorno del comune di Settimo Torinese. Questo è dovuto principalmente ai vantaggi derivanti dalla

localizzazione, sull'asse dell'autostrada A4 verso Milano (naturale collocazione dei principali operatori logistici, specialmente express)

- Il principale investimento nel quadrante sud-ovest è stato il recente investimento FCA nell'ex stabilimento Bertone dove viene prodotta la Maserati "Quattroporte" e la "Ghibli". Il settore più importante in termini d'investimento resta quello legato alla filiera automotive;
- Location a ridosso dell'anello della tangenziale che storicamente si sono consolidate come importanti contesti industriali hanno con il tempo acquisito valori di mercato più competitivi delle aree periferiche di Torino (Moncalieri-Vado, Orbassano, Grugliasco Allamano);
- I segnali positivi sono da ricondursi al fatto che immobili ad uso produttivo, con metrature comprese fra i 1.500 e i 2.000 mq, sono attualmente richieste da imprese medio piccole alla ricerca di spazi maggiori per la propria attività.

L'area Metropolitana Torinese e il suo hinterland è caratterizzata da una grande offerta di immobili industriali e logistici, spesso però non particolarmente appetibili per il mercato. L'analisi che segue redatta da Jones Lang LaSalle è un estratto del Torino Urban Profile 2016 ed identifica quattro principali cluster industriale-logistico.

● *Nord-Est*: rappresenta il principale cluster industriale dell'Area Metropolitana Torinese. L'area gode di un'eccellente location ed accessibilità (Tangenziale di Torino, Autostrada A4 Torino-Milano, Aeroporto Internazionale Sandro Pertini). Lo stock immobiliare è prevalentemente caratterizzato da edifici industriali sovradimensionati rispetto alla domanda di mercato. Gli immobili sono in alcuni casi obsoleti; un esempio specifico è l'area industriale di Pescarito.

● *Tangenziale Ovest*: quest'area è meno definibile geograficamente. Si espande adiacente alla tangenziale Ovest e in parte all'interno del perimetro dell'autostrada. E' caratterizzata da un buon numero di medie e grandi imprese internazionali (Azimut Yacht, Prima Industrie, Changan, Alenia). Nell'area non prevale un settore specifico sebbene l'industria automobilistica e componentistica sia la più presente (es: Magneti Marelli, Johnson Controls, Oerlikon).

● *Sud-Ovest*: la zona ha una forte specializzazione nel settore della logistica, grazie alla presenza dell'interporto di Orbassano (S.I.TO), il più grande in Piemonte con quasi 900.000 mq di SLP ed il centro all'ingrosso di frutta e verdura di Torino (CAAT). In questa zona si trovano i principali operatori logistici (Bartolini, Ceva Logistics), molti altri corrieri espressi e Terzi Parti Logistiche (3PL). Inoltre è presente l'importante strada di collegamento con Torino, Corso Allamano, dove hanno sede le più importanti aziende automobilistiche e meccatroniche (Maserati, Comau). Su questo asse si trovano immobili di varie metrature generalmente in buono stato di conservazione;

● *Sud-Est* l'area con lo stock industriale più omogeneo in termini di dimensione media, servizi alle imprese e qualità. Per questo motivo molte importanti imprese hanno concentrato i propri investimenti in quest'area (Italdesign - Giugiaro,

Pininfarina, I.DE.A Institute, JBM Tesco). Altre importanti multinazionali hanno pianificato nuovi investimenti all'interno di questa macro area: Petronas Lubrificants Italia, Denso Thermal Systems.



**TORINO, Il mercato**

**immobiliare Industriale – Aree Brownfield-Greenfield selezione**

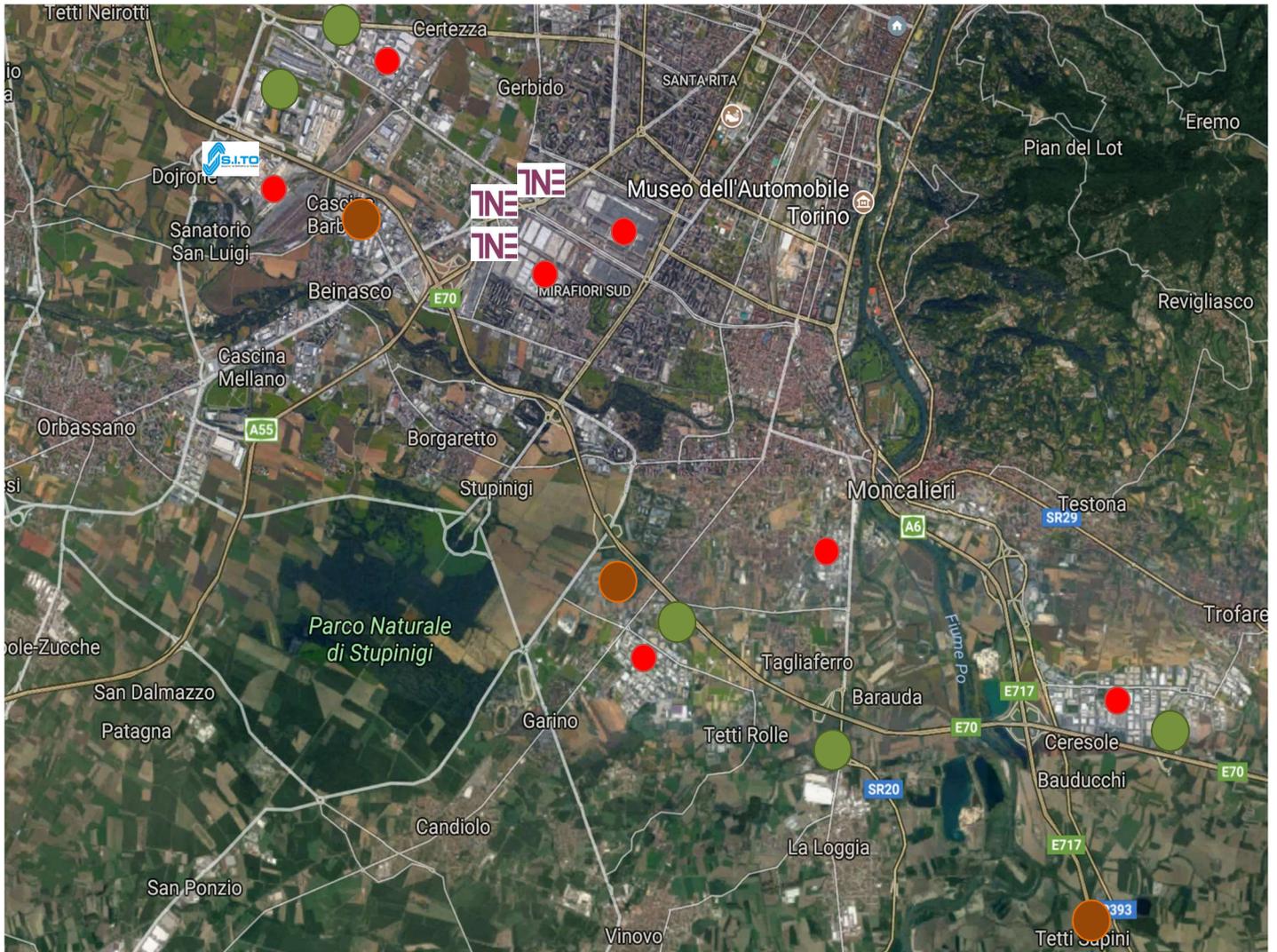
Greenfield



Brownfield



Cluster industriali consolidati



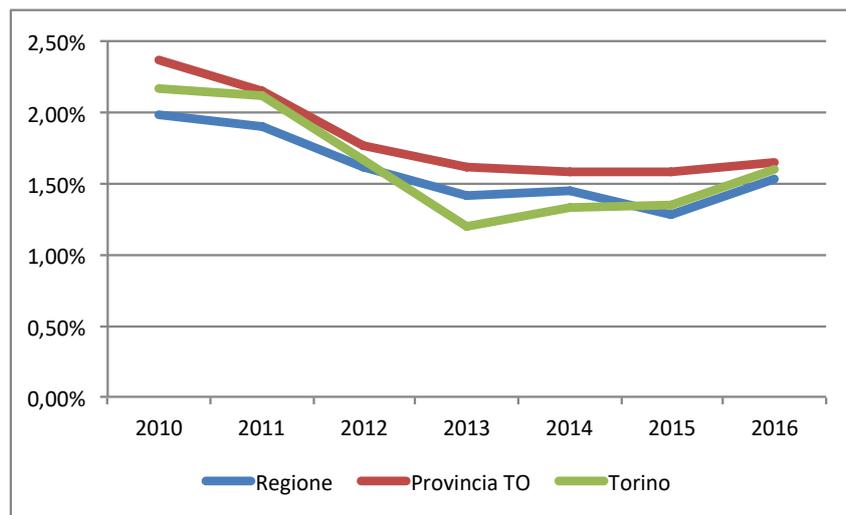
## TORINO, Il mercato immobiliare Industriale - Offerta

- Nel contesto di riferimento, are sud di Torino a ridosso dell'anello della tangenziale, negli ultimi anni, arco di tempo medio 3-5 anni, non si segnalano realizzazioni di ambiti industriali omogenei e consolidati. Ci sono però stati importanti investimenti puntuali già richiamati in precedenza;
- Lo stock, specialmente di piccole e medie dimensioni, è mediamente di qualità piuttosto carente ad esclusione dei comparti di Corso Allamano e di Moncalieri Vadò;
- Si segnalano diversi stabilimenti industriali dismessi di dimensioni rilevanti che se interessati da progetti di valorizzazione/rigenerazione urbana avrebbero necessariamente una rilevanza di area metropolitana (Stabilimento Viberti, Compendio IPI Villastellone);
- Discreta disponibilità di aree greenfield, con destinazione d'uso non agricola, di dimensioni meno rilevanti. All'interno dell'interporto di Orbassano sono ancora disponibili più di 100.000 mq per sviluppo logistica.

Ambito	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Var % 10/16	NTN medie
<b>Piemonte</b>	1.294	1.329	1.137	1.028	1.055	934	1124		1.129
<b>Var %</b>		2,7	-14,4	-9,6	2,6	- 11,5	20,3	-13,1	
<b>Prov. TO</b>	668	669	549	514	501	501	525		561
<b>Var. %</b>		0,1	-17,9	-6,4	-2,5	0,0	4,8	-21,4	
<b>Torino</b>	123	122	95	69	77	77	91		93
<b>Var. %</b>		-0,8	-22,1	-27,4	11,6	0,0	18,2	-26,0	

Andamento del numero di transazioni normalizzate (NTN) 2010-2016

- Nel periodo analizzato 2010-2016 il numero di transazioni è sensibilmente calato in tutti i tre contesti territoriali riportati in tabella. Il dato positivo è una buona ripresa registrata nel periodo 2015-2016. Torino ha registrato un incremento del 18%.
- La provincia di Torino (ora Area Metropolitana) rappresenta circa il 50% del totale delle transazioni a livello regionale con una media di 561 NTN nel periodo analizzato.
- Torino ha sostanzialmente mantenuto inalterato lo stock immobiliare nel periodo 2010-2016, Regione e Provincia hanno invece fatto registrare incrementi più marcati (circa 12,5%);



Dinamicità del mercato, numero di transazioni / stock (IMI), 2010-2016

- Il grafico evidenzia per Torino un leggero incremento della dinamicità del mercato a partire dal 2013, con una stabilizzazione più marcata a partire dal 2015.

Per quanto concerne i valori di mercato questi si attestano per la periferia fra 300 ed 800 €/mq in base alle dimensioni dell'immobile, mentre i canoni oscillano fra 25 – 40 €/mq/anno (IPI Monitor immobiliare gennaio 2017).

### **TORINO, Il mercato immobiliare Logistico**

Torino può essere classificato come hub logistico secondario del Nord Italia (i mercati prime sono i cluster logistici delle province di Milano, Roma e Bologna). A livello regionale l'area metropolitana di Torino è generalmente preceduta dal territorio di Novara ed Alessandria, maggiormente assimilabili al mercato milanese.

Il mercato degli immobili per la logistica ha risentito meno della crisi con un aumento della domanda per spazi in prime location e piattaforme moderne.

Ad esclusione dell'interporto SITO ad Orbassano, dove il tasso di vacancy è sempre piuttosto contenuto a livelli quasi fisiologici, ed alcune location nell'area nord compresa fra Settimo Torinese e San Mauro Torinese l'offerta di immobili moderni per logistica (maggiori di 20.000 mq) è ormai quasi assente. Le moderne piattaforme rendono quasi impossibile la riconversione ed il riutilizzo di immobili industriali anche di altezza rilevante.

Negli ultimi anni la domanda di spazi logistici nei quadranti Sud è stata guidata dai retailer (GDO, alimentari) che stanno espandendo la propria supply chain e dalle third-party logistic (3PL). Nel Nord-Est, invece, il mercato è caratterizzato dalla domanda dei corrieri espressi e dei retailers (es. Decathlon) più che da quella del settore industriale, che si limita alle grandi aziende presenti nella zona (Lavazza, Michelin, Seven-Invicta, ecc.).

E' ipotizzabile nei prossimi anni un incremento del mercato legato all'e-commerce che potrebbe determinare la necessità di nuovi magazzini di medie dimensioni (15.000-25.000 mq) il più possibile a ridosso del centro urbano di Torino.

In generale è possibile ipotizzare un aumento della richiesta di spazi di qualità.



Magazzino Decathlon Brandizzo



2016 Magazzino Fercam - Leini



Interporto S.I.TO Orbassano



Piastra Logistica Geodis Trofarello

I canoni prime della logistica sono riferiti a moderne strutture superiori ai 20.000 mq. Nel 2016 i canoni prime di Torino si attestano a €42 mq/anno, mentre nelle location secondarie sono pari a €30 mq/anno.

Come già descritto in precedenza Torino è, rapportato alle altre principali location a livello nazionale, un mercato secondario per la logistica ed i valori di conseguenza risultano più bassi rispetto alla regione milanese di circa €10 mq/anno.

### ***Strategia di marketing: valori, assumption e spunti***

Per cercare di definire il range del valore di mercato delle aree TNE, nello specifico le zone B e C, nella maniera più attendibile possibile è necessario fare alcune considerazioni e supposizioni di carattere generale che derivano dalle analisi illustrate precedentemente e da principi commerciali.

Il prezzo di mercato di aree brownfield con preesistenze industriali è difficilmente quantificabile a priori in modo puntuale perché fortemente influenzato da alcuni elementi; di seguito si prova ad elencarne i principali.

- Dimensione e destinazione d'uso dell'area oggetto dell'investimento. La logistica per caratteristiche proprie è la destinazione d'uso "più povera" che valorizza meno le aree. Il rapporto di copertura di circa il 50% sulla superficie fondiaria determina un consumo del suolo elevato rispetto alla superficie coperta utilizzata. In più nuovi sviluppi logistici difficilmente prevedono progetti inferiori ai 15.000-20.000 mq di superficie coperta, aree di metratura rilevante determinano in proporzione una riduzione del costo del terreno;
- Immobili esistenti sulla zona B: in linea di principio immobili datati ed abbandonati da diverso tempo sono sempre di difficile riutilizzo sia per motivi economici che tecnici. In questo caso la preesistenza più che un vantaggio può determinare un costo dell'operazione complessiva. Diversamente la possibilità di mantenere le preesistenze può generare vantaggi in termini di timing, procedimenti amministrativi e saving;
- Accessibilità e Visibilità. Con la definizione e realizzazione del progetto di Nova Coop l'area potrebbe incrementare la propria vocazione di business destination (attualmente piuttosto limitata) ed attivare processi virtuosi con ricadute positive su tutto il contesto in termini di: passaggi e visibilità commerciale (specialmente per l'area B palazzina ex Mercato Italia), servizi alle imprese e alle persone all'interno della piastra commerciale. Questo potrebbe permettere al compendio, nel medio periodo, di risultare interessante anche per attività con valenza commerciale; il prodotto artigianale con vocazione commerciale rappresenta un'alternativa all'industriale tradizionale, interessante per operatori specializzati nei servizi che vogliono beneficiare di un'alta visibilità e di importanti flussi veicolari (es. concessionari, gommisti, talune categorie di mobilifici e brico ecc.). Tra queste categorie rientrano anche alcune nicchie dell'intrattenimento, come ad esempio le piste per go-kart indoor, palestre ecc. (da verificare compatibilità urbanistica); Per quanto sopra descritto brevemente alcune porzioni meglio localizzate ed accessibili potrebbero avere una valorizzazione superiore;
- La complessità della trasformazione, specialmente dell'area A, e la competizione di brownfield/greenfield nello stesso contesto potrebbe limitare il potenziale di mercato
- Nell'area C, oltre alla buona accessibilità, uno degli elementi di forza è la disponibilità di un terreno in ordine, dalla forma regolare e senza criticità particolari flessibile e adattabile alle diverse esigenze degli operatori.

## **STRATEGIA DI MARKETING E OBIETTIVI**

Sulla base delle considerazioni riportate nel precedente paragrafo la società intende adottare una strategia di vendita, che si basa anche sulle esperienze precedenti e sui risultati fino ad oggi ottenuti, orientata a privilegiare nell'arco temporale di riferimento del presente Piano la

cessione dei lotti fondiari della Zona A, B, e C, di cui si dirà più approfonditamente nei paragrafi specificamente dedicati a tali aree.

Occorre ribadire che, nell'ambito di un contesto territoriale, cittadino e metropolitano, le aree di TNE sono ubicate in una posizione di interesse in considerazione della vicinanza alla tangenziale autostradale ed anche in relazione alle prospettive di sviluppo urbanistico che gli Enti locali prevedono di attuare come ad esempio la Linea 2 della Metropolitana e la futura Piazza Mirafiori.

Oltre a ciò si evidenzia la presenza nelle aree di TNE di significativi insediamenti già in funzione come la Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità, di cui si è già detto nei precedenti paragrafi, e la nuova sede dell'azienda Tecnocad Progetti operante nel campo dell'ingegneria automotive di cui si dirà nel prosieguo nel paragrafo dedicato alla Zona B.

Infine giova ricordare che la società Nova Coop, prevede di realizzare nel lotto UMI A4 della Zona A, acquistato a dicembre 2016, un Centro Polifunzionale a servizi e attività commerciali che dovrebbe entrare in funzione nel 2019.

Per quanto riguarda l'area Campo Volo si evidenzia che si tratta di un sito aeroportuale autorizzato dall'Ente Nazionale Aviazione Civile, attualmente gestito dall'Aero Club Torino

## ***Immobili***

### **Zona A**

Nella Zona A la presenza della Cittadella del Design e della Mobilità costituisce un elemento di attrazione per le aziende che operano nel settore della progettazione di componenti automobilistiche e in generale per quelle che svolgono attività di ricerca.

Nel fabbricato esistente denominato Capannone ex DAI, in parte già utilizzato per la realizzazione della suddetta struttura destinata all'alta formazione universitaria, sono state individuate tre porzioni da assegnare ad aziende interessate a insediarsi nell'area. Tali porzioni fanno parte della cosiddetta Unità Minima di Intervento A2 (UMI A2) ricompresa nella Zona A.

Si tratta nello specifico di tre sub lotti denominati rispettivamente:

#### Lotto a

Capannone ex DAI. Corrisponde ad una singola campata del fabbricato, delimitata dalla maglia di pilastri in acciaio. Superficie pari a circa 2.400 metri quadrati.

#### Lotto b

Capannone ex DAI. Caratteristiche identiche a quelle del Lotto a precedente.

#### Lotto c

Capannone ex DAI. Porzione residua costituita da 12 campate del fabbricato. Superficie pari a circa 28.800 metri quadrati.

Resta quindi al di fuori del perimetro delle unità immobiliari individuate per la vendita ai fini del Piano Industriale la parte denominata Unità Minima di Intervento A1 (UMI A1) della cosiddetta Zona A.

## **Zona B**

La Zona B è già stata oggetto di interventi di urbanizzazione funzionali all'insediamento di aziende nei lotti di cui essa si compone "ex Mercato Italia" "ex Engineering" ed "ex Centro Stile".

Tali opere hanno riguardato il rifacimento di strada della Manta, su cui prospettano i lotti immobiliari, e la estensione delle reti pubbliche dei sottoservizi (acquedotto, fognature, energia elettrica, gas) necessari per il funzionamento delle attività produttive.

Urbanisticamente la Zona B ha mantenuto la sua originaria destinazione d'uso "produttiva" prevista dal Piano Regolatore della Città di Torino

Nella Zona B si è insediata a gennaio 2017 la società Tecnocad Progetti S.p.A. che nel 2014 ha acquistato il Lotto "ex Centro Stile". Tecnocad è una primaria azienda che opera nel settore dell'ingegneria in campo automotive. Nel suo nuovo headquarter, Manta22, ha trasferito tutta la sua operatività dell'area torinese, portando al suo interno inizialmente più di 100 tra ingegneri e tecnici specializzati.

Anche la presenza di una azienda qualificata come Tecnocad Progetti può migliorare l'appetibilità commerciale delle aree di TNE.

Con riferimento ai due lotti immobiliari attualmente disponibili nella Zona B si riportano le seguenti considerazioni.

### Ex Mercato Italia

Nella sua composizione attuale a questo lotto corrisponde un fabbricato caratterizzato da una tipologia edilizia a uffici, con una superficie utile di pavimento pari a circa 6 mila metri quadrati.

Il lotto immobiliare è caratterizzato da una ottima visibilità in quanto è ubicato lungo la direttrice di accesso alla Città all'incrocio tra corso Settembrini e corso Orbassano.

I due accessi al lotto, ciascuno dei quali carrabile e pedonale, posizionati rispettivamente su corso Orbassano e su strada della Manta, risultano funzionali all'uso. La struttura portante dell'edificio era già stata realizzata per organizzare gli uffici interni con ambienti di lavoro "open space" e quindi risulta capace di soddisfare criteri di flessibilità dimensionale e organizzativa.

### Ex Engineering

Il lotto immobiliare è ubicato nella porzione della Zona B delimitata da strada della Manta e via Anselmetti. È quindi adiacente alla Zona C e pertanto può essere considerato come una estensione della suddetta area produttiva.

Dispone di due accessi posizionati rispettivamente su strada della Manta e su via Anselmetti. Una fascia perimetrale del lotto, prospiciente la via Anselmetti e corso Orbassano è stata ceduta, a titolo di aree per servizi, alla Città di Torino che sta completando un intervento riqualificazione urbana mediante la realizzazione di un'area a verde attrezzato con pista ciclabile.

### **Zona C**

Come già anticipato la Zona C rappresenta l'area su cui la società intende concentrare attività e risorse nell'ambito di un adeguato piano vendite.

Le ragioni di tale scelta risiedono in una serie di circostanze che di seguito vengono riportate. L'area nel 2014 e nel 2016, quando non erano state ancora completate le opere di urbanizzazione, è stata oggetto di manifestazioni di interesse all'acquisto dei lotti fondiari edificabili da parte di importanti aziende piemontesi.

Ad oggi le opere di urbanizzazione, previste dal Piano Esecutivo Convenzionato approvato dalla Città di Torino, risultano completate e quindi si presuppone che l'appetibilità sul mercato immobiliare dei lotti fondiari disponibili possa conseguentemente subire un incremento.

La destinazione d'uso urbanistica prevista per tale area è quella originaria "produttiva" prevista dal Piano Regolatore della Città di Torino e dal suddetto Piano Esecutivo Convenzionato.

Le aziende che si insedieranno potranno infatti presentare direttamente all'Amministrazione Comunale l'istanza per il rilascio del titolo autorizzativo edilizio per la costruzione dell'edificio produttivo.

Peraltro, essendo già state eseguite da parte di TNE le opere di urbanizzazione a scampo degli oneri di urbanizzazione, le aziende che intendono insediarsi nell'area in sede di ottenimento del titolo autorizzativo non dovranno versare gli oneri fino all'incidenza di circa 17 €/mq di superficie fondiaria del lotto acquistato.

Rispetto all'attuale conformazione, al fine di rendere le condizioni di vendita più rispondenti alle attuali esigenze del mercato immobiliare, è stato previsto di frazionare il Lotto 1 (di superficie fondiaria pari a circa 46 mila metri quadrati), in tre sub lotti, denominati nel seguito Lotto 1.a – Zona C, Lotto 1.b – Zona C e Lotto 1.c – Zona C, ciascuno dei quali con una superficie fondiaria di circa 15.000 metri quadrati.

## **PREVISIONE DEI RICAVI DI VENDITA**

### ***Considerazioni generali sul piano vendite***

La previsione dei ricavi di vendita formulata nel Piano è riferita a una parte del patrimonio immobiliare in dotazione a TNE.

Infatti è rimasta esclusa dal prospettato piano vendita la maggior parte della superficie (oltre 60 mila metri quadrati) facente parte della cosiddetta Zona A per la quale, come già detto, la Città di Torino ha approvato un Piano Esecutivo Convenzionato che ne disciplina la trasformazione urbanistico-edilizia avviata con la realizzazione della Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità entrata in funzione alla fine del 2011.

La presenza di tale struttura universitaria, destinata all'alta formazione e alle applicazioni pratiche, rappresenta un fattore di attrazione, principalmente per le aziende che operano nel campo dell'ingegneria automobilistica, che potrebbe generare interesse all'acquisto di porzioni di area da parte di operatori economici, già nel periodo di attuazione del piano, e quindi ricavi di vendita non considerati che potrebbero compensare il verificarsi di eventuali minori vendite tra quelle previste nel piano.

Nell'ambito del presente piano, la valutazione dei ricavi di vendita è stata formulata sulla base dei valori indicati dalla relazione di stima dell'ing. Francesco Nigrognò, allegata al ricorso, relativa al compendio immobiliare nelle aree Mirafiori A B e C in Torino, come più sopra descritte, e Campo Volo in Collegno (TO), rettificata per tenere conto dei costi potenziali di natura ambientale e legati alla trasformazione delle aree così come indicati nella perizia dello Studio Planeta, anch'essa allegata al ricorso. Ai fini della redazione del Piano tali oneri sono stati portati a riduzione dei prezzi di vendita.

A seguito di tali elaborazioni il valore degli asset aziendali può essere compendiato nella seguente tabella:

Descrizione area	Valore lordo da perizia immobiliare	Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree	Valore di concordato
Mirafiori zona B ex Mercato Italia	2.386.000	-565.501	1.820.499
Mirafiori zona C	4.841.000	-2.180.000	2.661.000
Mirafiori zona B ex Fiat Engineering	3.093.000	-920.215	2.172.785
Lotto a. Capannone ex DAI - Zona A - UMI A2 (2.400 mq)	952.800	-120.000	832.800
Lotto b. Capannone ex DAI - Zona A - UMI A2 (2.400 mq)	952.800	-120.000	832.800
Lotto c. Capannone ex DAI - Zona A - UMI A2 (28.800 mq)	11.444.400	-1.938.005	9.506.395
<b>Valore netto aree oggetto di cessione</b>	<b>23.670.000</b>	<b>-5.843.721</b>	<b>17.826.279</b>
Mirafiori Zona A - UMI A1 <sup>[2]</sup>	10.533.000	-1.124.824	9.408.176
Collegno campo volo	8.400.000	-99.000	8.301.000
<b>Totale</b>	<b>42.603.000</b>	<b>-7.067.545</b>	<b>35.535.455</b>

Come già in precedenza anticipato, tenuto conto della attuale situazione generale del mercato immobiliare ed in particolare delle possibili evoluzioni del settore industriale, appare doveroso porre attenzione alle opportunità che dovessero venirsi a creare nel prossimo futuro.

Pertanto, lungo l'arco temporale di sviluppo del Piano Industriale, qualora si presentassero all'esame di TNE offerte di acquisto relative a lotti non compresi nelle previsioni di vendita ma comunque in grado di determinare l'ingresso di flussi finanziari di importo pari o superiore a quelli previsti, esse potranno naturalmente essere valutate quali alternative o integrazioni alle vendite indicate nella tabella riassuntiva che verrà mostrata più sotto. Prima di essa ed a titolo esemplificativo di quanto sopra esposto, vengono evidenziate qui di seguito alcune considerazioni sull'area denominata "Campo Volo".

### **Considerazioni su Campo Volo**

Il sito aeroportuale -identificato come Aeroporto Torino Aeritalia - è riconosciuto ai sensi del Regolamento internazionale ICAO (International Civil Aviation Organization) che lo classifica come aeroporto non strumentale di codice 2.

L'area Campo Volo sarà oggetto di una specifica procedura ad evidenza pubblica per la selezione di un soggetto, in possesso di idonei requisiti di capacità tecnica, a cui affidare la concessione delle attività aeroportuali da svolgersi nella porzione strettamente funzionale a tale scopo.

Mediante tale procedura TNE avrà la possibilità di modificare l'attuale regime giuridico patrimoniale che disciplina l'utilizzo dell'area interrompendo il vigente comodato d'uso gratuito.

La conseguente generazione di flussi di cassa derivanti dal contratto di concessione della porzione di area funzionale alla gestione delle attività aeroportuali potranno costituire elemento di valorizzazione del sito nell'ambito di un'auspicabile vendita. Si sottolinea inoltre che tali flussi, per motivi di natura prudenziale, non sono stati considerati nel perimetro del presente Piano Industriale.

Per quanto riguarda la residua porzione di area, esclusa dal perimetro aeroportuale, si evidenzia che è stato sviluppato uno studio preliminare in merito alla possibilità di ubicare la sede principale degli Uffici della Protezione Civile della Regione Piemonte.

L'intervento è stato previsto mediante l'espletamento di una procedura di Finanza di Progetto che consentirà di individuare un operatore economico privato interessato a effettuare l'investimento per l'acquisto dell'area e la realizzazione dell'edificio a fronte dell'impegno dell'Ente pubblico a versare un canone di locazione per l'utilizzo l'immobile.

Come anticipato, la tabella che segue riporta le previsioni di vendita in relazione all'arco temporale previsto dal Piano industriale.

Descrizione	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totale
Lotto 1.a - Zona C		692.969					692.969
Lotto 1.b - Zona C			692.969				692.969
Lotto 1.c - Zona C				692.969			692.969
Lotto 2 - Zona C		582.094					582.094
Lotto Palazzina B – Ex Mercato Italia					1.820.499		1.820.499
Lotto ex Engineering				2.172.785			2.172.785
Lotto c. Capannone ex DAI - Zona A			9.506.395				9.506.395
Lotto a. Capannone ex DAI - Zona A						832.800,00	832.800
Lotto b. Capannone ex DAI - Zona A						832.800,00	832.800
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>1.275.063</b>	<b>10.199.364</b>	<b>2.865.754</b>	<b>1.820.499</b>	<b>1.665.600</b>	<b>17.826.279</b>

Le tempistiche delle alienazioni sono state indicate dal management della società, tenuto conto delle caratteristiche dei lotti posti in vendita ed avuto riguardo ai tempi mediamente necessari per realizzare procedure di vendita ad evidenza pubblica.

## **SEZIONE II**

### **CAP. 5**

## **FORMULAZIONE DEL PIANO DEGLI INVESTIMENTI ED ESBORSI PREVISTI E DEI RELATIVI COSTI**

### **Descrizione e tempistica di realizzo degli investimenti**

Nel periodo di Piano considerato la Società non stima di dover realizzare investimenti per la prosecuzione della sua attività. Gli interventi usuali relativi alle operazioni di normale manutenzione e mantenimento degli immobili in proprietà sono riflessi come costi nella voce “Costi Industriali” e sono interamente spesati a conto economico nell’anno in cui si presume di realizzarli.

## SEZIONE II

### CAP. 6

## ELEMENTI PER LA REDAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE

### Contenuto e forma del conto economico di previsione

#### Premessa generale

Si specifica che nelle tabelle di seguito evidenziate sono stati presi a riferimento i dati contabili di bilancio rilevati al 4/8/2017 rettificati ai fini della stesura della proposta concordataria, il cui dettaglio è evidenziato nel capitolo 7.

Per comodità di lettura i dati riportati sono a livello annuale anche se il Piano Industriale è stato sviluppato a livello mensile. A richiesta sono disponibili i dettagli mensili per tutta la durata del Piano Industriale (2017 – 2023).

- **Struttura del conto economico**

Al fine di fornire una chiara rappresentazione dei dati il conto economico viene presentato in forma scalare in quanto tale modello è particolarmente adatto all'analisi gestionale ed alla identificazione dei più significativi risultati economici intermedi. Di seguito riportiamo il conto economico scalare per gli anni previsti nel Piano Industriale (tutti gli importi sono espressi in Euro):

Descrizione	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023
	04/08/2017	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Ricavi di vendita	251.344	357.594	425.000	1.700.063	10.624.364	3.290.754	2.245.499	2.090.600
Altri ricavi	1.911.454	1.939.397	520.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
<b>Totale ricavi</b>	<b>2.162.798</b>	<b>2.296.991</b>	<b>945.000</b>	<b>1.740.063</b>	<b>10.664.364</b>	<b>3.330.754</b>	<b>2.285.499</b>	<b>2.130.600</b>
Variazione magazzino		0	0	-1.275.063	-10.199.364	-2.865.754	-1.820.499	-1.665.600
<b>Margine di Contribuzione lordo</b>	<b>2.162.798</b>	<b>2.296.991</b>	<b>945.000</b>	<b>465.000</b>	<b>465.000</b>	<b>465.000</b>	<b>465.000</b>	<b>465.000</b>
Costi Industriali	-1.593.301	-1.619.215	-320.000	-230.000	-230.000	-230.000	-230.000	-230.000

Descrizione	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023
	04/08/2017	Totale						
Organi di gestione	-70.218	-78.908	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000
Personale	-188.367	-355.452	-319.524	-319.524	-319.524	-319.524	-319.524	-319.524
Costi commerciali	-36.377	-43.483	-28.400	-28.400	-28.400	-28.400	-28.400	-28.400
G&A	-142.366	-256.176	-165.144	-165.144	-165.244	-165.144	-165.144	-165.144
Costi della procedura	0	-15.000	-473.716	0	0	0	0	0
IMU	-232.024	-420.424	-413.469	-407.561	-383.017	-331.597	-299.951	-298.482
<b>EBITDA</b>	<b>-99.857</b>	<b>-491.667</b>	<b>-860.253</b>	<b>-770.629</b>	<b>-746.185</b>	<b>-694.665</b>	<b>-663.019</b>	<b>-661.550</b>
Ammortamenti immateriali	-974	-1.669	-1.669	-1.669	-1.669	-1.269		
Ammortamenti immob.materiali	-198.921	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007
Accantonamenti per rischi	-22.371	-22.371	0	0				
<b>EBIT</b>	<b>-322.122</b>	<b>-856.715</b>	<b>-1.202.929</b>	<b>-1.113.305</b>	<b>-1.088.861</b>	<b>-1.036.941</b>	<b>-1.004.026</b>	<b>-1.002.556</b>
Interessi e commissioni passive bancarie nette	-140.990	-140.990	0	0				
Interessi IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° - Dal 05/08/2017		-1.062	-7.647	-6.965	-1.640	0	0	0
IMU 2016 Comune di Torino XX° - Dal 05/08/2017		-1.021	-7.349	-7.349	-7.349	-7.349	-6.206	-4.374
IMU 2016 Comune di Collegno XX° - Dal 05/08/2017		-25	-181	-181	-121	0	0	0
IMU 2016 Comune di Collegno XX° - Dal 05/08/2017		-106	-255	-255	-170	0	0	0
Interessi nuovo finanziamento		0	-15.000	-63.750	-102.619	-93.349	-83.393	-73.134
Altri interessi ed oneri	-2.424	-2.424	0	0				
Sopravvenienze passive	-30.492	-30.492						
Sopravvenienze attive e plusvalenze	683.603	683.603						
Rettifiche concordatarie	-5.678.319	-5.678.319						
<b>EBT</b>	<b>-5.490.744</b>	<b>-6.027.551</b>	<b>-1.233.361</b>	<b>-1.191.805</b>	<b>-1.200.759</b>	<b>-1.137.638</b>	<b>-1.093.625</b>	<b>-1.080.064</b>
Imposte	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato netto</b>	<b>-5.490.744</b>	<b>-6.027.551</b>	<b>-1.233.361</b>	<b>-1.191.805</b>	<b>-1.200.759</b>	<b>-1.137.638</b>	<b>-1.093.625</b>	<b>-1.080.064</b>

### **Trattamento dell'inflazione**

I valori esposti nel Piano Industriale sono valori esposti al netto dell'effetto inflattivo, tenuto conto che il Piano Industriale è rivolto ad un'azienda operante principalmente nel territorio italiano ove l'inflazione non gioca, almeno per il momento, il ruolo di variabile rilevante. Nella redazione, così come raccomandato nel documento emesso dall'Ordine dei Dottori Commercialisti, è stata posta particolare attenzione nell'applicare il medesimo trattamento sia alle voci di ricavo che alle voci di costi evitando pertanto il trattamento di poste di bilancio in forma non omogenea.

### **Collocazione dei componenti e formulazione delle previsioni**

Sono stati oggetto di valorizzazione tutti i componenti che incidono in misura positiva o negativa sulla formazione del reddito di periodo. In ottemperanza ai principi di completezza, affidabilità ed attendibilità, l'individuazione, la descrizione e la collocazione nello schema di conto economico dei diversi accadimenti di gestione fa riferimento ai criteri e principi previsti dalla normativa vigente in materia di bilancio ed ai principi contabili italiani.

### **Ricavi di vendita**

Oltre all'incasso del canone di locazione da parte del Politecnico di Torino, il valore è derivato dall'analisi precedentemente svolta inerente il mercato di riferimento e le previsioni di vendita riportate nel Capitolo 4. In questa sede preme evidenziare che il Piano Industriale in via prudenziale non prevede la generazione di plusvalenze da cessione degli immobili, ma semplicemente l'alienazione degli stessi ai valori di carico al netto del fondo per interventi ambientali o valori inferiori se necessario.

Per quanto riguarda le dinamiche di pagamento il Piano prevede il pagamento integrale del prezzo comprensivo di IVA nel mese in cui è prevista la vendita dell'immobile.

Di seguito riportiamo la calendarizzazione delle vendite utilizzata per la redazione del Piano:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descrizione	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Canone di Locazione Politecnico di Torino	106.250,00	425.000,00	425.000,00	425.000,00	425.000,00	425.000,00	425.000,00
Lotto 1.a - Zona C	0,00	0,00	692.968,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Lotto 1.b - Zona C	0,00	0,00	0,00	692.968,75	0,00	0,00	0,00
Lotto 1.c - Zona C	0,00	0,00	0,00	0,00	692.968,75	0,00	0,00
Lotto 2 - Zona C	0,00	0,00	582.093,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Lotto Palazzina B – Ex Mercato Italia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.820.499,19	0,00
Lotto ex Engineering	0,00	0,00	0,00	0,00	2.172.785,00	0,00	0,00
Lotto c. Capannone ex DAI - Zona A	0,00	0,00	0,00	9.506.395,00	0,00	0,00	0,00
Lotto a. Capannone ex DAI - Zona A	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	832.800,00
Lotto b. Capannone ex DAI - Zona A	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	832.800,00
<b>TOTALE</b>	<b>106.250,00</b>	<b>425.000,00</b>	<b>1.700.062,50</b>	<b>10.624.363,75</b>	<b>3.290.753,75</b>	<b>2.245.499,19</b>	<b>2.090.600,00</b>

## Altri ricavi

In questa voce sono inseriti i contributi a fondo perduto che la società deve ancora incassare in relazione all'aggiudicazione di alcuni bandi pubblici. In sintesi si tratta del Contributo di compensazione ambientale Zona C previsto dalla Convenzione urbanistica tra Città di Torino e TNE del 21/10/2005, il cui incasso è previsto entro giugno 2018. Oltre a tali contributi la voce comprende i ricavi relativi alla concessione temporanea dello Spazio MRF per la realizzazione di eventi. Il dettaglio della voce viene di seguito riportato:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descrizione	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Contributo POR Zona C	0	0	0	0	0	0	0
Contributo Ambientale Zona C	0	480.000	0	0	0	0	0
Proventi diversi	12.943	0	0	0	0	0	0
Abbuoni attivi	0	0	0	0	0	0	0
Concessione temporanea spazio MRF per eventi	15.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Utilizzo fondo rischi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>27.943</b>	<b>520.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>

## Variazione magazzino

I valori considerati ai fini del piano sono quelli provenienti dalla situazione contabile al 04/08/2017 rettificati in sede concordataria sulla base delle perizie aggiornate nonché del fondo rischi per passività ambientali e di trasformazione come più sopra descritto. Il Piano non prevede variazioni rispetto a quanto valutato in sede concordataria, e pertanto le variazioni di magazzino corrispondono al valore di cessione dei cespiti.

## Costi Industriali

Si tratta di costi afferenti la gestione degli immobili di proprietà, il dettaglio della voce viene di seguito riportato:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descrizione	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Consulenza in materia ambientale	-20.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000
Opere di bonifica ed interventi di manutenzione	0	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000
Altri interventi sugli immobili	-3.145	-50.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Lavori in appalto	0	0	0	0	0	0	0
Lavori extra appalto (manutenzioni straordinarie)	0	-100.000	0	0	0	0	0
Collaudo tecnico amministrativo Zona C	0	0	0	0	0	0	0
Collaudo statico struttura Zona C	-980	0	0	0	0	0	0
Consulenze tecniche	-1.050	0	0	0	0	0	0
Diritti catastali	-739	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>-25.914</b>	<b>-320.000</b>	<b>-230.000</b>	<b>-230.000</b>	<b>-230.000</b>	<b>-230.000</b>	<b>-230.000</b>

### Organi di gestione

Si tratta dei costi relativi al compenso dell'Amministratore Unico, al Collegio Sindacale ed all'Organo di vigilanza. Il dettaglio viene di seguito riportato:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descrizione	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Amministratore unico	-8.690	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000
Oneri sociali	0	-9.000	-9.000	-9.000	-9.000	-9.000	-9.000
Collegio Sindacale	0	-26.000	-26.000	-26.000	-26.000	-26.000	-26.000
Organismo di Vigilanza	0	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
<b>TOTALE</b>	<b>-8.690</b>	<b>-85.000</b>	<b>-85.000</b>	<b>-85.000</b>	<b>-85.000</b>	<b>-85.000</b>	<b>-85.000</b>

Come già evidenziato nel Capitolo 3, il Piano Industriale recepisce il fatto che a partire dal mese di settembre 2017 la Società è amministrata da un Amministratore Unico in sostituzione del precedente Consiglio di Amministrazione. Tale soluzione consente tra l'altro un risparmio su base annua (emolumenti lordi + carico contributivo + gettoni di presenza) rispetto al precedente assetto.

### Personale

Per gli esercizi dal 2017 al 2023 è stato elaborato un calcolo puntuale delle risorse, avendo come base di riferimento i dati consuntivi del 4/8/2017. Il dettaglio del costo del personale, che comprende anche il costo per i Ticket Restaurant, viene di seguito riportato:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descrizione	Totale						
Stipendi personale	-44.418	-310.924	-310.924	-310.924	-310.924	-310.924	-310.924
Ticket Restaurant	-1.857	-8.600	-8.600	-8.600	-8.600	-8.600	-8.600
Accantonamento al fondo Previdenza Complementare	-1.260	0	0	0	0	0	0
Stipendi netti personale	-50.674	0	0	0	0	0	0
F24	-68.795	0	0	0	0	0	0
Altri costi del personale	-80	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>-167.084</b>	<b>-319.524</b>	<b>-319.524</b>	<b>-319.524</b>	<b>-319.524</b>	<b>-319.524</b>	<b>-319.524</b>

I costi esposti sono indicati già al netto delle efficienze ipotizzate.

### Costi commerciali

Si tratta dei costi commerciali (agenzia di comunicazione, pubblicità etc.) che si rendono necessari per l'attività di vendita degli immobili. Il dettaglio è il seguente:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descrizione	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Pubblicità e propaganda	0	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Servizio Comunicazione Ufficio stampa	-7.106	-22.400	-22.400	-22.400	-22.400	-22.400	-22.400
<b>TOTALE</b>	<b>-7.106</b>	<b>-28.400</b>	<b>-28.400</b>	<b>-28.400</b>	<b>-28.400</b>	<b>-28.400</b>	<b>-28.400</b>

Come già evidenziato nel Capitolo 3, il Piano Industriale prevede che sia ridotto il costo relativo al servizio comunicazione e nella tabella sopra riportata viene infatti esposto il costo già ridotto.

### **Costi generali ed amministrativi**

Si tratta di costi che non variano, o variano normalmente in misura ridotta, al variare del volume della produzione. I costi considerati includono tra gli altri i costi per le consulenze tecniche, legali ed amministrative, le assicurazioni etc. I costi previsti, a meno di alcune riduzioni ipotizzate, risultano essere in linea con i costi consuntivati nell'esercizio 2016. L'andamento di tali costi risulta essere il seguente:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descrizione	Totale						
Servizio Contabilità	-3.063	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
Locazione Uffici	-13.447	-22.500	-22.500	-22.500	-22.500	-22.500	-22.500
Servizio assistenza fiscale	-8.100	-8.000	-8.000	-8.100	-8.000	-8.000	-8.000
Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione	-425	-850	-850	-850	-850	-850	-850
Privacy	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500
Servizio consulenza del lavoro	-1.829	-4.410	-4.410	-4.410	-4.410	-4.410	-4.410
Telefonia fissa	-866	-3.500	-3.500	-3.500	-3.500	-3.500	-3.500
Telefonia mobile	-206	-800	-800	-800	-800	-800	-800
Amministratore sistema informatico	-667	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Licenza gestione software corrispondenza	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500
Dominio, hosting	0	-159	-159	-159	-159	-159	-159
Dominio sito MRF	0	-264	-264	-264	-264	-264	-264
Cancelleria	-150	-900	-900	-900	-900	-900	-900
Noleggio stampante	-2.628	-6.098	-6.098	-6.098	-6.098	-6.098	-6.098
Polizze assicurative	-46.663	-46.663	-46.663	-46.663	-46.663	-46.663	-46.663
Assistenza legale/notarile	-20.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000
Spese viaggi e trasferte	-104	0	0	0	0	0	0
Acqua, cialde	-202	0	0	0	0	0	0
Acqua ed energia elettrica	-1.745	0	0	0	0	0	0
Programmazione eventi temporanei	-3.333	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
Imposte e tasse	-4.384	0	0	0	0	0	0
Trasloco Uffici	-5.000	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>-113.810</b>	<b>-165.144</b>	<b>-165.144</b>	<b>-165.244</b>	<b>-165.144</b>	<b>-165.144</b>	<b>-165.144</b>

I costi relativi alla Programmazione di eventi temporanei si riferiscono agli onorari afferenti le prestazioni del professionista incaricato dell'interfaccia operativa degli eventi.

Come già evidenziato più sopra, da dicembre 2017 sono stati trasferiti gli uffici operativi, precedentemente ubicati in Via Livorno 60, presso la stessa sede ma in locali di superficie più contenuta, per un canone di locazione annuo pari ad Euro 22.500,00.

### **Costi della procedura**

Si tratta dei costi stimati relativi alla procedura concordataria, stimati complessivamente in - 488.716 Euro, tali costi comprendono i costi relativi al Commissario (da liquidarsi nel 2017 e nel 2018 e pari ad Euro 270.000), al legale, all'advisor, all'attestatore ed altri costi riferibili alla procedura (tutti da liquidarsi entro ottobre 2018), e comprendono inoltre lo stanziamento di un fondo rischi per passività non prevedibili pari a Euro 50.000.

### **Costi per IMU**

Si tratta dei costi relativi all'IMU, il cui carico diminuisce in relazione alle vendite programmate. Il dettaglio della voce è il seguente:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Descrizione</b>	<b>Totale</b>						
IMU 2017	-181.445	0	0	0	0	0	0
IMU 2018	0	-413.469	0	0	0	0	0
IMU 2019	0	0	-407.561	0	0	0	0
IMU 2020	0	0	0	-383.017	0	0	0
IMU 2021	0	0	0	0	-331.597	0	0
IMU 2022	0	0	0	0	0	-299.951	0
IMU 2023	0	0	0	0	0	0	-298.482
Sanzioni IMU 2017	-6.804	0	0	0	0	0	0
Interessi IMU 2017	-151	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>-188.400</b>	<b>-413.469</b>	<b>-407.561</b>	<b>-383.017</b>	<b>-331.597</b>	<b>-299.951</b>	<b>-298.482</b>

### **Sanzioni ed interessi IMU 2017**

Si specifica che, per quanto attiene il secondo acconto IMU 2017 con scadenza 16/12/2017, il Piano industriale prevede che la società possa usufruire del cd "Ravvedimento Lungo" ed effettuare il pagamento successivamente all'omologa del concordato, nel mese di ottobre 2018. Tale istituto infatti è applicabile dopo il 90° giorno di ritardo, ma comunque entro i termini di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la

violazione. In mancanza di Dichiarazione, nei casi in cui non ci sia nuova dichiarazione, la data di riferimento è quella della scadenza del versamento. Inoltre è prevista una sanzione fissa del 3,75% dell'importo da versare più gli interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale.

#### **Ammortamenti dei beni materiali ed immateriali**

In assenza degli adeguati tempi tecnici per procedere ad un calcolo puntuale, sono stati utilizzati i medesimi valori indicati nel progetto di bilancio relativo all'esercizio 2016.

#### **Interessi su debiti privilegiati concordatari**

Il Piano prende in considerazione gli interessi sui debiti concordatari di natura privilegiata a far data dal 05/08/2017 sino alla data prevista per il pagamento, calcolati al tasso legale.

#### **Interessi**

La voce comprende gli interessi sui debiti relativi al finanziamento.

#### **Imposte**

Non risultano imposte da versare in quanto il Piano Industriale evidenzia perdite in tutti gli anni considerati principalmente a causa della differenza tra valori di carico a bilancio delle immobilizzazioni e prezzo presunto di realizzo inserito nel Piano Industriale.

## Contenuto e forma del Piano finanziario di previsione

- **Struttura del Piano finanziario**

Il Piano finanziario espone in maniera analitico – sistematica i flussi finanziari previsti per la realizzazione del Piano Industriale. Il Piano industriale è stato costruito in stretta relazione con il Piano degli investimenti e con il conto economico di previsione.

- **Quantificazione del flusso finanziario di gestione corrente**

Il Piano Industriale quantifica il flusso finanziario derivante dalla gestione corrente prevista. Tale flusso è stato calcolato mensilmente per l'intero periodo di piano dal 1 agosto 2017 al 31 dicembre 2023. Il flusso finanziario di gestione corrente deriva dalla rielaborazione in chiave finanziaria delle risultanze del conto economico di previsione.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Ricavi di vendita	106.250	425.000	1.980.576	12.868.224	3.921.220	2.646.009	2.457.032
Altri ricavi	34.091	528.800	48.800	48.800	48.800	48.800	48.800
Personale	-122.758	-319.123	-319.868	-319.868	-319.868	-319.868	-319.868
Costi Industriali	-31.453	-347.700	-292.800	-280.600	-280.600	-280.600	-280.600
Costi commerciali	-5.133	-33.629	-34.648	-34.648	-34.648	-34.648	-34.648
Organi di gestione	-6.309	-91.218	-92.920	-92.920	-92.920	-92.920	-92.920
G&A	-23.344	-200.255	-191.210	-191.210	-191.332	-191.210	-191.210
Costi della procedura	-15.000	-473.716	0	0	0	0	0
IMU	0	-601.869	-407.561	-383.017	-331.597	-299.951	-298.482
IVA	14.854	102.178	-198.136	-2.161.460	-548.088	-318.132	-284.054
<b>Attivo concordatario:</b>							
Crediti clienti	0	20.754	0	0	0	0	0
Crediti verso controllanti	0	4.880	0	0	0	0	0
Crediti verso Regione Piemonte	0	0	1.422.275	0	0	0	0
Crediti per atti di pignoramento	0	963.552	0	0	0	0	0
Crediti tributari	0	0	0	0	0	0	0
Fornitori saldi dare	6.413	1.669	0	0	0	0	0
<b>Passivo concordatario:</b>	0						
<b>Privilegi:</b>							
Debiti per ferie maturate - 2751 bis n°1	0	-26.652	0	0	0	0	0
Debiti per mensilità aggiuntive maturate - 2751 bis n°1	-13.848	0	0	0	0	0	0
Debiti collabori/dipendenti per rimborsi spese - 2751 bis n°1	0	-13.000	0	0	0	0	0
Professionisti - 2751 bis n°2	0	0	-137.209	0	0	0	0
Artigiani e cooperative 2751 bis n°5	0	0	-224	0	0	0	0
Debiti verso Enti Previdenziali - 2753 grado I°	-10.549	0	0	0	0	0	0

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
IVA di rivalsa - 2758	0	-51.074	-34.012	0	0	0	0
Ritenute IRPEF 2752 grado XVIII°	-9.874	0	0	0	0	0	0
Debiti per IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° (Capitale-sanzioni-interessi)	0	0	-1.436.420	-1.898.517	0	0	0
IMU - Comune di Collegno 2752 grado XX° (Capitale-interessi)	0	0	0	-69.222	0	0	0
IMU Comune di Torino - 2752 grado XX° (Capitale-interessi)	0	0	0	0	-198.545	-679.867	-679.867
ICI 2011 - 2752 grado XX°	0	0	0	-324.412	0	0	0
COSAP - 2752 grado XX° (Capitale-sanzioni-interessi)	0	0	0	-2.782	0	0	0
Fondo rischi al privilegio	0	0	0	-100.000	0	0	0
<b><u>Debiti chirografari</u></b>							
Debiti verso fornitori	0	-1.076.955	0	-148.194	-296.388	-296.388	-296.388
Debiti verso città Metropolitana di Torino	0	0	0	-817.745	-1.635.490	-1.635.490	-1.635.490
Interessi debito verso Città Metropolitana Torino	0	0	0	0	0	0	0
Cauzioni ricevute	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per emolumenti amministratori	-2.051	0	0	-1.041	-2.082	-2.082	-2.082
Carte di credito	0	0	0	-23	-47	-47	-47
Sanzioni IMU Comune di Collegno	0	0	0	-2.218	-4.435	-4.435	-4.435
Sanzioni IMU Comune di Torino	0	0	0	0	-13.669	-54.677	-54.677
Banche passive a breve termine chirografarie	0	0	0	-161.254	-322.508	-322.508	-322.508
Fondo rischi al chirografo	0	0	0	-28.571	-57.143	-57.143	-57.143
<b><u>Partite finanziarie</u></b>							
Erogazione finanziamento	0	2.000.000	1.500.000	0	0	0	0
Interessi finanziamento	0	-15.000	-63.750	-102.619	-93.349	-83.393	-73.134
Rimborso finanziamento quota capitale	0	0	0	-239.144	-327.334	-337.290	-347.549
<b><u>Imposte</u></b>	0	0	0	0	0	0	0
Totale flussi	-78.710	796.642	1.742.894	5.557.558	-780.023	-2.315.840	-2.469.269,73

Il rendiconto finanziario sopra riportato è stato costruito con il sistema c.d. diretto che consente di apprezzare l'evoluzione di ciascuna voce di bilancio nell'arco temporale esaminato.

Il documento è costituito da tre sezioni principali che sono:

1. sviluppo finanziario delle poste afferenti il Piano Industriale a partire da agosto 2017;
2. trattamento e sviluppo delle poste concordatarie comprese nella situazione al 04 agosto 2017;
3. trattamento e sviluppo partite finanziarie.

## Contenuto e forma dello Stato Patrimoniale di previsione

Si specifica che nelle tabelle di seguito evidenziate sono stati presi a riferimento i saldi concordatari rilevati al 4/8/2017, il cui dettaglio è evidenziato nel capitolo 7.

Di seguito riportiamo una tabella di riepilogo dei valori di stato patrimoniale per il periodo di Piano:

DESCRIZIONE	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023
	04/08/2017	Totale						
Immobilizzazioni immateriali	6.973	6.277	4.608	2.939	1.269	0	0	0
<b>Immobilizzazioni immateriali nette</b>	<b>6.973</b>	<b>6.277</b>	<b>4.608</b>	<b>2.939</b>	<b>1.269</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Terreni e fabbricati	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523
Immobilizzazioni materiali	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051
Fondo amm. Immobilizzazioni	-2.078.280	-2.220.366	-2.561.373	-2.902.380	-3.243.386	-3.584.393	-3.925.400	-4.266.407
<b>Immobilizzazioni materiali nette</b>	<b>18.901.294</b>	<b>18.759.208</b>	<b>18.418.201</b>	<b>18.077.194</b>	<b>17.736.187</b>	<b>17.395.180</b>	<b>17.054.174</b>	<b>16.713.167</b>
Titoli immobilizzati - fondi di investimento	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
Crediti depositi cauzionali	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.907.721</b>							
<b>TOTALE ATTIVO FISSO NETTO</b>	<b>20.815.988</b>	<b>20.673.206</b>	<b>20.330.530</b>	<b>19.987.854</b>	<b>19.645.177</b>	<b>19.302.901</b>	<b>18.961.895</b>	<b>18.620.888</b>
Crediti clienti da Piano		0	0	0	0	0	0	0
Crediti altri ricavi		0	0	0	0	0	0	0
Debiti del personale		-44.418	-45.163	-45.163	-45.163	-45.163	-45.163	-45.163
Debiti per costi industriali		0	-42.700	-30.500	-30.500	-30.500	-30.500	-30.500
Debiti per costi commerciali		-3.536	-4.555	-4.555	-4.555	-4.555	-4.555	-4.555
Debiti per costi organi di gestione		-2.381	-4.083	-4.083	-4.083	-4.083	-4.083	-4.083
Debiti per G&A		-104.275	-95.230	-95.230	-95.352	-95.230	-95.230	-95.230
Costi della procedura		0	0	0	0	0	0	0
IMU	0	-188.400	0	0	0	0	0	0
<b>Attivo concordatario:</b>								
Rimanenze finali	35.535.456	35.535.456	35.535.456	34.260.393	24.061.029	21.195.276	19.374.776	17.709.176
Crediti clienti	20.754	20.754	0	0	0	0	0	0
Crediti verso controllanti	4.880	4.880	0	0	0	0	0	0
Crediti verso Regione Piemonte	1.422.275	1.422.275	1.422.275	0	0	0	0	0
Crediti per atti di pignoramento	963.552	963.552	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457
Fornitori saldi dare	8.082	1.669	0	0	0	0	0	0
Ratei e risconti attivi	0	0	0	0	0	0	0	0

DESCRIZIONE	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023
	04/08/2017	Totale						
<b>Passivo concordatario:</b>								
<b>Privilegi:</b>								
Debiti per ferie maturate - 2751 bis n°1	-26.652	-26.652	0	0	0	0	0	0
Debiti per mensilità aggiuntive maturate - 2751 bis n°1	-13.848	0	0	0	0	0	0	0
Debiti collaboratori e dipendenti per rimborsi spese - 2751 bis n°1	-13.000	-13.000	0	0	0	0	0	0
Professionisti - 2751 bis n°2	-137.209	-137.209	-137.209	0	0	0	0	0
Artigiani e cooperative 2751 bis n°5	-224	-224	-224	0	0	0	0	0
Debiti verso Enti Previdenziali - 2753 grado I°	-10.549	0	0	0	0	0	0	0
IVA di rivalsa - 2758	-85.087	-85.087	-34.012	0	0	0	0	0
Ritenute IRPEF 2752 grado XVIII°	-9.874	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-2.548.881	-2.548.881	-2.548.881	-1.457.596	0	0	0	0
Sanzioni IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-764.664	-764.664	-764.664	-436.951	0	0	0	0
Interessi IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-4.078	-4.078	-4.078	-2.330	0	0	0	0
Interessi IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° - Dal 05/08/2017	0	-1.062	-8.709	0	0	0	0	0
IMU - Comune di Collegno 2752 grado XX°	-60.370	-60.370	-60.370	-60.370	0	0	0	0
IMU Comune di Collegno interessi - 2752 grado XX°	-8.344	-8.344	-8.344	-8.344	0	0	0	0
IMU Comune di Collegno interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017		-25	-206	-387	0	0	0	0
ICI/IMU Comune di Torino - 2752 grado XX°	-2.449.522	-2.449.522	-2.449.522	-2.449.522	-2.449.522	-2.297.286	-1.687.201	-1.075.282
ICI/IMU Comune di Torino interessi - 2752 grado XX°	-254.301	-254.301	-254.301	-254.301	-254.301	-238.407	-174.832	-111.257
IMU 2016 Comune di Torino interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017		-1.021	-8.369	-15.718	-23.066	0	0	0
ICI 2011 - 2752 grado XX°	-255.325	-255.325	-255.325	-255.325	0	0	0	0
ICI 2011 interessi - 2752 grado XX°	-68.299	-68.299	-68.299	-68.299	0	0	0	0
ICI 2011 interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017	0	-106	-362	-617	0	0	0	0
COSAP - 2752 grado XX°	-2.782	-2.782	-2.782	-2.782	0	0	0	0
Fondo rischi al privilegio	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	0	0	0	0
<b>Debiti chirografari</b>								
Debiti verso fornitori	-2.114.314	-2.114.314	-1.037.359	-1.037.359	-889.165	-592.776	-296.388	0
Debiti verso città Metropolitana di Torino	-5.724.216	-5.724.216	-5.724.216	-5.724.216	-4.906.471	-3.270.981	-1.635.490	0
Interessi debito verso Città Metropolitana Torino	0	0	0	0	0	0	0	0
Cauzioni ricevute (POSTERGATO)	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000
Debiti per emolumenti amministratori	-9.339	-7.288	-7.288	-7.288	-6.247	-4.165	-2.082	0
Carte di credito	-163	-163	-163	-163	-140	-93	-47	0
Sanzioni IMU 2016 Comune di Collegno	-15.524	-15.524	-15.524	-15.524	-13.306	-8.871	-4.435	0
Sanzioni IMU 2016 Comune di Torino	-218.707	-218.707	-218.707	-218.707	-218.707	-205.038	-150.361	-95.684
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>23.112.182</b>	<b>22.796.868</b>	<b>23.109.541</b>	<b>22.017.519</b>	<b>15.172.908</b>	<b>14.450.584</b>	<b>15.296.866</b>	<b>16.299.879</b>

DESCRIZIONE	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023
	04/08/2017	Totale						
<b>Posizione finanziaria netta:</b>								
Cassa e banche attive	167.497	88.787	885.429	2.628.323	8.185.882	7.405.859	5.090.019	2.620.749
Banche passive a breve termine chirografarie	-1.128.777	-1.128.777	-1.128.777	-1.128.777	-967.523	-645.016	-322.508	0
Nuovo finanziamento prededuttivo		0	-2.000.000	-3.500.000	-3.260.856	-2.933.523	-2.596.233	-2.248.684
<b>TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>-961.280</b>	<b>-1.039.990</b>	<b>-2.243.348</b>	<b>-2.000.454</b>	<b>3.957.502</b>	<b>3.827.320</b>	<b>2.171.278</b>	<b>372.065</b>
Fondo TFR Dipendenti + quiescenza	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926
Fondo rischi ed oneri	-1.860.000	-1.860.000	-1.860.000	-1.860.000	-1.831.429	-1.774.286	-1.717.143	-1.660.000
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>41.017.965</b>	<b>40.481.158</b>	<b>39.247.797</b>	<b>38.055.992</b>	<b>36.855.233</b>	<b>35.717.595</b>	<b>34.623.970</b>	<b>33.543.906</b>
<b>CAPITALE SOCIALE</b>	<b>54.270.424</b>							
Riserva legale	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287
Versamenti in conto futuro aum capitale	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777
Riserva riduzione di capitale	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046
Riserva Utili/Perdite esercizi precedenti	-17.731.825	-17.731.825	-23.759.376	-24.992.736	-26.184.541	-27.385.301	-28.522.939	-29.616.564
Risultato d'esercizio	-5.490.744	-6.027.551	-1.233.361	-1.191.805	-1.200.759	-1.137.638	-1.093.625	-1.080.064
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>41.017.965</b>	<b>40.481.158</b>	<b>39.247.797</b>	<b>38.055.992</b>	<b>36.855.233</b>	<b>35.717.595</b>	<b>34.623.970</b>	<b>33.543.906</b>

### **Struttura dello Stato Patrimoniale**

Lo Stato Patrimoniale è stato redatto indicando con sufficiente grado di dettaglio le attività e le passività nonché la composizione e l'ammontare del patrimonio netto al termine di ogni esercizio. Ogni qualvolta è stato possibile nella redazione dello Stato patrimoniale sono stati applicati i criteri relativi alla disciplina sul bilancio di esercizio.

La struttura è stata realizzata raggruppando le voci patrimoniali derivanti dalla gestione corrente, quelle relative all'attivo e al passivo concordatario e quelle relative ai debiti chirografari.

Le voci di partenza dell'attivo e del passivo, così come rilevate al 4 agosto 2017, sono ampiamente e dettagliatamente descritte nell'ambito del ricorso concordatario, tuttavia un'ampia sintesi è riportata nel successivo capitolo 7 del presente Piano.

Le voci patrimoniali per gli anni del piano sono quindi coerenti da un lato con il piano di dismissioni posto all'attivo del concordato e con il pagamento dei debiti concordatari, dall'altro sono coerenti con i flussi economici e finanziari che si riferiscono alla gestione corrente per il periodo di piano.

## ATTIVO

Di seguito vengono commentate brevemente le principali voci afferenti le attività:

### **Immobilizzazioni**

Si tratta delle immobilizzazioni (principalmente terreni e fabbricati afferenti la Citta del Design) di proprietà della Società. Con esclusione dello smobilizzo di una polizza fideiussoria iscritta tra le immobilizzazioni finanziarie il Piano non prevede l'incremento di tali voci.

### **Magazzino**

La dinamica di movimentazione del magazzino segue l'evoluzione dell'andamento delle vendite degli asset così come descritta alla voce "Ricavi" del conto economico.

## PASSIVO

Di seguito vengono commentate brevemente le principali voci afferenti le passività:

### **Debiti verso il personale**

Il Piano industriale prevede la liquidazione dei debiti per ferie maturate nel mese di agosto 2018 per Euro 26.652.

Inoltre il Piano industriale considera la liquidazione dei debiti per mensilità aggiuntive nel mese di dicembre 2017.

### **Patrimonio netto**

Il Piano Industriale evidenzia nel periodo considerato una costante erosione dei valori di patrimonio netto. Tale circostanza è principalmente dovuta dal fatto che il Piano Industriale prevede di vendere gli immobili di proprietà ad un valore più basso rispetto al valore di carico a magazzino. Tale circostanza, unitamente al cumulo dei costi di gestione, crea per ogni anno di piano delle perdite che vanno ad erodere il patrimonio netto. Nonostante ciò si evidenzia che alla fine del periodo considerato dal Piano Industriale è previsto un patrimonio netto di circa 33,5 milioni di euro.

## Riepilogo dei pagamenti concordatari

La tabella seguente riepiloga la successione temporale dei pagamenti previsti in sede concordataria e considerati all'interno del Piano.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Costi della procedura	-15.000	-473.716	0	0	0	0	0
<b>Privilegi:</b>	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per ferie maturate - 2751 bis n°1	0	-26.652	0	0	0	0	0
Debiti per mensilità aggiuntive maturate - 2751 bis n°1	-13.848	0	0	0	0	0	0
Debiti collabori/dipendenti per rimborsi spese - 2751 bis n°1	0	-13.000	0	0	0	0	0
Professionisti - 2751 bis n°2	0	0	-137.209	0	0	0	0
Artigiani e cooperative 2751 bis n°5	0	0	-224	0	0	0	0
Debiti verso Enti Previdenziali - 2753 grado I°	-10.549	0	0	0	0	0	0
IVA di rivalsa - 2758	0	-51.074	-34.012	0	0	0	0
Ritenute IRPEF 2752 grado XVIII°	-9.874	0	0	0	0	0	0
Debiti per IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° (Capitale-sanzioni-interessi)	0	0	-1.436.420	-1.898.517	0	0	0
IMU - Comune di Collegno 2752 grado XX° (Capitale-interessi)	0	0	0	-69.222	0	0	0
IMU Comune di Torino - 2752 grado XX° (Capitale-interessi)	0	0	0	0	-198.545	-679.867	-679.867
ICI 2011 - 2752 grado XX°	0	0	0	-324.412	0	0	0
COSAP - 2752 grado XX° (Capitale-sanzioni-interessi)	0	0	0	-2.782	0	0	0
Fondo rischi al privilegio	0	0	0	-100.000	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0
<b>Debiti chirografari</b>	0	0	0	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	0	-1.076.955	0	-148.194	-296.388	-296.388	-296.388
Debiti verso città Metropolitana di Torino	0	0	0	-817.745	-1.635.490	-1.635.490	-1.635.490
Interessi debito verso Città Metropolitana Torino	0	0	0	0	0	0	0
Cauzioni ricevute	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per emolumenti amministratori	-2.051	0	0	-1.041	-2.082	-2.082	-2.082
Carte di credito	0	0	0	-23	-47	-47	-47
Sanzioni IMU Comune di Collegno	0	0	0	-2.218	-4.435	-4.435	-4.435
Sanzioni IMU Comune di Torino	0	0	0	0	-13.669	-54.677	-54.677
Banche passive a breve termine chirografarie	0	0	0	-161.254	-322.508	-322.508	-322.508
Fondo rischi al chirografo	0	0	0	-28.571	-57.143	-57.143	-57.143
<b>Totale flussi</b>	<b>-51.322</b>	<b>-1.641.397</b>	<b>-1.607.865</b>	<b>-3.553.979</b>	<b>-2.530.307</b>	<b>-3.052.637</b>	<b>-3.052.637</b>

Si evidenzia che il pagamento dei debiti chirografari è stato distribuito lungo tutto l'arco del periodo di piano, pur sussistendo i presupposti per termini più brevi. Tale scelta è stata operata in modo da gestire la finanza in regime di sicurezza, anche in presenza di eventuali slittamenti temporali dei tempi attesi per gli incassi provenienti dalle alienazioni dei cespiti di minor valore.

## SEZIONE III

### CAP. 7

## SITUAZIONE CONCORDATARIA T.N.E. al 04/08/2017

In questo capitolo viene data una breve esposizione dell'attivo e del passivo concordatario al 04/08/2017 della T.N.E., così come dettagliatamente descritto nel Ricorso.

#### Stato Patrimoniale concordatario al 04/08/2017

	2017
DESCRIZIONE	04/08/2017
Immobilizzazioni immateriali	6.973
<b>Immobilizzazioni immateriali nette</b>	<b>6.973</b>
Terreni e fabbricati	20.936.523
Immobilizzazioni materiali	43.051
Fondo amm. Immobilizzazioni	-2.078.280
<b>Immobilizzazioni materiali nette</b>	<b>18.901.294</b>
Titoli immobilizzati - fondi di investimento	250.000
Crediti depositi cauzionali	1.657.721
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.907.721</b>
<b>TOTALE ATTIVO FISSO NETTO</b>	<b>20.815.988</b>
<b>Attivo concordatario:</b>	
Rimanenze finali	35.535.456
Crediti clienti	20.754
Crediti verso controllanti	4.880
Crediti verso Regione Piemonte	1.422.275
Crediti per atti di pignoramento	963.552
Crediti tributari	177.457
Fornitori saldi dare	8.082
Ratei e risconti attivi	0
<b>Passivo concordatario:</b>	
<b>Privilegi:</b>	
Debiti per ferie maturate - 2751 bis n°1	-26.652

	2017
DESCRIZIONE	04/08/2017
Debiti per mensilità aggiuntive maturate - 2751 bis n°1	-13.848
Debiti per rimborsi spese collaboratori/dipendenti - 2751 bis n°1	-13.000
Professionisti - 2751 bis n°2	-137.209
Artigiani e cooperative 2751 bis n°5	-224
Debiti verso Enti Previdenziali - 2753 grado I°	-10.549
IVA di rivalsa - 2758	-85.087
Ritenute IRPEF 2752 grado XVIII°	-9.874
Debiti per IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-2.548.881
Sanzioni IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-764.664
Interessi IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-4.078
Interessi IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° - Dal 05/08/2017	0
IMU - Comune di Collegno 2752 grado XX°	-60.370
IMU Comune di Collegno interessi - 2752 grado XX°	-8.344
IMU Comune di Collegno interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017	
ICI/IMU Comune di Torino - 2752 grado XX°	-2.449.522
ICI/IMU Comune di Torino interessi - 2752 grado XX°	-254.301
IMU 2016 Comune di Torino interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017	
ICI 2011 - 2752 grado XX°	-255.325
ICI 2011 interessi - 2752 grado XX°	-68.299
ICI 2011 interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017	0
COSAP - 2752 grado XX°	-2.782
Fondo rischi al privilegio	-100.000
<b><u>Debiti chirografari</u></b>	
Debiti verso fornitori	-2.114.314
Debiti verso città Metropolitana di Torino	-5.724.216
Interessi debito verso Città Metropolitana Torino	0
Cauzioni ricevute (POSTERGATO)	-125.000
Debiti per emolumenti amministratori	-9.339
Carte di credito	-163
Sanzioni IMU 2016 Comune di Collegno	-15.524
Sanzioni IMU 2016 Comune di Torino	-218.707
Ratei e risconti passivi	0
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>23.112.182</b>
<b><u>Posizione finanziaria netta:</u></b>	
Cassa e banche attive	167.497
Banche passive a breve termine chirografarie	-1.128.777
Nuovo finanziamento prededuttivo	
<b>TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>-961.280</b>

	2017
DESCRIZIONE	04/08/2017
Fondo TFR Dipendenti + quiescenza	-88.926
Fondo rischi ed oneri	-1.860.000
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>41.017.965</b>
<b>CAPITALE SOCIALE</b>	54.270.424
Riserva legale	119.287
Versamenti in conto futuro aum capitale	8.936.777
Riserva riduzione di capitale	914.046
Riserva Utili/Perdite esercizi precedenti	-17.731.825
Risultato d'esercizio	-5.490.744
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>41.017.965</b>

### ATTIVITA'

Di seguito si commentano brevemente i principali valori.

#### Immobilizzazioni materiali e immateriali

L'attivo della situazione contabile alla data di riferimento indica un valore di immobilizzazioni immateriali e materiali pari a Euro 18.908.267 al netto dei rispettivi fondi di ammortamento e svalutazione. Le immobilizzazioni immateriali e materiali sono state iscritte al costo di acquisto, ed i relativi importi sono stati aumentati degli oneri accessori sostenuti fino all'entrata in funzione del bene. Il costo delle immobilizzazioni immateriali e materiali è stato sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in rapporto alla residua possibilità di utilizzo delle stesse.

Il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali è il seguente:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	Valore netto contabile
<b>1) Costi di impianto</b>	
COSTI DI COSTITUZIONE E DI MODIFICHE STATUTARIE	5.654
<b>Totale Costi di impianto</b>	<b>5.654</b>
<b>7) Altre</b>	
PROGRAMMI SOFTWARE	1.320
<b>Totale Altre</b>	<b>1.320</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>6.973</b>

Il dettaglio delle immobilizzazioni materiali è il seguente:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Costo storico	Fondo Ammortamento	Valore netto contabile
<b>1) Terreni e fabbricati</b>			
Terreni	4.100.000		4.100.000
Fabbricati	16.836.523	-2.048.444	14.788.079
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>20.936.523</b>	<b>-2.048.444</b>	<b>18.888.079</b>
<b>3) Attrezzature industriali e commerciali</b>			
Attrezzatura	242	-221	21
<b>Totale Attrezzature industriali e commerciali</b>	<b>242</b>	<b>-221</b>	<b>21</b>
<b>4) Altri beni</b>			
MACCHINE ELETTROMECCANICHE	27.486	-14.734	12.752
ARREDAMENTO UFFICI	15.052	-14.823	229
TELEFONI CELLULARI	271	-59	212
<b>Totale Altri beni</b>	<b>42.809</b>	<b>-29.615</b>	<b>13.194</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>20.979.574</b>	<b>-2.078.280</b>	<b>18.901.294</b>

Per quanto riguarda la voce "Terreni e fabbricati", l'importo corrisponde al valore netto contabile del "Centro del Design", edificio realizzato nel 2012 a seguito dell'Accordo di Programma sottoscritto nel 2007 dai Soci pubblici della società, dal Politecnico di Torino e dalla società Torino Nuova Economia, che prevedeva la realizzazione a cura e spese di Torino Nuova Economia del Centro del Design, una struttura universitaria destinata alle attività didattiche, nel campo del disegno industriale, del Politecnico di Torino che con la sottoscrizione dell'Accordo si è impegnato a utilizzare.

Tale edificio è oggetto di contratto di locazione al Politecnico di Torino ad un canone annuo pari a Euro 425.000. Si ritiene altresì opportuno segnalare che, in base alla perizia redatta in data 16/11/2017 dall'Ing. Francesco Nigrognò, il valore di mercato del cespite è pari a Euro 26.066.000.

### Immobilizzazioni finanziarie

La composizione contabile della voce in esame è la seguente:

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	Valore lordo	Rettifiche concordato	Valore concordatario
DEPOSITI CAUZIONALI: NOVACOOP	1.657.721	0	1.657.721
ALTRI TITOLI: ACMEA BREVE TERMINE	250.000	0	250.000
<b>TOTALE</b>	<b>1.907.721</b>	<b>0</b>	<b>1.907.721</b>

La voce “Depositi cauzionali Novacoop” rappresenta il residuo di quanto trattenuto dal prezzo globale di vendita del Lotto UMI A4 Zona A, perfezionatasi con contratto datato 29/12/2016, alla società Novacoop.

Tale trattenuta corrisponde a:

- Per Euro 1.000.000 alla garanzia della effettiva fattibilità di realizzazione dello spostamento della “bealera” (canale di scolo) inerente sull’area;
- Per Euro 657.721 alla quota residua relativa alla garanzia prestata da TNE di farsi carico egli oneri specificatamente previsti dal contratto di vendita all’art. 6, legati allo smaltimento dei materiali a seguito delle operazioni di bonifica delle aree.

Il presente Piano Industriale prudenzialmente ipotizza che tali voci non vengano movimentate nell’arco del periodo di riferimento.

La voce “Altri titoli: ACMEA Breve Termine” corrisponde all’importo delle somme date a garanzia alla banca Unipol a fronte del rilascio di una fideiussione a favore di Novacoop ad ulteriore garanzia dello spostamento della “bealera”. La fideiussione sarà svincolata ad avvenuto rilascio da parte della Città di Torino del Permesso di Costruire con cui sarà autorizzato l’intervento di spostamento della “bealera”. Nelle more del rilascio della predetta autorizzazione, il Piano Industriale prevede, coerentemente con quanto esposto nei paragrafi precedenti, che tale voce non venga movimentata nell’arco del periodo di riferimento.

### Rimanenze di magazzino

Il dettaglio della voce in esame è la seguente:

Rimanenze di magazzino	Valore contabile al 04/08/2017	Altre rettifiche concordatarie	Rettifiche concordato per allineamento a valori di perizia	Valore lordo da perizia immobiliare	Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree	Valore di concordato
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>						
Collegno campo volo	7.633.591		766.409	8.400.000	-99.000	8.301.000
Mirafiori zona A1	10.607.288		-74.288	10.533.000	-1.124.824	9.408.176
Mirafiori zona A2	12.502.912		847.088	13.350.000	-2.178.005	11.171.995
Mirafiori zona B ex Mercato Italia	3.943.000		-1.557.000	2.386.000	-565.501	1.820.499
Mirafiori zona C	5.957.000		-1.116.000	4.841.000	-2.180.000	2.661.000
Mirafiori zona B ex Fiat Engeneering	5.465.000		-2.372.000	3.093.000	-920.215	2.172.785
<b>Totale Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	<b>46.108.791</b>		<b>-3.505.791</b>	<b>42.603.000</b>	<b>-7.067.544</b>	<b>35.535.456</b>
Acconti	145.610	-145.610				0
<b>Totale acconti</b>	<b>145.610</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Rimanenze di magazzino	Valore contabile al 04/08/2017	Altre rettifiche concordatarie	Rettifiche concordato per allineamento a valori di perizia	Valore lordo da perizia immobiliare	Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree	Valore di concordato
<b>TOTALE RIMANENZE DI MAGAZZINO</b>	<b>46.254.401</b>		<b>-3.505.791</b>		<b>-7.067.544</b>	<b>35.535.456</b>

Il dettaglio dei “Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati” corrisponde ai valori contabili delle aree di proprietà della società rettificati ai fini concordatari per adeguare i valori alla perizia immobiliare redatta dall’Ing. Francesco Nigrognò in data 16/11/2017 e per tenere conto degli oneri, appostati contabilmente a Fondo rischi, adeguati a quanto indicato dalla specifica perizia redatta nel novembre 2017 da Pianeta Studio Associato, relativi sia alla rimozione e/o gestione delle passività ambientali, che alla riqualificazione derivante da interventi di trasformazione delle aree di proprietà della società e destinate alla cessione.

In relazione a quanto sopra esposto, i valori utilizzati ai fini della redazione del Piano industriale relativi agli immobili destinati alla cessione nell’arco temporale del piano (2018-2023) sono i seguenti:

Descrizione area	Valore lordo da perizia immobiliare	Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree	Valore di concordato
Mirafiori zona B ex Mercato Italia	2.386.000	-565.501	1.820.499
Mirafiori zona C	4.841.000	-2.180.000	2.661.000
Mirafiori zona B ex Fiat Engineering	3.093.000	-920.215	2.172.785
Lotto a. Capannone ex DAI - Zona A - UMI A2 (2.400 mq)	952.800	-120.000	832.800
Lotto b. Capannone ex DAI - Zona A - UMI A2 (2.400 mq)	952.800	-120.000	832.800
Lotto c. Capannone ex DAI - Zona A - UMI A2 (28.800 mq)	11.444.400	-1.938.005	9.506.395
<b>Totale</b>	<b>23.670.000</b>	<b>-5.843.721</b>	<b>17.826.279</b>

### Crediti commerciali verso clienti terzi e società controllante

Il riepilogo della voce in esame è il seguente:

Crediti commerciali	Valore contabile
Crediti verso clienti	20.754
<b>Crediti verso clienti terzi</b>	<b>20.754</b>
Crediti verso controllante	4.880
<b>Crediti verso Società del Gruppo</b>	<b>4.880</b>
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>25.634</b>

## Crediti tributari

Il dettaglio della voce in esame è il seguente:

Crediti tributari	Valore contabile
ERARIO CTO RITENUTE INT BANCARI	13
ERARIO CTO RITENUTE VERSATE IN ECCESSO	0
IVA CONTO ACQUISTI	2.293
IVA CONTO ERARIO	175.151
<b>TOTALE</b>	<b>177.457</b>

Per quanto riguarda il credito IVA 2017, nel Piano Concordatario, prudenzialmente, non ne è stato previsto l'utilizzo a compensazione dei pagamenti dovuti dalla società per contributi INPS e ritenute da lavoro dipendente, nonostante la normativa preveda tale possibilità.

## Crediti verso altri

Il dettaglio della voce in esame è il seguente:

Crediti Verso altri	Valore contabile	Rettifiche concordato	Valore concordato di
CREDITI PER ATTI DI PIGNORAMENTO			0
BRE PIGNORAMENTO PER DIMENSIONE AMBIENTE	454.864		454.864
INCASSO PARZIALE RIMBORSO CAUZIONE NOVA COOP	508.688		508.688
CREDITI VERSO REGIONE PIEMONTE	1.422.275		1.422.275
<i>FORNITORI SALDI DARE</i>			
IL SOLE 24 ORE SPA		228	228
IREN MERCATO SPA		984	984
STUDIO CIANI RAMASCO		6.870	6.870
<b>TOTALE</b>	<b>2.385.827</b>	<b>8.082</b>	<b>2.393.909</b>

Le voci "Bre pignoramento per dimensione ambiente" e "Incasso parziale rimborso cauzione Novacoop" si riferiscono entrambe alle somme oggetto di pignoramento da parte del fornitore Dimensione Ambiente che nel mese di luglio 2017. Per entrambe, lo Studio del Prof. Maurizio Irrera ha presentato nell'ottobre 2017 una istanza di riduzione del pignoramento ex art. 496 c.p.c. richiedendo la riduzione del pignoramento alle sole somme pari ad Euro 508.687,50 trattenute dalla NOVACOOP SOC. COOP., e l'autorizzazione alla liberazione delle somme pari ad Euro 454.864,27 trattenute dalla UBI BANCA S.p.A. sul conto corrente n. 20876 intestato alla TORINO NUOVA ECONOMIA S.p.A. e di quelle che dovessero pervenire sul medesimo conto. Per quanto riguarda le somme oggetto di pignoramento trattenute dalla NOVACOOP SOC. COOP pari a Euro 508.687,50 ai fini concordatari si è ritenuto di acquisire tale importo all'attivo concordatario sulla base del riconoscimento da parte degli Organi della Procedura dell'inefficacia del pignoramento dei crediti anteriori alla data di riferimento. Alla luce di tale impostazione il credito pignorato rientra nella disponibilità della Società ai fini del soddisfacimento dei creditori sociali secondo la gradazione prevista dalla Legge Fallimentare.

Il Piano Concordatario ipotizza la restituzione della somma di euro 508.687,50 entro il mese di novembre 2018, successivamente all'auspicata omologa del concordato, prevista per il mese di settembre 2018.

La voce "Crediti verso Regione Piemonte" rappresenta il valore dell'importo del contributo ancora da erogare da parte della Regione Piemonte a valere sul P.O.R. F.E.SR. 2007/2013 Asse III – Attività III.2.1, "Riqualificazione delle aree dismesse". Si specifica che tale erogazione è subordinata al collaudo delle opere svolte in conformità del bando ed alla rendicontazione delle spese sostenute e liquidate ai fornitori appaltanti. A tal fine il Piano Industriale prevede in modo specifico che a seguito dell'omologa del concordato, prevista entro il 30 settembre 2018, vengano effettuati in via prioritaria i pagamenti dei fornitori, ancorché riferiti in parte a crediti di natura chirografaria, per le attività ricomprese nel Bando, per un importo pari a Euro 1.128.029,74. Tale pagamento consentirà di perfezionare la rendicontazione dei costi sostenuti e pagati e di ottenere l'erogazione del suddetto contributo da parte della Regione Piemonte, previsto nel Piano industriale nel mese di gennaio 2019. Si segnala inoltre che, nel caso di omessa rendicontazione e/o mancato collaudo dell'opera, la società non solo non incasserebbe l'importo a saldo di euro 1.422.275 da parte della Regione Piemonte ma sarebbe costretta a restituire alla regione Piemonte quanto già incassato in relazione al pagamento dei S.A.L. da parte della Regione Piemonte e che ammontano complessivamente ad euro 2.133.412,82.

### **Disponibilità liquide**

Il dettaglio della voce è il seguente:

Disponibilità liquide	Valore contabile
<b>1) Depositi bancari e postali</b>	
UNIPOL	166.200
BANCA REGIONALE EUROPEA	135
<b>Totale Depositi bancari e postali</b>	<b>166.334</b>
<b>3) Danaro e valori in cassa</b>	
Cassa contanti	1.163
Cassa valuta	
<b>Totale Danaro e valori in cassa</b>	<b>1.163</b>
<b>TOTALE</b>	<b>167.497</b>

### **Ratei e risconti attivi**

Il dettaglio della voce è il seguente:

DESCRIZIONE	Valore contabile	Rettifiche concordato	Valore di concordato
<b>Risconti attivi</b>			0
F.254/EB ICBPI	15	-15	0
F.5 DSA	208	-208	0

DESCRIZIONE	Valore contabile	Rettifiche concordato	Valore di concordato
F.179287295 RICOH	368	-368	0
P.2348616 REALE	251	-251	0
P.2348644 REALE	1.098	-1.098	0
P.2348637 REALE	4.233	-4.233	0
P.2161503 COFACE	939	-939	0
FZ17/211 SIX COMM	550	-550	0
Q.ASS.CASSA	74	-74	0
Q.ASS.PREVIP	42	-42	0
PASSI CARRAI	1.672	-1.672	0
FV17/203 SIX COMM	285	-285	0
F.2242/2017 SPAZIOTTANTOTTO	52	-52	0
FT.220 W.P. FORMAT	167	-167	0
FT.99 WP WEB	189	-189	0
MC AFEE	156	-156	0
EMOL.AGOSTO CANAVESIO	4.997	-4.997	0
Q.ASS.QUAS	169	-169	0
P.761890176 ASSITECA	5.996	-5.996	0
P.764626090 REALE	5.990	-5.990	0
F.295 SPAZIOTTANTOTTO	354	-354	0
COMMISS.FIDEJ. UNIPOL	2.798	-2.798	0
P.64820115 CHUBB	165	-165	0
P.64820114	385	-385	0
P.20255604 AXA	1.750	-1.750	0
P.X00001819 AIG	2.750	-2.750	0
P.01489/02836 TUTELA LEGALE	727	-727	0
ALTRE POLIZZE	637	-637	0
DIRITTO CCIA	468	-468	0
<b>TOTALE</b>	<b>37.485</b>	<b>-37.485</b>	<b>0</b>

La voce in esame corrisponde al risconto di costi anticipati rispetto al periodo di competenza economica e sono stati oggetto di specifico stanziamento nell'ambito della redazione del Piano industriale.

#### **PASSIVITA'**

Di seguito si commentano brevemente i principali valori.

#### **Fondo rischi ed oneri**

La voce risulta così composta:

Descrizione	Saldo contabile	Rettifiche	Giro conto a rettifica valore dell'attivo	Piano Concordatario
RISCHIO AMBIENTALE	-3.430.000	3.430.000	0	0
PAVIMENTAZIONI BITUMINOSE UMI A1+A2	-1.108.800	1.108.800	0	0
PAVIMENTAZIONI BITUMINOSE ZONA C	-2.160.000	2.160.000	0	0
Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree ZONA A	0	-3.302.829	3.302.829	0
Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree ZONA B EX MERCATO ITALIA	0	-565.501	565.501	0
Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree ZONA B EX FIAT ENEGENERING	0	-920.215	920.215	0
Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree ZONA C	0	-2.180.000	2.180.000	0
Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree CAMPO VOLO	0	-99.000	99.000	0
OBLAZIONE PER PRESCRIZIONE ARPA ZONA C	-13.000	13.000	0	0
COSTI ATTO DI PIGNORAMENTO	-9.371	9.371	0	0
Fondo generico al chirografo	0	-200.000	0	-200.000
CAUZIONE PER NOVACOOP PER SPOSTAMENTO BIALERA	-1.000.000	0	0	-1.000.000
PAVIMENTAZIONI BITUMINOSE UMI A4-CAUZIONE PER NOVACOOP	-660.000	0	0	-660.000
<b>TOTALE</b>	<b>-8.381.171</b>	<b>-546.374</b>	<b>7.067.545</b>	<b>-1.860.000</b>

I fondi per rischi ambientali e relativi alle pavimentazioni bituminose sono stati stanziati in contabilità relativamente a costi per riqualificazione ambientale derivanti da rimozione e gestione delle passività ambientali nonché da interventi di trasformazione delle aree soggette a gestione di materiali particolari.

La voce relativa ai costi di pignoramento si riferisce al pignoramento presso terzi effettuato dal fornitore Dimensione Ambiente nel luglio 2017.

Il Fondo rischi al chirografo è stato appostato per l'importo di Euro 200.000 a fronte della copertura di eventuali ulteriori oneri di natura chirografaria attualmente non prevedibili.

#### **Trattamento di Fine Rapporto di lavoro subordinato**

Il debito per TFR ammonta a Euro 88.926. Trattandosi di concordato in continuità il Piano industriale non prevede che avvenga il pagamento di tale debito se non in caso di cessazione dei rapporti di lavoro.

#### **Debiti tributari**

La voce risulta così composta:

Descrizione	Saldo contabile	Rettifiche	Piano Concordatario
RITENUTE IRPEF SU REDDITI LAVORO AUTONOMO	-7.880	0	-7.880
RITENUTE IRPEF DIPENDENTI	-1.994	0	-1.994
DEBITO PER IRAP 2016	-447.478	-134.959	-582.437
DEBITI PER IRES 2016	-2.101.403	-633.783	-2.735.186
Accertamento ICI 2012 - 2015 - Comune di Torino	-1.486.760	-115.224	-1.601.984
Accertamento ICI Centro del Design - Comune di Torino	-176.713	-13.695	-190.408
Debiti per IMU 2016 - acconto - Comune di Torino	0	-420.413	-420.413
Debiti per IMU 2016 - saldo - Comune di Torino	0	-394.887	-394.887
Debiti per IMU 2017 - acconto - Comune di Torino	0	-257.814	-257.814
Debiti per IMU 2017 - rateo saldo - Comune di Torino	0	-57.026	-57.026
DEBITI TRIBUTARI CONCORDATO ICI 2011 - Comune di Torino	-255.325	-68.299	-323.624
Debiti per IMU 2016 - saldo - Comune di Collegno	0	-36.623	-36.623
Debiti per IMU 2017 - acconto - Comune di Collegno	0	-38.991	-38.991
Debiti per IMU 2017 - rateo saldo - Comune di Collegno	0	-8.624	-8.624
COSAP ANNO 2016	-2.007	-775	-2.782
DEBITI PER IMU 2017	-232.024	232.024	0
DEBITI PER IMU 2016	-599.181	599.181	0
<b>TOTALE</b>	<b>-5.310.765</b>	<b>-1.349.908</b>	<b>-6.660.672</b>

Il trattamento dei debiti tributari previsto nella Proposta e nel Piano è il seguente:

- Debiti per ritenute IRPEF da lavoro autonomo e lavoratori dipendenti: il Piano prevede l'integrale pagamento nel mese agosto 2017.
- Debiti per IRES e IRAP anno 2016: il pagamento di tali debiti è oggetto della specifica proposta che viene formulata ai sensi dell'art. 182 ter, 1° comma L. Fall. contestualmente al ricorso e di seguito illustrata. La Società nella Proposta e nel Piano ha previsto che i debiti tributari per IRES e IRAP per capitale interessi e sanzioni, vengano interamente soddisfatti entro 24 mesi dall'omologa del concordato, ferma restando ai fini della determinazione dell'ordine dei pagamenti, la graduatoria stabilita dalla Legge Fallimentare. La proposta di trattamento di tali debiti tributari pertanto ha ad oggetto la sola dilazione di pagamento del debito oltre la moratoria dell'anno prevista dall'art. 186 bis l.f. Si specifica che il valore dei debiti nei confronti dell'Erario è stato determinato, prudenzialmente, sulla base degli importi massimi dovuti nell'ipotesi in cui non fosse possibile utilizzare gli istituti del ravvedimento operoso o la regolarizzazione a seguito di avviso bonario; pertanto il debito esposto ai fini della determinazione del passivo concordatario corrisponde al debito che sorgerebbe nel momento in cui gli Enti di competenza provvedessero a richiedere l'iscrizione a ruolo dei tributi omessi con applicazione della sanzione in ragione del 30%, e dei relativi oneri di riscossione.
- Debiti nei confronti della Città di Torino per IMU-ICI: il Piano prevede il pagamento di tali debiti, con l'esclusione delle somme già oggetto di piano di rateizzazione in corso alla Data di Riferimento, per quota capitale, interessi maturati al 04/08/2017, interessi maturandi dal

05/08/2017 e sanzioni, a partire dal mese di ottobre 2021 in 16 rate trimestrali di pari importo. Tale trattamento è conforme a quanto esposto dalla Città di Torino con lettera del 5 dicembre 2017 (allegata alla Proposta) che dichiara di acconsentire *“che dette somme (comprehensive delle sanzioni) ed i relativi interessi vengano corrisposti a decorrere dal quarto anno successivo alla data di omologa del concordato preventivo, con pagamento in rate trimestrali costanti ed estinzione del debito nel quadriennio successivo”*. Dichiara inoltre *“che nulla opponiamo a che - nell’ambito dell’esecuzione del concordato – vengano soddisfatte le posizioni creditorie vantate da altri creditori privilegiati di grado inferiore o chirografari”*. Si sottolinea che il previsto pagamento delle sanzioni – che hanno natura chirografaria - nelle tempistiche sopra esposte, non altera l’ordine dei pagamenti previsto dalla Legge Fallimentare in quanto risulta temporalmente successivo al totale soddisfacimento dei creditori privilegiati.

- **Debiti Concordato ICI 2011 - Comune di Torino:** il pagamento di tali debiti, esplicitamente esclusi dalla concessione di dilazione da parte della Città di Torino, avverrà in base alla graduatoria stabilita dalla Legge Fallimentare, oltre la moratoria dell’anno prevista dall’art. 186 bis l.f.
- **Debiti IMU - Comune di Collegno:** il pagamento di tali debiti - per quota capitale, interessi maturati al 04/08/2017, interessi maturandi dal 05/08/2017 e sanzioni - avverrà in base alla graduatoria stabilita dalla Legge Fallimentare, oltre la moratoria dell’anno prevista dall’art. 186 bis l.f. Si sottolinea che il previsto pagamento delle sanzioni che hanno natura chirografaria nelle tempistiche sopra esposte, non altera l’ordine dei pagamenti previsto dalla Legge Fallimentare in quanto risulta temporalmente successivo al totale soddisfacimento dei creditori privilegiati;
- **Debiti COSAP:** il pagamento di tali debiti per quota capitale, interessi maturati al 04/08/2017, interessi maturandi dal 05/08/2017 e sanzioni avverrà in base alla graduatoria stabilita dalla Legge Fallimentare, oltre la moratoria dell’anno prevista dall’art. 186 bis l.f.. Si sottolinea che il previsto pagamento delle sanzioni – che hanno natura chirografaria - nelle tempistiche sopra esposte, non altera l’ordine dei pagamenti previsto dalla Legge Fallimentare, in quanto risulta temporalmente successivo al totale soddisfacimento dei creditori privilegiati.

### **Debiti previdenziali**

La voce risulta così composta:

Descrizione	Saldo contabile
INAIL	-71
INPS AMMINISTRATORI	-4.272
INPS DIPENDENTI	-6.206
<b>TOTALE</b>	<b>-10.549</b>

Si segnala che i debiti per contributi INPS dipendenti sono stati oggetto di pagamento in data 21.08.2017 per un importo di Euro 6.206.

### **Altri debiti**

Il dettaglio della voce in esame è il seguente:

Descrizione	Saldo contabile	Rettifiche	Piano Concordatario
DEBITI PER MENSILITA' AGGIUNTIVE MATURATE	-13.848	0	-13.848
DEBITI PER FERIE MATURATE	-26.652	0	-26.652
DEBITI PER EMOLUMENTI AMMINISTRATORI	-9.339	0	-9.339
CAUZIONI RICEVUTE	-125.000	0	-125.000
DEBITI VERSO CITTA' METROPOLITANA CONTO INTERESSI	-11.243	11.243	0
DEBITI VERSO CITTA' METROPOLITANA	-5.715.213	-9.003	-5.724.216
CARTA DI CREDITO	-163	0	-163
DEBITI VERSO COLLABORATORI/DIPENDENTI PER RIMBORSI SPESE	0	-13.000	-13.000
<b>TOTALE</b>	<b>-5.901.458</b>	<b>-10.761</b>	<b>-5.912.219</b>

### **Ratei e risconti passivi**

Il dettaglio della voce in esame è il seguente:

Descrizione	Saldo contabile	Rettifiche	Piano Concordatario
RISCONTI PASSIVI SU CANONI DI AFFITTO CENTRO DESIGN	-67.406	67.406	0
RATEI PASSIVI PER INTERESSI BANCARI	-6.981	6.981	0
<b>TOTALE</b>	<b>-74.386</b>	<b>74.386</b>	<b>0</b>

La voce "Risconti passivi su canoni di affitto Centro Design" corrisponde alla quota non di competenza del canone relativo alla locazione del Centro del Design.

La voce "Ratei passivi per interessi bancari" corrisponde allo stanziamento degli interessi passivi sul conto corrente Monte Paschi non ancora recepiti dai saldi bancari.

### **Conto economico al 04/08/2017**

Di seguito riportiamo il conto economico riclassificato in forma scalare relativo al 04/08/2017:

Descrizione	04/08/2017
Ricavi di vendita	251.344
Altri ricavi	1.911.454
<b>Totale ricavi</b>	<b>2.162.798</b>
Variazione magazzino	
<b>Margine di Contribuzione lordo</b>	<b>2.162.798</b>

Descrizione	04/08/2017
Costi Industriali	-1.593.301
Organi di gestione	-70.218
Personale	-188.367
Costi commerciali	-36.377
Provvigioni	0
G&A	-142.366
Costi della procedura	0
IMU 2017	-232.024
<b>EBITDA</b>	<b>-99.857</b>
Ammortamenti immateriali	-974
Ammortamenti immob.materiali	-198.921
Accantonamenti per rischi	-22.371
<b>EBIT</b>	<b>-322.122</b>
Interessi e commissioni passive bancarie nette	-140.990
Altri interessi ed oneri	-2.424
Sopravvenienze passive	-30.492
Sopravvenienze attive e plusvalenze	683.603
Rettifiche concordatarie	-5.328.836
<b>EBT</b>	<b>-5.141.262</b>
Imposte	0
<b>Risultato netto</b>	<b>-5.141.262</b>

### **Rettifiche concordatarie**

Si evidenzia che la voce “rettifiche concordatarie” rappresenta il saldo delle rettifiche apportate ai saldi patrimoniali contabili al 04/08/2017 al fine di adeguarli alle valutazioni effettuate in sede di redazione della Proposta Concordataria.

Le altre voci di conto economico corrispondono a quelle relative alla gestione corrente, rilevate alla data di presentazione del concordato in bianco.

Di seguito per le principali componenti del conto economico viene fornito un dettaglio:

### **Ricavi di vendita**

La voce è relativa all’affitto relativo alla Cittadella Politecnica del Design.

### **Altri ricavi**

La voce rappresenta prevalentemente il valore dell’importo del contributo ancora da erogare da parte della Regione Piemonte a valere sul P.O.R. F.E.S.R. 2007/2013 Asse III –

Attività III.2.1, "Riqualificazione delle aree dismesse", come da Determinazione n. 78 del 20/02/2017, successivamente trasferito sul PAC approvato con DD n. 477 del 04/08/2016. La voce comprende inoltre il pro quota di competenza dei contributi in conto capitale relativi all'aggiudicazione di bandi pubblici della Regione Piemonte; .

### **Costi Industriali**

Il dettaglio della voce è il seguente:

<b>COSTI INDUSTRIALI</b>	<b>Consuntivo</b>
Lavori in appalto	-1.496.655,66
Lavori extra appalto	-19.602,77
Consulenze tecniche	-77.042,93
<b>TOTALE</b>	<b>-1.593.301,36</b>

### **Organi di gestione**

Il dettaglio della voce è il seguente:

<b>ORGANI DI GESTIONE</b>	<b>Consuntivo</b>
Compensi presidente + Amministratore Delegato	-38.727,69
Oneri sociali	-9.392,70
Collegio Sindacale	-15.946,89
<b>TOTALE</b>	<b>-70.217,82</b>

### **Costo del personale**

Si tratta del costo relativo alle 5 risorse che prestano attività a favore della società per il periodo 2017 sino al 4/8.

### **Costi commerciali**

Si tratta dei costi afferenti l'attività commerciale della società, il dettaglio della voce è il seguente:

<b>COSTI COMMERCIALI</b>	<b>Consuntivo</b>
Pubblicità e propaganda	-14.223,47
Servizio Comunicazione Ufficio stampa	-22.088,71
Materiale pubblicitario	-65,10
<b>TOTALE</b>	<b>-36.377,28</b>

### **Spese generali e amministrative e altri G&A**

La voce comprende le spese tipiche della funzione tra cui spiccano i costi relativi alle assicurazioni stipulate ed il costo per la locazione degli uffici. Il dettaglio è il seguente:

G&A	Consuntivo
Manutenzioni	-537,50
Servizio Contabilità	-4.790,32
Locazione Uffici	-25.291,23
Servizio assistenza fiscale	-4.456,48
Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione	-1.515,83
Servizio consulenza del lavoro	-2.311,92
Telefonia fissa	-2.102,45
Telefonia mobile	-397,33
Cancelleria	-837,52
Noleggio stampante	-2.575,30
Polizze assicurative	-36.299,95
Assistenza legale	-42.375,91
Spese postali	-7,40
Fotocopie e tavole	-192,48
Spese viaggi e trasferte	-1.509,44
Quote associative	-162,16
Assistenza tecnica Software e hardware	-5.540,83
Servizi vari amministrativi	-162,00
Acqua, cialde	-412,50
Acqua ed energia elettrica	-405,55
Consulenze varie	-3.872,00
Libri giornali e riviste	-190,38
Imposte e tasse	-5.764,59
Valori bollati e diritti amministrativi	-655,08
<b>TOTALE</b>	<b>-142.366,15</b>

### IMU

Si tratta del saldo dell'IMU relativa all'esercizio 2017.

### Ammortamenti

Si tratta della quota di competenza degli ammortamenti relativi al primo semestre del 2017.

### Accantonamento al fondo rischi

Si tratta di un accantonamento relativo ad oblazione da effettuare in relazione al mancato adeguamento ad una prescrizione effettuata dall'ARPA.

# TORINO NUOVA ECONOMIA S.P.A.

*Società con sede legale in Torino, Via Livorno n.60  
Iscritta nel registro delle Imprese di Torino  
C.F. n.09219460012*

## **Concordato Preventivo ex art. 160 Legge Fallimentare**

**Relazione del Professionista  
ex art. 161, 3° comma e art. 186-bis 2° comma, lett. b)  
R.D. 16/03/1942 n. 267**

**afferente l'attestazione di veridicità dei dati aziendali e di fattibilità del piano contenente la descrizione analitica delle modalità e dei tempi di adempimento della proposta di concordato preventivo**

**dott.Lorenzo Ginisio**

10143 Torino - via Cibrario 13  
tel. 011 4373419 - fax 011 4373746 - E MAIL ginisio@advisa.it  
cod. fisc. GNSLNZ49M13L219W - part. Iva 04675820015

1. PREMESSA	4
1.1. Dichiarazioni del professionista incaricato	5
2. INTRODUZIONE	6
2.1. Finalità della relazione del professionista	8
2.2. Note metodologiche e criteri di valutazione	10
2.2.1 Norme di comportamento e “Best Practice”	10
2.2.2 Procedimenti metodologici	10
2.3. La veridicità dei dati aziendali	12
2.4. La fattibilità del Piano	14
2.5. Struttura e contenuto della Relazione	14
3. LA SOCIETÀ	16
3.1. L'attività e l'organizzazione	16
3.1.1. Dipendenti e addetti	24
3.2. Cenni storici	24
3.3. Dati attuali di sintesi	25
3.4. Compagine sociale	26
3.5. Gli organi societari	26
4. LE CAUSE DELLA CRISI	27
4.1. I bilanci storici di TNE S.p.A.	29
5. LA PROPOSTA CONCORDATARIA	32
5.1. Richiamo alle caratteristiche della proposta concordataria	33
6. LE VERIFICHE SULLA VERIDICITÀ DEI DATI CONTABILI DIPARTENZA	34
6.1. La situazione contabile di riferimento al 04/08/2017 oggetto di verifica e i criteri di redazione e valutazione utilizzati	36
6.2. Adeguatezza del sistema amministrativo e contabile	38
6.3. La conduzione delle verifiche contabili sulla situazione patrimoniale concordataria di riferimento al 04.08.2017	39
6.4. Le procedure di verifica sulla situazione contabile concordataria al 04/08/2017	40
6.4.1 Attività	40
6.4.2 Passività	53
6.5. L'analisi del passivo concordatario e la verifica del privilegi	69
6.5.1 Verifica dei debiti prededucibili, privilegiati e chirografi	70
6.5.2 Verifica del fabbisogno concordatario	72
7. IL PIANO DI RISANAMENTO	73
7.1. Analisi di carattere generale	75

8. IL PIANO CONCORDATARIO	78
8.1. L'analisi degli andamenti economici	79
8.1.1 L'analisi dei ricavi di vendita	80
8.1.2.1 L'analisi degli altri ricavi	84
8.1.3 Costi industriali	85
8.1.4 Costi per organi di gestione	86
8.1.5 Costi commerciali	86
8.1.6 Costi generali ed amministrativi	87
8.1.7 Costi per il personale	88
8.1.8 Imu	88
8.1.9 Costi della procedura	89
8.1.10 Ammortamenti	89
8.1.11 Gestione finanziaria	90
8.1.12 Gestione straordinaria	90
8.1.13 Imposte	90
8.2. Analisi degli andamenti patrimoniali prospettici	91
8.2.1 Attivo immobilizzato	93
8.2.2 Crediti verso clienti	93
8.2.3 Rimanenze finali	93
8.2.4 Altre attività correnti	93
8.2.5 Disponibilità liquide	95
8.2.6 Debiti generati in corso di piano	95
8.2.7 Debiti ante procedura	95
8.2.8 TFR	96
8.2.9 Patrimonio netto	96
8.3. L'analisi dell'andamento dei flussi di cassa	96
9. I RISULTATI DEL PIANO	98
9.1. Analisi di sensitività	101
9.2. Gli eventi successivi alla redazione del piano	114
10. CONFRONTO CONTINUITA'-LIQUIDAZIONE	114
10. CONSIDERAZIONI FINALI ED ATTESTAZIONE	115

Onorevole Tribunale

di Torino,

Ill.mo sig. Giudice,

la Società “Torino Nuova Economia S.p.A.”, più oltre anche soltanto “TNE” con sede in Torino, Via Livorno n.60, Codice fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Torino 09219460012, nella persona dell’Amministratore Unico, Davide Canavesio, nato a Carignano (TO), in data 15 ottobre 1971, rappresentata e difesa, ai fini della presentazione del ricorso per l’ammissione alla procedura di concordato preventivo ai sensi degli artt. 160 e seguenti della Legge Fallimentare, dall’Avv.to Maurizio Irrera, ha conferito mandato al sottoscritto dott. Lorenzo Ginisio, iscritto all’Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torino, matricola n.326, ininterrottamente dal 17/3/1977 e nel Registro dei Revisori Legali al n. 27925 per la stesura della “relazione del professionista” prevista dall’art. 161 del R.D. 16/03/1942 n.267 e successive modificazioni ed integrazioni, più oltre Legge Fallimentare o L.F..

## **1. PREMESSA**

L’art. 161, comma 3, L.F. prevede che il Piano e la documentazione ex art. 160 L.F. siano accompagnati dalla relazione di un professionista che attesti la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del Piano medesimo.

La proposta di TNE si basa sulla realizzazione di un Piano che presuppone la prosecuzione dell’attività direttamente in capo alla società debitrice e, pertanto, rientra nell’ambito di applicazione dell’art. 186-bis L.F., che, tra l’altro prevede

*“a) il piano di cui all'articolo 161, secondo comma, lettera e), deve contenere anche un'analitica indicazione dei costi e dei ricavi attesi dalla prosecuzione dell'attività d'impresa prevista dal piano di concordato, delle risorse finanziarie necessarie e delle relative modalità di copertura;*

*b) la relazione del professionista di cui all'articolo 161, terzo comma, deve attestare che la prosecuzione dell'attività d'impresa prevista dal piano di concordato è funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori;*

*c) il piano può prevedere, fermo quanto disposto dall'articolo 160, secondo comma, una moratoria fino a un anno dall'omologazione per il pagamento dei creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, salvo che sia prevista la liquidazione dei beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione. In tal caso, i creditori muniti di cause di prelazione di cui al periodo precedente non hanno diritto al voto.”*

In relazione alla natura della proposta concordataria redatta ex art. 186-bis della Legge Fallimentare (concordato in continuità), la presente relazione contiene dunque anche le analisi svolte ai fini dell'attestazione di cui all'art. 186-bis, comma 2 lettera b).

### **1.1. DICHIARAZIONI DEL PROFESSIONISTA INCARICATO**

Il sottoscritto dott. Lorenzo Ginisio, nato a Torino il 13 agosto 1949, con studio in Torino, Via Cibrario n. 13,

#### **DICHIARA**

di essere nelle condizioni soggettive prescritte, per il professionista asseveratore del Piano, dall'art. 67, terzo comma, lettera d) L.F., come richiamato dall'art. 161 terzo comma, ed in particolare attesta:

- quanto ai requisiti professionali:

- di essere iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti

Contabili di Torino al n. 326 ininterrottamente dal 17/03/1977;

- di essere iscritto nel Registro dei Revisori Legali al n. 27925, D.M. 13 giugno 1995, G.U. n. 46 bis del 16 giugno 1995

- quanto al requisito dell'indipendenza:

- di essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2399 del Codice Civile;
- di non aver prestato, neanche per il tramite di soggetti con i quali è unito in associazione professionale, negli ultimi cinque anni, attività di lavoro dipendente o autonomo in favore del debitore ovvero partecipato agli organi di amministrazione o di controllo;
- di non esser legato all'impresa ed a coloro che hanno interesse alla proposta di risanamento da rapporti di natura personale o professionale tali da comprometterne l'indipendenza di giudizio;

di essere quindi legittimato a rilasciare le attestazioni previste dall'art. 161 c. 3, della Legge Fallimentare.

## **2.INTRODUZIONE**

Soggetto legittimato a proporre domanda di ammissione al concordato preventivo sulla base di un piano è "l'imprenditore che si trova in stato di crisi". Le modalità di attuazione del Piano possono essere diverse, poiché l'elencazione dell'art. 160 L.F. è meramente esemplificativa, posto che il Legislatore non ha voluto limitare le fattispecie a cui ricorrere per superare lo stato di crisi, bensì indicare solamente quelle utilizzate più di frequente nella prassi.

L'art. 160 L.F., infatti, dispone che il Piano possa prevedere:

*“a) la ristrutturazione dei debiti e la soddisfazione dei crediti attraverso qualsiasi forma, anche mediante cessione dei beni, accollo, o altre operazioni*

*straordinarie, ivi compresa l'attribuzione ai creditori, nonché a società da questi partecipate, di azioni, quote, ovvero obbligazioni, anche convertibili in azioni, o altri strumenti finanziari e titoli di debito;*

*b) l'attribuzione delle attività delle imprese interessate dalla proposta di concordato ad un assuntore; possono costituirsi come assuntori anche i creditori o società da questi partecipate o da costituire nel corso della procedura, le azioni delle quali siano destinate ad essere attribuite ai creditori per effetto del concordato;*

*c) la suddivisione dei creditori in classi secondo posizione giuridica e interessi economici omogenei;*

*d) trattamenti differenziati tra creditori appartenenti a classi diverse.*

*La proposta può prevedere che i creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, non vengano soddisfatti integralmente, purché il piano ne preveda la soddisfazione in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione indicato nella relazione giurata di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, terzo comma, lettera d). Il trattamento stabilito per ciascuna classe non può avere l'effetto di alterare l'ordine delle cause legittime di prelazione. (...)"*

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite, nella sentenza 1521 del 23/01/2013 ha individuato tre elementi procedimentali in cui si estrinseca l'azione del debitore: i) la domanda di accesso alla procedura, ii) la proposta rivolta ai creditori in essa contenuta, iii) la prospettazione di un Piano, indicato come lo strumento idoneo a perseguire gli obiettivi delineati.

Il contenuto del Piano, pur non essendo predeterminato, in ogni caso, deve essere ben definito in quanto l'art. 161 comma 1, lettera e) prevede che in esso sia contenuta *“la descrizione analitica delle modalità e dei tempi di adempimento della proposta”*; lo stesso, proprio perché *“strumento realizzativo della*

*proposta*”, non può inoltre essere disgiunto dal contenuto di quest’ultima, atteso che la previsione prognostica favorevole del relativo esito è inevitabilmente connessa, dal punto di vista causale, con la buona riuscita del primo.

## **2.1. FINALITÀ DELLA RELAZIONE DEL PROFESSIONISTA**

Quale condizione di ammissibilità alla procedura, il Piano e la documentazione previsti dall’art. 160 L.F., devono essere corredati, per il rinvio posto dall’art. 161 L.F. comma 3, della relazione di un professionista designato dal debitore che abbia i requisiti di cui all’art. 67, comma 3, lett. d), L.F. che certifichi la **veridicità** dei dati rappresentati dall’imprenditore ed esprima una valutazione in ordine alla **fattibilità** del Piano dallo stesso proposto.

L’articolo in esame non specifica, neanche in modo sintetico, quali siano i contenuti minimali che deve possedere la relazione, né indica i principi che devono guidare il professionista nella sua predisposizione, limitandosi ad affermare che la relazione deve attestare i) la veridicità dei dati aziendali e ii) la fattibilità del Piano.

Rispetto alla previgente formulazione della norma, il concetto di “fattibilità del Piano” ha sostituito quello che prevedeva la “ragionevolezza del Piano”.

Tale modifica tuttavia sembra avere quale unico riferimento quello lessicale, come confermato già in sede di successivi commenti alla modifica della norma, laddove, si è ritenuto che il concetto di ragionevolezza sia già riconducibile, in via interpretativa, a quello di attuabilità e fattibilità.

La Giurisprudenza consolidata ritiene che la relazione del professionista sia volta ad esimere il tribunale da complesse attività istruttorie in sede di esame della domanda e che essa debba contenere la motivazione sostanziale ed oggettiva della attestazione di veridicità ed avere riguardo ai dati contabili ed extracontabili relativi all’azienda del debitore necessari e prodromici per la formulazione di un giudizio sulla fattibilità del Piano.

Sia la dottrina che la giurisprudenza sono concordi nel qualificare la relazione dell’attestatore quale strumento che ha lo scopo di informare non solo i

creditori, ma anche il giudice; essa deve costituire per i creditori l'adeguato strumento per l'espressione del loro voto informato e consapevole e costituisce un allegato della domanda, tanto che la sua mancanza è sanzionata dalla declaratoria di inammissibilità della domanda stessa.

Nel dettaglio, dalle sentenze n. 21860/10, 13817/11, 18864/11 della Corte di Cassazione, prima Sezione Civile, emergono le seguenti indicazioni:

- il contenuto della relazione dell'attestatore:
  - ha la funzione di fornire elementi di valutazione ai creditori ai quali deve essere garantito l'esercizio dell'espressione del voto informato e consapevole;
  - deve essere aggiornata (situazione patrimoniale di riferimento), congrua (stato analitico estimativo delle attività) e motivata (verifiche effettuate, metodologia e criteri seguiti);
  - nell'espressione del giudizio di fattibilità va garantita la completezza di dati ed informazioni, la logicità delle argomentazioni svolte, la congruità delle conclusioni raggiunte, nonché una generale e puntuale coerenza in ordine ad ogni aspetto trattato;
  - la veridicità dei dati deve essere caratterizzata da un elevato grado di affidabilità;
  - l'attestazione non deve apparire manifestamente inadeguata o inidonea alla funzione che la Legge le attribuisce.

Sempre in riferimento a quanto espresso dalla giurisprudenza, il professionista dovrà:

- dare atto della documentazione allegata;
- indicare i controlli eseguiti;
- ricostruire l'iter logico alla base delle proprie valutazioni;
- esprimere il giudizio di fattibilità in modo idoneo ad assicurare una corretta informazione ai creditori;
- dare un'informazione chiara ed esaustiva nonché connotata da razionalità ed affidabilità;

- svolgere analisi e valutazione accurate, logiche, coerenti, esaustive e conformi alla legge;
- procedere al vaglio critico delle verifiche e valutazioni compiute da altri esperti.

## **2.2. NOTE METODOLOGICHE E CRITERI DI VALUTAZIONE**

### ***2.2.1 Norme di comportamento e “Best Practice”***

Nell'intero corpus fallimentare mancano, anche dopo le recenti modifiche, esplicite indicazioni in merito a forma e contenuto della relazione del professionista; in mancanza di riferimenti legislativi, il sottoscritto ritiene opportuno esplicitare i principi ed i procedimenti metodologici, in particolare desunti dagli scritti, anche recenti del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili ai quali si è attenuto. L'applicazione concreta di tali norme comportamentali adottate dallo scrivente va comunque sempre declinata al caso concreto, fatto salvo che ogni eventuale scostamento sostanziale dalle stesse deve essere adeguatamente motivato nel corso dell'illustrazione delle procedure di verifica svolte.

### ***2.2.2 Procedimenti metodologici***

Premessa la circostanza che il Piano sottoposto all'esame dello scrivente prevede la prosecuzione dell'attività in capo al soggetto debitore, nello svolgimento del proprio incarico il sottoscritto ha ritenuto di dover quindi:

- ottenere un sufficiente livello di conoscenza del settore di attività dell'azienda oggetto di esame, del mercato di riferimento, circa l'esperienza delle persone che hanno redatto l'informativa, sulla documentazione a supporto delle ipotesi e sulla attendibilità delle stesse soprattutto in riferimento alla durata del periodo coperto, ciò per farsi un'idea, la più precisa possibile, riguardo le probabilità di realizzo delle

- ipotesi che supportano il Piano;
- verificare che il Piano rispetti gli standard professionali riconosciuti per la redazione dello stesso, fra cui rientrano, a solo titolo esemplificativo:
    - la scelta di un congruo orizzonte temporale;
    - l'esposizione delle metodologie adottate per l'elaborazione quantitativa dei dati utilizzati, delle ipotesi di base, delle fonti informative, degli obiettivi intermedi;
    - l'indicazione degli atti da compiere per l'attuazione dello stesso e la redazione di specifiche ed esplicite analisi di sensitività, ovvero le motivazioni della loro non effettuazione;
  - ottenere informazioni adeguate sul sistema contabile e sulla sua capacità ed affidabilità a fornire dati attendibili;
  - visionare i documenti degli ultimi anni emessi dagli organi sociali al fine di migliorare la conoscenza della Società;
  - operare quelle procedure di revisione (circularizzazione, ecc.) in misura tale da poter fondare il proprio convincimento riguardo la veridicità dei dati contabili;
  - per quanto riguarda la situazione dei rischi, delle passività potenziali e degli impegni:
    - ottenere dalla Società un elenco aggiornato alla data di riferimento in cui sia riportata la descrizione approfondita degli stessi, la loro rappresentazione in bilancio (fra le passività o fra i conti d'ordine) ed i motivi che hanno portato a tale iscrizione;
  - per quanto riguarda particolari categorie di beni (beni strumentali in particolare immobili), in considerazione della loro peculiarità, significatività e rilevanza all'interno del Piano (e al fine di valutare la convenienza della proposta rispetto ad altre alternative), ottenere valutazioni o perizie tramite tecnici o esperti di comprovate attitudini e capacità, il cui operato è comunque sottoposto ad ulteriore verifica da parte dello scrivente (alla luce delle proprie competenze) in relazione ai criteri

utilizzati, ai procedimenti logico argomentativi esposti ed ai risultati finali ottenuti;

- per quanto riguarda il giudizio di fattibilità:
- valutare la stabilità dei risultati attesi dal Piano al variare degli scenari e delle ipotesi operative prese a riferimento;
- confrontare e valutare la coerenza delle ipotesi poste a fondamento del Piano con il quadro macroeconomico e di settore;
- analizzare attentamente le variabili del Piano che potrebbero modificare significativamente i risultati attesi;
- tenere conto di eventuale probabilità di errori, della conoscenza acquisita della società, della competenza a riguardo delle ipotesi assunte.

Trattandosi poi, come sopra precisato, di un Piano che presuppone la continuazione dell'attività sociale in capo al debitore/istante, lo scrivente ha verificato se:

- l'opzione sia preferibile, in tema di tutela dei creditori, rispetto a quella di un concordato preventivo liquidatorio;
- l'opzione del concordato rappresenti comunque la migliore delle soluzioni per la tutela delle ragioni del ceto creditorio.

### **2.3. LA VERIDICITÀ DEI DATI AZIENDALI**

Sull'ampiezza delle verifiche che il professionista è chiamato a svolgere e sulla natura dell'attestazione in ordine alla veridicità dei dati aziendali, la dottrina si è espressa in modo non univoco. Il punto comune dei diversi orientamenti sembra ravvisarsi nel fatto che l'attestazione sulla veridicità possa definirsi come la condizione preliminare di ammissibilità del Piano, ovvero che i dati di partenza siano corretti ed attendibili.

Ciò premesso, la verifica della veridicità dei dati aziendali ha il fine di garantire che lo sviluppo del Piano abbia quale base dati contabili corretti, perché se tali non fossero, anche le ipotesi di sviluppo del Piano perderebbero la loro

credibilità, essendo falsate “*ab origine*”.

I controlli in carico all'attestatore attengono essenzialmente alla verifica e conseguente rispondenza al vero della situazione iniziale di partenza dell'impresa ed in particolare della situazione debitoria, considerando soprattutto la circostanza che il Piano proposto prevede la continuità aziendale.

Nella sostanza, il giudizio sulla veridicità dei dati aziendali non consiste nell'asseverare la mera corrispondenza dei dati contabili, ma nell'attestare che tali dati siano effettivamente reali; scopo dell'attestazione, infatti, non è la certificazione del bilancio e la corretta rilevazione nelle scritture contabili di tutti i fatti di gestione, ma la verifica della rispondenza della situazione patrimoniale, nel caso specifico, all'effettiva consistenza del patrimonio aziendale da un lato, ed all'esatta quantificazione dei rischi e delle potenziali passività dall'altro.

Tale verifica, pertanto, richiede il controllo:

- dei libri contabili e degli eventuali libri sociali obbligatori;
- dell'efficacia e dell'efficienza del sistema amministrativo-contabile della società;
- della rispondenza delle risultanze delle scritture contabili con i dati esposti dal debitore nella situazione economico-finanziaria della società alla data di riferimento;
- della derivazione dalla contabilità generale (scritture contabili) dei dati esposti dal debitore nella situazione patrimoniale redatta ai fini del Concordato, opportunamente integrati e rettificati;
- della corretta rappresentazione dei dati relativi all'esposizione creditoria e debitoria della società istante;
- dell'esistenza dei beni materiali ed eventualmente immateriali di proprietà della società necessari alla prosecuzione dell'attività;
- del titolo di proprietà di detti beni e la loro conseguente commerciabilità;
- della correttezza dei criteri adottati per la valutazione dei beni;

- della certezza che, a seguito della presentazione della domanda di concordato preventivo, non possano sopravvenire ulteriori passività, oltre a quelle accertate ed in prededuzione, ovvero che tali passività possano comunque essere preventivamente stimate in maniera attendibile.

#### **2.4. LA FATTIBILITÀ DEL PIANO**

La funzione del Piano è quella di rappresentare l'informativa principale sia per il giudizio di ammissione alla procedura da parte del Tribunale, sia per il giudizio di approvazione da parte dei creditori.

Il Piano diventa quindi lo strumento che consente di valutare ex-ante l'effetto delle decisioni adottate, verificando anche la fondatezza delle relazioni tra risorse, attività e risultati conseguibili.

Valutare la fattibilità di un Piano significa sostanzialmente procedere ad un controllo, che si estrinseca in una valutazione della sua:

- **sostenibilità finanziaria:** la verifica della sostenibilità del Piano consiste nella valutazione della bontà dello stesso in relazione alle modalità di copertura del fabbisogno correlato alla realizzazione della strategia di superamento o risoluzione della crisi e della connessa, nel caso specifico, soddisfazione totale dei creditori, seppur temporalmente posticipata;
- **coerenza:** questo tipo di verifica consiste nella valutazione delle azioni realizzative della strategia e della loro compatibilità con le risorse di cui l'azienda dispone o che dovrà reperire per realizzare gli obiettivi del Piano;
- **attendibilità:** la valutazione dell'attendibilità di un Piano si basa sulla verifica della ragionevolezza delle ipotesi (che devono essere realistiche e giustificabili) e dei risultati attesi.

Tale valutazione si tradurrà in un giudizio di prognosi circa la possibilità di realizzazione della proposta nei termini in essa prospettati.

## **2.5. STRUTTURA E CONTENUTO DELLA RELAZIONE**

Allo scopo di verificare la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del Piano presentato dal debitore ai sensi dell'art. 161 L.F., la presente Relazione sarà articolata come segue:

### **Parte descrittiva delle caratteristiche della Società**

Breve elencazione delle informazioni salienti riguardanti la situazione attuale della Società al fine di fornire un quadro descrittivo generale.

### **Individuazione delle cause della crisi e descrizione della proposta concordataria**

Breve descrizione della proposta concordataria ed illustrazione sintetica del Piano, che spieghi le azioni ivi previste ed i termini contrattuali e temporali di esecuzione delle stesse, nonché le conseguenze quantitative delle azioni ed il loro effetto in termini di soddisfacimento delle ragioni dei creditori.

### **Parte ricognitiva di regolarità dei dati aziendali**

Analisi delle voci dell'Attivo Patrimoniale, come desunte dalla Situazione Patrimoniale di riferimento (04/08/2017)

Illustrazione della situazione debitoria della Società, come rappresentata nel Piano, onde accertare la corretta esposizione delle passività aziendali tanto sotto il profilo quantitativo (ammontare dei debiti), quanto sotto il profilo qualitativo (classificazione dei debiti: privilegiati, chirografari, neutri).

### **Parte di valutazione della fattibilità del Piano**

Valutazione prognostica dell'adempimento alle obbligazioni contemplate nella domanda, in particolare sotto i profili di seguito elencati:

- pagamento integrale delle spese di procedura;
- pagamento integrale dei creditori privilegiati;

- pagamento integrale dei creditori chirografari.

### **L'analisi dello stato estimativo dell'attivo e soddisfazione dei creditori.**

Valutazione a valori di realizzo dell'attivo sociale al fine di verificare la "miglior soddisfazione dei creditori".

Giudizio finale in merito alla veridicità dei dati aziendali, alla prognosi di fattibilità del piano e alla migliore soddisfazione dei creditori

Fin da qui si ritiene opportuno sottolineare che differentemente dall'attività di attestazione della veridicità dei dati contabili alla data di riferimento comporta un corretto e severo esame dei dati storici ormai cristallizzati, seppur con l'aggiustamento alla data di riferimento da effettuarsi secondo principi della tecnica ragioneristica, il giudizio sulla fattibilità del piano, pur dovendo dare conto della sua concreta verosimiglianza nel senso che la situazione prospettata (necessariamente futura) dovrà apparire il naturale e ragionevole sviluppo del piano (secondo logiche di esperienza e di conoscenza delle tematiche economico-finanziarie) risente inevitabilmente delle incertezze e dell'alea insite nel futuro. Da qui l'orientamento seguito dalla principali Cortici di merito, secondo il quale *"tutto ciò che si colloca nel presente e nell'immediata futuro può e deve essere scrutinato in dettaglio e con adeguato livello di concretezza dall'asseveratore; per contro, fatti e circostanze destinati a verificarsi a distanza di anni sono maggiormente esposti a variabili non controllate e si prestano quindi ad un apprezzamento di portata più generale"*

## **3. LA SOCIETÀ**

### **3.1. L'ATTIVITÀ E L'ORGANIZZAZIONE**

La società Torino Nuova Economia S.p.A. ha per oggetto sociale *“l’acquisto, la realizzazione, il finanziamento, la gestione, in via diretta o indiretta, e la dismissione di immobili per l’attuazione dei progetti e programmi di valorizzazione e riqualificazione urbana di interesse regionale. La Società potrà altresì svolgere attività immobiliare in generale, e comunque potrà svolgere l’attività di acquisizione (sia in proprietà sia in diritto di superficie sia in usufrutto), costruzione, ristrutturazione, restauro e successiva gestione, diretta e indiretta, e/o la vendita e/o locazione di immobili, edifici a destinazione industriale, universitaria (ivi comprese residenze universitarie), commerciale, terziaria o con altre destinazioni che risultino connessi funzionalmente o territorialmente a tali progetti o programmi. Rientrano altresì nell’oggetto sociale servizi, prestazioni e forniture attinenti al funzionamento ed utilizzo degli immobili e/o delle aree a favore dei soggetti, pubblici o privati, che operano nell’ambito delle stesse.”*

La Società opera promuovendo interventi volti a sostenere lo sviluppo del territorio, con particolare attenzione ai settori delle attività produttive, della logistica e ai processi di reindustrializzazione e di riqualificazione urbanistica ed edilizia.

Per meglio comprendere l’importanza dell’attività gestoria di TNE è opportuno fin da ora aver presente la rilevanza del patrimonio immobiliare della stessa che è ben rappresentato dalla perizia di stima, rilasciata in data 16.11.2017 dall’Ing. Francesco Nigrognò, libero professionista in Torino, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al numero 2999 nonché all’Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, professionista che ben conosce TNE in quanto, su incarico del Presidente del Tribunale di Torino, aveva già redatto in data 01.09.2008 e 23.04.2010 relazioni di stima riguardanti l’intero compendio immobiliare di proprietà TNE, provvedendo poi, con successive relazioni ad adeguarne il valore alle mutate situazioni di mercato.

L'ing. Nigrognò indica chiaramente a pagina cinque della propria relazione quale sia l'obiettivo richiestogli per quest'ultima sua stima quando scrive “ *nel caso in questione, avendola TNE necessità di vendere i beni in oggetto lo scopo della stima è chiaramente da configurare nella determinazione del valore ai correnti prezzi di mercato*” che, precisa il perito, devono intendersi per i beni “*liberi da pesi derivanti da problemi di bonifica*” .

Il complessivo valore di mercato degli immobili costituenti la proprietà TNE, al lordo, si ripete, degli oneri di bonifica, risulta peritato in euro 68.669.000,00 come da tabella di pagina 51 della relazione dell'ing. Nigrognò.

A rettifica di tale valore si è reso dunque necessario individuare i costi associati alle passività ambientali, e quindi TNE ha provveduto a commissionare apposita stima allo studio Associato Planeta, corrente in Chivasso, che già in anni precedenti (2012-2014), aveva valutato impegni di spesa per interventi di risanamento ambientale. Nelle conclusioni al proprio lavoro, rilasciate nel novembre 2017, Planeta, a firma del dr. Cesare Rampi determina in 7.067.544,35 il costo complessivo delle bonifiche dell'intero compendio immobiliare, di cui euro 99.000,00 riferibili al sito Campo Volo e il restante all'area Mirafiori.

Alla luce di quanto sopra, il valore del patrimonio immobiliare di TNE risultante dal combinato delle due attività peritali sopra richiamate, risulta essere di 61,6 milioni , cifra superiore rispetto ai 54,4 milioni che prudenzialmente viene determinato dalla società quale addendo dell'effettiva consistenza dell'attivo concordatario per il buon fine del piano di cui si dirà oltre (pagina 15 del ricorso ex art. 160 e 186 LF della società).

Ora, al solo fine di agevolare la dovuta informativa al lettore e scusandomi per la forse eccessiva della presente, si riporta brevemente, per quanto possibile, esplicitazioni dei vari componenti dei siti di Mirafiori e del campo Volo.

Il Compendio immobiliare di proprietà di Torino Nuova Economia è costituito da due siti ubicati rispettivamente a Torino e a Collegno, acquistati dalla Fiat

Partecipazione Spa con rogiti del notaio Andrea Ganelli del 23.12.2005 per un prezzo complessivo di euro 67 milioni.

L'**Area Mirafiori di Torino** attualmente, rispetto alla originaria superficie di circa 300 mila metri quadrati, copre complessivamente una superficie di circa 250 mila metri quadrati (dato aggiornato a seguito della vendita del lotto ex Centro Stile della Zona B, del lotto UMI A4 della Zona A e della cessione di un'area a servizi della Zona B a favore della Città di Torino).

Tale area è compresa tra i corsi Orbassano, Settembrini e le vie La Manta e Anselmetti ed è convenzionalmente suddivisa in tre comparti denominati Zona A, Zona B, Zona C che alla data del 04 agosto 2017 risultano così composte.

### **Zona A**

La Zona A è il comparto delimitato a sud da Corso Settembrini, ad ovest da Corso Orbassano, mentre a nord e a est è confinante con il Comprensorio industriale Fiat Mirafiori. Ha una superficie di circa 118 mila metri quadrati e su di essa insistono due fabbricati denominati Capannone ex DAI (avente una superficie di pavimento pari a circa 42 mila metri quadrati) e Capannone ex Gommatura (avente una superficie di pavimento pari a circa 14 mila metri quadrati). Sono inoltre presenti all'interno ampie aree libere. Nella Zona A è stata realizzata la Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità, un edificio che ha una superficie di pavimento pari a circa 7.500 metri quadrati. È un edificio destinato all'alta formazione e alla ricerca, entrato in funzione nel mese di ottobre del 2011, gestito dal Politecnico di Torino che vi ha insediato i corsi di laurea di Ingegneria dell'Autoveicolo e di Disegno Industriale. Si compone di tre moduli edilizi, realizzati recuperando una porzione del Capannone ex DAI, destinati a ospitare i servizi amministrativi della sede universitaria, le aule e i laboratori. La Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità è frequentata da circa 1.500 studenti. La Zona A è oggetto di un Piano Esecutivo Convenzionato, approvato dalla Città di

Torino nel mese di novembre 2016, che classifica l'area come Zona Urbana di Trasformazione e prevede le destinazioni d'uso "Eurotorino" e "Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese". Il suddetto Piano Esecutivo Convenzionato prevede la demolizione del Capannone ex Gommaturo, e del Capannone ex DAI, a meno delle prime sei campate di cui tre già parzialmente utilizzate per realizzare la Cittadella Politenica del Design e della Mobilità. La capacità edificatoria massima consentita dal Piano è pari a circa 114 mila metri quadrati di superficie utile di pavimento; potranno insediarsi attività funzionali, integrative e complementari a quella della formazione già insediata, come ad esempio centri di ricerca, attività produttive e innovative, attività terziarie, attività per lo spettacolo, il tempo libero, la pratica sportiva e le attrezzature fieristiche e congressuali. Una porzione di tale Zona A, precedentemente appartenente alle proprietà TNE, denominata lotto UMI A4, è stata venduta alla società Nova Coop nel mese di dicembre 2016.

### **Zona B**

La Zona B è il comparto delimitato a nord da Corso Orbassano, a est e a sud da Strada della Manta, a ovest da via Anselmetti. Ha una superficie fondiaria di circa 46 mila metri quadrati. Gli immobili di proprietà TNE che insistono sull'area sono due fabbricati denominati **Ex Mercato Italia ed Ex Engineering**, ciascuno dei quali è funzionalmente indipendente dagli altri e dotato di autonomi accessi su via pubblica.

In particolare l'**ex Mercato Italia**, di superficie fondiaria pari a circa 10.600 metri quadrati, è confinante su 3 lati con vie pubbliche (Corso Settembrini, Corso Orbassano e Via La Manta) e su un lato con l'ex Centro Stile. L'edificio risulta composto da due corpi di fabbrica adiacenti e direttamente collegati con proiezione in pianta a "T". La Palazzina B, a pianta rettangolare, è costituita da tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato; la Palazzina A, anch'essa a pianta rettangolare, è costituita da due piani fuori terra e un piano seminterrato. Gli spazi interni all'intero fabbricato sono organizzati secondo la tipologia ad uffici. Gli

accessi al lotto, carroia e pedonale, sono ubicati su Strada della Manta e su Corso Orbassano. Entrambe le Palazzine hanno ingressi pedonali indipendenti. La superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio è pari a circa 5.300 metri quadrati di cui circa 1.800 metri quadrati ubicati nella palazzina B e 3.500 metri quadrati ubicati nella Palazzina A. Nel medesimo lotto, insiste un edificio composto da un unico corpo di fabbrica a un piano fuori terra, con pianta rettangolare e superficie di circa 600 metri quadrati, che veniva utilizzato come mensa per gli impiegati.

Il Lotto **ex Engineering** ha una superficie territoriale di circa 36 mila metri quadrati e si compone di una Palazzina uffici e di un Capannone industriale. L'unità uffici è composta da un edificio a due piani fuori terra collegato all'unità officina da una manica a L ad un piano fuori terra. Il fabbricato industriale è costituito da un piano fuori terra a tutta altezza avente superficie utile di circa 12.000 metri quadrati. La Palazzina uffici, a piante rettangolare, è a due piani fuori terra, ed ha una superficie lorda di pavimento pari a circa 3.000 metri quadrati.

Tali immobili, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale della Città di Torino sono classificati urbanisticamente come "aree per attività produttive" e sono destinati all'insediamento di attività terziarie, attività produttive tecnologicamente avanzate, attività di servizi tecnici alla produzione, uffici e servizi con finalità di pubblica utilità.

Nella Zona B faceva parte delle proprietà di TNE l'immobile denominato ex Centro Stile che è stato ceduto nel 2014 all'azienda Tecnocad Progetti S.p.A.

### **Zona C**

La Zona C è il comparto delimitato a nord da Strada della Manta, a est dal confine con lo Stabilimento industriale Fiat, a sud da via Plava e a ovest dalla via Anselmetti. La superficie totale dell'area è pari a circa 83 mila metri quadrati e risulta priva di edifici.

In attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato, approvato dalla Città di Torino e oggetto della Convenzione Urbanistica sottoscritta nel mese di ottobre 2015, l'area è stata oggetto di un intervento di riqualificazione mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e comprensoriali necessarie e funzionali all'insediamento di attività produttivo manifatturiere e di servizio alle imprese. La Zona C, ai sensi del suddetto Strumento urbanistico esecutivo è classificata come "aree per attività produttive" ed è destinata all'insediamento di attività terziarie, attività produttive tecnologicamente avanzate, attività di servizi tecnici alla produzione, uffici e servizi con finalità di pubblica utilità. L'intervento è stato ultimato nel mese di giugno 2017. Le opere di urbanizzazione hanno riguardano principalmente la realizzazione, lungo la via Anselmetti, di una fascia verde, di larghezza pari a circa 25 metri, attrezzata con pista ciclopedonale e illuminazione pubblica, e di un parcheggio fronte via Plava da cedere alla Città di Torino. Le opere comprensoriali riguardano principalmente la realizzazione della viabilità interna, e della relativa illuminazione stradale, del parcheggio ad uso pubblico, oltre alla realizzazione dei sottoservizi funzionali agli insediamenti produttivi. L'area fondiaria complessiva a disposizione per la edificazione degli edifici produttivi da parte delle aziende che si intendono insediare nella Zona C è pari a circa 59 mila metri quadrati.

### **L'Area Campo Volo di Collegno**

E' situata nella parte nord-est del Comune di Collegno e occupa una superficie di circa 600 mila metri quadrati al confine con il Comune di Torino e sul limite del Parco agro naturale della Dora. Si tratta di una vasta area sostanzialmente non edificata, collocata in una posizione strategica sia rispetto ai grandi assi di comunicazione, sia rispetto al sistema ambientale.

L'ambito di Campo Volo è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Collegno come area a servizi ai sensi dell'articolo 22 della L.R. 56/1977 "Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale". Il Piano Regolatore riconosce per l'ambito Campo Volo le destinazioni a verde

pubblico, aeroporto turistico e protezione civile. L'area ospita il sito aeroportuale Torino Aeritalia il cui utilizzo è condizionato dai vincoli rappresentati dalle fasce di rispetto e dalle regole di definizione dello spazio aereo contenute nel Regolamento internazionale dell'ICAO (International Civil Aviation Organization) e nella sua declinazione italiana dell'ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile).

L'Aeroporto Torino Aeritalia (Denominazione ICAO: LIMA), è classificato come aeroporto non strumentale di codice 2 e offre 3 piste le cui caratteristiche salienti sono:

- 28R/10L (in asfalto) adibita al traffico a motore, lunghezza m 1074 larghezza m 30;
- 28L/10R (in erba) adibita al volo a vela, lunghezza m 750, larghezza m 40;
- Gliding ALA (10-28) adibita all'atterraggio degli alianti, lunghezza m 500, larghezza m 100 circa.

Le attuali strutture edilizie dell'aeroporto si concentrano lungo strada della Berlia (verso est) e lungo la Bealera Putea ("la Canala") verso nord. La palazzina che ospita gli uffici ed i servizi alla persona è dominata dalla torre di controllo. Gli altri edifici – prevalentemente realizzati in struttura metallica o moduli prefabbricati – sono hangar per il ricovero dei velivoli e ospitano anche le funzioni di servizio: depositi, officine, etc. Gli hangar a nord sono riservati ai velivoli a motore ed all'elicottero del 118; quelli a sud, in prossimità della rotonda di viale Certosa, sono riservati agli alianti. Una stretta fila di container Morteo ristrutturati ospita invece la base operativa del 118. I due sistemi edilizi sono collegati da una viabilità privata interna al lotto che corre lungo strada della Berlia, chiusa tra due recinzioni che per ragioni di sicurezza la separano dalla viabilità pubblica e dallo spazio aeroportuale. In prossimità dell'ingresso su Strada della Berlia sono presenti due aree asfaltate adibite a parcheggio con circa 80 stalli e una palazzina, con

annessa la torre di controllo, destinata a uffici, bar, alloggio custode. Il sito aeroportuale è attualmente gestito dall'Aero Club Torino in virtù di un Comodato d'uso gratuito, concesso ed accettato a titolo precario; **la proprietà ha facoltà, con preavviso minimo di 30 giorni di richiedere la restituzione dell'immobile libero da persone e cose.**

### *3.1.1 Dipendenti ed addetti*

Al 30 novembre 2017 l'organico della società era composto da 5 unità così ripartite:

- 1 quadro (responsabile tecnico)
- 4 impiegati (3 tecnici e 1 addetta alla segreteria).

## **3.2. CENNI STORICI**

Torino Nuova Economia viene costituita nel 2005 dai Soci pubblici, Città di Torino, Provincia di Torino, Regione Piemonte, e dal socio privato Fiat, per dare attuazione a uno degli obiettivi del Protocollo di Intesa sottoscritto dagli Enti pubblici e dalla Fiat nel dicembre 2005. La missione societaria prevede la valorizzazione e riqualificazione urbanistico edilizia, finalizzata alla reindustrializzazione delle ex aree industriali dismesse di Mirafiori a Torino.

I Soci, pro-quota, hanno apportato i capitali necessari per acquistare alcune porzioni immobiliari del Complesso industriale Mirafiori non più funzionali all'attività produttiva della casa automobilistica torinese, oltre al sito aeroportuale Campo Volo di Collegno.

Con l'Accordo di Programma sottoscritto nel 2007 dai Soci pubblici, dal Politecnico di Torino e dalla società Torino Nuova Economia si prevedeva la realizzazione a cura e spese di Torino Nuova Economia del Centro del Design, una

struttura universitaria destinata alle attività didattiche nel campo del disegno industriale, del Politecnico di Torino che, con la sottoscrizione dell'accordo, si era impegnato ad utilizzarlo affittandolo.

Il Centro del Design veniva pensato come il primo tassello della trasformazione urbanistico-edilizia delle ex aree industriali dismesse di Mirafiori con l'obiettivo e l'auspicio che esso, sia sotto il profilo architettonico-edilizio ma soprattutto in relazione alle attività didattiche e di ricerca, innovazione e sviluppo ospitate, potesse svolgere un "ruolo" di attrazione di investimenti e contaminazione nel settore produttivo e della tecnologia privilegiando l'interscambio di competenze tecnico scientifiche tra il mondo produttivo e quello accademico.

Il Centro del Design, realizzato con un appalto pubblico di lavori, in circa 30 mesi, è entrato in funzione a partire dall'anno accademico 2011-2012, a seguito della sottoscrizione con il Politecnico di Torino di un contratto di locazione decennale, rinnovabile di ulteriori 10 anni.

Come già accennato, in ragione delle cause della crisi meglio oltre specificate, in data 4 agosto 2017 è stato depositato presso la cancelleria del Tribunale di Torino il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo (ex Art. 161, comma 6, L.F.).

### **3.3. DATI ATTUALI DI SINTESI**

Le principali informazioni sono le seguenti:

Denominazione: TORINO NUOVA ECONOMIA S.P.A.

Forma giuridica: Società per azioni

Sede legale: via Livorno, n.60, Torino

Codice Fiscale: 09219460012

R.E.A.: TO - 752543

Capitale sociale: Euro 54.270.423,59 interamente versato;

La società in quanto partecipata da pubbliche amministrazioni è soggetta alle disposizioni di cui al Dlgs n. 175/2016.

### **3.4. COMPAGINE SOCIALE**

Il capitale sociale, pari ad Euro 54.270.423,59, è suddiviso come nel seguito rappresentato:

- Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. (C.F. 08765190015), titolare del 48,86% del capitale sociale (pari a 26.800.000 azioni );
- Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. (C.F. 09665690013), titolare del 48,86% del capitale sociale (pari a 26.800.000 azioni );
- FCA Partecipazioni S.p.A. (C.F. 01053960017), titolare del 2,28 del capitale sociale (pari a 1.249.550 azioni );

### **3.5. GLI ORGANI SOCIETARI**

La TNE, con decorrenza dal 27 luglio 2017, è gestita da un amministratore unico, nella persona di Davide Canavesio.

L'Amministratore Unico è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società, ad eccezione soltanto di quanto in forza della legge o dello statuto è riservato alla decisione dei soci.

La rappresentanza della società di fronte ai terzi ed in giudizio spetta all'Amministratore Unico, al quale spettano i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.

Il collegio sindacale, con durata della carica prevista fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, è composto dai dottori Schiavone Laura (Presidente), Bruno Stefania Alessandra Maria e Villani Savino.

Detto collegio ha avuto anche la funzione di revisione legale dei conti fino al bilancio al 31 dicembre 2016.

In data 27 luglio 2017 è stata nominata la società di revisione Ria Grant

Thornton con incarico fino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019.

#### **4. LE CAUSE DELLA CRISI**

Al fine di poter esprimere un giudizio relativo alla fattibilità del Piano (e quindi alla sua riuscita), lo scrivente non può esimersi dall'indagare riguardo le cause che hanno determinato lo stato di crisi della Società e la sua decisione di proporre un concordato ai propri creditori.

Si rileva che la situazione di crisi della Società risulta essere prevalentemente finanziaria ed è dovuta principalmente all'emergere di posizioni debitorie inaspettate nella misura, verso il Comune di Torino e verso la Città Metropolitana di Torino per quanto sotto specificato.

Le cause della crisi posso essere circoscritte a trefattispecie:

1 - tutte le aree di proprietà della società sono sempre state assoggettate, e continuano ad esserlo, all'imposta municipale sugli immobili (IMU).

Nel caso dell'Area Mirafiori a seguito della Variante Urbanistica riguardante la cosiddetta Zona A, approvata con l'Accordo di Programma sottoscritto nel 2007 dai Soci pubblici, dal Politecnico di Torino e dalla società Torino Nuova Economia, l'Amministrazione comunale ha notificato nel 2013 un primo Accertamento tributario, contestato dalla società con ricorso avanti alla Commissione Tributaria Provinciale, che si è risolto con una Conciliazione giudiziale del gennaio 2016, in esito alla quale è scaturito comunque un significativo incremento retroattivo dell'imposta determinata dall'attribuzione all'area di maggiore valore immobiliare rapportato alla presunta e potenziale capacità edificatoria urbanisticamente riconosciuta. L'importo complessivo oggetto della Conciliazione riferita al periodo 2008-2011, comprensivo di sanzioni in misura del 30% e interessi, è pari a circa 390 mila Euro che la società sta versando con una dilazione in 16 rate trimestrali in scadenza a fine 2019.

Per effetto di tali circostanze dal 2012 l'imposta municipale sugli immobili risulta incrementata di circa 220 mila Euro, su base annua, e quindi si è passati dalla somma iniziale di circa 390 mila Euro alla somma aggiornata di circa 610 mila Euro. L'Amministrazione comunale, nel mese di marzo 2017, ha pertanto notificato due nuovi Accertamenti tributari il cui importo complessivo, riferito al periodo 2012-2015, comprensivo di omesso versamento imposta 2015, sanzioni in misura del 30% e interessi, è pari a circa 1,7 milioni di Euro.

2 - Aspetto di notevole complessità e di significativo impatto economico riguarda le bonifiche ambientali, che, tipicamente, caratterizzano le iniziative di riconversione di aree industriali dismesse. Nel caso specifico, in considerazione della garanzia ambientale prevista dal contratto di compravendita delle aree, il tema è stato affrontato e risolto, sotto il profilo delle competenze e delle correlate responsabilità, con un Accordo transattivo sottoscritto, nel dicembre 2012, da Torino Nuova Economia e dal Gruppo Fiat, in esito al quale, stante le passività ambientali riscontrate nelle aree cedute dalla casa automobilistica, è stato riconosciuto un danno di importo pari a circa 6,1 milioni di Euro. Sulla base di tale Accordo le parti hanno convenuto di compensare il danno ambientale riconosciuto con la quota di riduzione della partecipazione oggetto di un recesso parziale da parte della Fiat (oggi FCA Partecipazioni S.p.A.) che ha quindi ridotto la originaria quota del 10% a circa il 2%. Recentemente inoltre, divergenti interpretazioni normative da parte degli Enti preposti in materia ambientale, manifestate in occasione del ciclo di Conferenze dei servizi nell'ambito di procedimenti tecnico-amministrativi finalizzati all'approvazione di progetti di bonifica, hanno comportato per la società di sottostare alle restrizioni più vincolanti in relazione alle quali non è stato possibile riutilizzare in sito materiali di scavo, in quanto considerati rifiuti speciali non pericolosi, rendendosi quindi necessario affidare appalti per il trasporto e il conferimento in discarica degli stessi presso impianti autorizzati fuori dal Piemonte con conseguente aggravio dei costi e impatti negativi sulle vendite immobiliari già attuate e future.

3 –In data 23.12.2014 il socio Provincia di Torino, a cui è in seguito subentrata la Città Metropolitana di Torino, in attuazione delle disposizioni di legge in materia di razionalizzazione delle partecipate pubbliche, ha avviato l'iter per la cessazione della propria partecipazione societaria in TNE richiedendo il pagamento in denaro, entro i 12 mesi successivi, del corrispondente valore azionario stabilito in circa 5,7 milioni di Euro. Avverso gli atti emessi dalla Città Metropolitana, T.N.E. S.p.A. nel marzo 2015 ha proposto ricorso straordinario al Presidente della Repubblica – ricorso successivamente trasferito al TAR del Piemonte e tuttora pendente – chiedendo la declaratoria di nullità di tali atti. Pur tuttavia la società ha dovuto esporre nel proprio bilancio tra i debiti, l'importo suddetto con ciò aggravando in modo sensibile la propria posizione debitoria e finanziaria.

Le attività operative della società sono strumentali e propedeutiche alla valorizzazione delle aree, mediante interventi di riqualificazione urbanistico-edilizia, finalizzati a renderle appetibili sul mercato immobiliare. Questo genere di iniziative, se non adeguatamente supportate da apporti di capitali, evidenziano periodicamente situazioni di criticità economico-finanziarie dovute a picchi di illiquidità correlati alla evoluzione del piano delle vendite immobiliari che inevitabilmente generano entrate differite nel tempo.

La società, a fronte della situazione venutasi a creare, ha predisposto un piano di ristrutturazione della propria attività che consente il pagamento integrale dei debiti contratti e che insorgeranno dalla normale attività di gestione in misura compatibile con il previsto flusso di entrate di denaro collegate principalmente alla prospettata cessione degli immobili di proprietà, principalmente quelli esposti in bilancio nel circolante.

L'analisi svolta dal sottoscritto è proseguita analizzando i bilanci storici della Società degli ultimi 4 anni che vengono qui rappresentati.

#### 4.1. I BILANCI STORICI DI TNE

Si riporta, di seguito, il prospetto di riclassificazione del Conto Economico

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Ricavi delle vendite	21.085.000	425.000	3.862.500	500.000
Variazione rimanenze prodotti in corso di lav.semilav. e finiti	- 6.348.940	1.054.729	- 3.231.890	- 4.464.689
Altri ricavi	34.847	1.005.775	2.195.491	7.881.210
<b>Valore della produzione</b>	<b>14.770.907</b>	<b>2.485.504</b>	<b>2.826.101</b>	<b>3.916.521</b>
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.870	5.938	2.728	17.328
Costi per servizi	1.459.438	2.110.284	549.317	584.486
Costi per godimento di beni di terzi	48.023	47.790	5.039	5.398
Costi per il personale	310.924	272.190	260.506	249.244
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.479	616	297	1.931
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	342.835	342.720	342.216	437.684
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-	-	-
Svalut. dei crediti compresi nell'attivo circ. e delle disp. liq.	-	-	-	-
Accantonamenti per rischi	6.205.800	332.049	680.000	3.350.000
Altri accantonamenti	-	-	-	-
Oneri diversi di gestione	781.448	688.809	424.225	465.582
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>9.151.817</b>	<b>3.800.396</b>	<b>2.264.328</b>	<b>5.111.653</b>
<b>Differenza tra valori e costi di produzione</b>	<b>5.619.090</b>	<b>- 1.314.892</b>	<b>561.773</b>	<b>- 1.195.132</b>
Altri proventi finanziari	13	30	407	117
Interessi passivi e altri oneri finanziari	548.255	602.263	641.008	336.161
<b>Proventi ed oneri finanziari</b>	<b>- 548.242</b>	<b>- 602.233</b>	<b>640.601</b>	<b>336.044</b>
Svalutazioni di partecipazioni	-	-	-	-
<b>Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>				
Proventi straordinari				
Oneri Straordinari				
<b>Proventi ed Oneri straordinari</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>5.070.848</b>	<b>- 1.917.125</b>	<b>78.828</b>	<b>- 1.531.176</b>
Imposte sul reddito	3.595.026	162.425	788.893	673.466
<b>Reddito netto</b>	<b>1.475.822</b>	<b>- 1.754.700</b>	<b>710.065</b>	<b>- 2.204.642</b>

Al termine dell'esercizio 2016 il valore della produzione registra un dato positivo di 14,77 milioni di Euro (di 2,45 milioni di Euro nel 2015); tale aumento, al netto dello scarico delle rimanenze, è imputabile alla cessione alla società Nova Coop di una porzione immobiliare della Zona A denominata lotto UMI A4. Nell'esercizio 2015 non si sono registrati ricavi per vendite di immobili ma solamente componenti positivi relativi a locazioni per 425.000 Euro.

La voce altri ricavi e proventi negli esercizi 2015 e 2014 accoglie principalmente ricavi riconducibili a contributi ricevuti mentre nell'esercizio 2013 sono principalmente riconducibili alla transazione col Gruppo Fiat per Euro

6.100.318,00 ed alla proventizzazione del fondo rischi per Euro 1.750.000,00 relativo al valore di un'area oggetto di un preliminare di cessione.

Per ciò che concerne la transazione col Gruppo Fiat si rinvia a quanto esposto nei capitoli precedenti.

Sono stati accantonati significativi fondi negli esercizi 2016 e 2013, mentre per quanto riguarda gli interessi passivi il dato è pressoché costante dal 2013 al 2016.

Si registrano risultati positivi nel 2016 e 2014.

Si riporta, di seguito, il prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale:

<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
immobilizzazioni immateriali	3.640	1.573	595	892
Immobilizzazioni materiali	19.098.865	19.439.590	19.773.651	24.618.194
Immobilizzazioni finanziarie		-	-	-
<b>Immobilizzazioni Nette</b>	<b>19.102.505</b>	<b>19.441.163</b>	<b>19.774.246</b>	<b>24.619.086</b>
<b>Rimanenze</b>	<b>46.266.401</b>	<b>52.615.341</b>	<b>51.560.612</b>	<b>54.792.502</b>
Crediti verso Clienti	1.178	-	-	7.692
Crediti verso controllanti	-	-	-	-
Crediti tributari	127	352.779	21.463	38.449
Crediti per imposte anticipate	-	998.730	836.305	-
Crediti verso altri	2.905.554	2.810	1.159.219	1.461
<b>Totale Crediti</b>	<b>2.906.859</b>	<b>1.354.319</b>	<b>2.016.987</b>	<b>47.602</b>
<b>Disponibili liquide</b>	<b>6.302.660</b>	<b>283.094</b>	<b>1.116.312</b>	<b>483.722</b>
<b>Ratei e risconti Attivi</b>	<b>7.983</b>	<b>10.148</b>	<b>7.085</b>	<b>13.209</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>74.586.408</b>	<b>73.704.065</b>	<b>74.475.242</b>	<b>79.956.121</b>
Capitale sociale	54.270.424	60.899.682	60.899.682	60.899.682
Riserve	9.896.319	8.982.272	8.946.771	8.946.771
Utile (perdita) portate a nuovo	- 19.133.855	- 17.379.155	- 18.053.717	- 15.849.075
Utile (perdita) di periodo	1.475.822	- 1.754.700	710.065	- 2.204.642
<b>Partimonio Netto</b>	<b>46.508.710</b>	<b>50.748.099</b>	<b>52.502.801</b>	<b>51.792.736</b>
<b>Fondi per rischi ed oneri</b>	<b>10.429.938</b>	<b>4.642.049</b>	<b>4.310.000</b>	<b>4.250.000</b>
<b>TFR</b>	<b>80.613</b>	<b>66.713</b>	<b>53.408</b>	<b>42.175</b>
Debiti vs banche	1.628.702	13.347.464	13.497.702	21.206.880
Acconti	-	-	-	-
Debiti vs fornitori	1.476.315	663.790	303.926	726.467
Debiti vs controllanti	-	-	-	-
Debiti tributari	8.557.169	644.246	223.716	861.400
Debiti vs istituti di previdenza	14.820	12.524	9.230	11.410
Debiti vs altri	5.890.141	3.579.180	3.574.459	1.064.630
<b>Totale Debiti</b>	<b>17.567.147</b>	<b>18.247.204</b>	<b>17.609.033</b>	<b>23.870.787</b>
<b>Ratei e risconti passivi</b>				<b>423</b>
<b>Totale passivo e P.netto</b>	<b>74.586.408</b>	<b>73.704.065</b>	<b>74.475.242</b>	<b>79.956.121</b>

Le dinamiche patrimoniali evidenziano un ammortamento costante delle immobilizzazioni immateriali e materiali, non si registrano investimenti significativi ed un solo decremento delle immobilizzazioni materiali nell'anno 2014. Il patrimonio netto si movimenta in ragione degli utili/perdite di

esercizio accantonati e nel 2016 della riduzione del capitale sociale per la cessazione della partecipazione della Città Metropolitana di Torino in esito al recesso più volte citato nella presente relazione.

Le rimanenze finali, si decrementano nel 2016 per la vendita alla Nuova Coop che genera un rilevante plusvalenza e un conseguente carico fiscale.

## **5. LA PROPOSTA CONCORDATARIA**

La Proposta di Concordato prevede l'integrale soddisfazione dei creditori concordatari mediante:

1. cessione di parte degli asset aziendali in un arco temporale di cinque anni.
2. ottenimento di un finanziamento da parte del Socio Finpiemonte Partecipazioni di euro 3,5 milioni al tasso di interesse annuo del 3%, da restituire, dopo 18 mesi di preammortamento, in 115 rate a partire da aprile 2020;
3. dilazione di pagamento dei tributi locali relativi al Comune di Torino;
4. transazione fiscale relativa al debito per IRES e IRAP (€3.3 milioni);
5. ottimizzazione di alcuni costi di gestione

In relazione al primo punto lo scrivente ha analizzato il Piano Industriale suddetto ai paragrafi 7, 8 e 9.

Relativamente al punto 2, il sottoscritto ha preso visione della lettera rilasciata in data ..... da Finpiemonte Partecipazioni Spa, che prevede erogazioni a ottobre 2018 per 2 milioni di Euro e a dicembre 2019 per 1,5 milioni di Euro.

Resta infine inteso che tale Finanziamento è da inquadrarsi sotto l'egida dell'art. 182-quater legge fall., trattandosi di un finanziamento in esecuzione del concordato preventivo e dovendo pertanto essere considerato prededucibile, come previsto dal terzo comma di questa norma.

Relativamente al punto 3si precisa che il pagamento avverrà a partire dal quarto anno dall'omologa e per una durata di anni quattro. La dilazione è già stata autorizzata dal Comune di Torino con lettera del 5/12/2017.

Con riferimento al punto 4 è stato previsto il pagamento in 24 mesi a partire dall'omologa del concordato prevedendo il pagamento integrale delle somme dovute comprensive di sanzioni ed interessi.

Tutto quanto premesso, il sottoscritto ha ritenuto, ai fini della presente relazione, di svolgere le seguenti analisi:

- analisi della proposta concordataria;
- verifiche dei dati contabili di partenza utilizzati per la determinazione del passivoconcordatario e lo sviluppo del Piano industriale;
- analisi del passivo concordatario per la verifica della tipologia di privilegio;
- analisi del Piano industriale;
- verifica dello stato estimativo dell'attivo;
- conclusioni ed attestazione.

#### **5.1. RICHIAMO ALLE CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA CONCORDATARIA**

Le disponibilità liquide derivanti dalle componenti della Proposta di Concordato, verranno impiegate per rimborsare il debito concorsuale pari a complessivi Euro 18.586.692, così ripartito:

- creditori prededucibili e spese di giustizia pari a Euro 488.716;
- creditori privilegiati pari a Euro 6.813.010;
- creditori privilegiati che non comportano una manifestazione finanziaria anche dette poste finanziarie neutre pari ad Euro 88.926;
- creditori chirografari pari a Euro 9.411.041;
- creditori chirografari che non comportano una manifestazione finanziaria

anche dette poste finanziarie neutre pari ad Euro 1.785.000;

Più precisamente, la Proposta di Concordato che la Società sottopone al Tribunale ed ai suoi creditori prevede il soddisfacimento integrale di tutti i debiti nell'arco temporale previsto, **fatto salvo** il debito nei confronti della Città di Torino per IMU-ICI che alla data di riferimento non è ancora oggetto di rateizzazione, per il quale il Piano prevede il pagamento della quota capitale, degli interessi maturati al 04.08.2017, degli interessi maturandi dal 05.08.2017 e delle sanzioni a partire dal mese di ottobre 2021 in 16 rate trimestrali di pari importo. Tale trattamento è conforme a quanto esposto dalla Città di Torino con lettera del 05.12.2017 che dichiara di acconsentire “ *che dette somme (comprehensive delle sanzioni) ed i relativi interessi vengano corrisposti a decorrere dal quarto anno successivo alla data di omologa del concordato preventivo, con pagamento in rate trimestrali costanti ed estinzione del debito nel quadriennio successivo*”. La Città di Torino dichiara inoltre “*che nulla opponiamo a che - nell'ambito dell'esecuzione del concordato - vengano soddisfatte le posizioni creditorie vantate da altri creditori privilegiati di grado inferiore o chirografari*”.

Il Piano industriale considera invece i costi che matureranno successivamente alla Data di Riferimento e nella sua articolazione ricomprende sia le ipotesi di realizzo di parte dell'attivo concordatario sia il trattamento delle voci dell'attivo riferibili alla normale attività in continuità aziendale.

## **6. LE VERIFICHE SULLA VERIDICITA' DEI DATI CONTABILI DI PARTENZA**

Il contenuto della presente parte della relazione redatta ai sensi dell'art. 161, terzo comma della Legge Fallimentare è finalizzata a descrivere le verifiche, gli accertamenti condotti, la documentazione analizzata e i criteri di controllo utilizzati per giungere ad attestare “*la veridicità dei dati aziendali*”, attività

questa propedeutica e funzionale all'attestazione di fattibilità del piano concordatario.

A tal riguardo è necessario premettere ed evidenziare, quanto la norma, che prevede la verifica sulla "veridicità" dei dati, sia carente in riferimento:

- all'oggetto (situazione contabile di partenza) da verificare;
- alle regole e ai criteri di redazione sulla base dei quali tale situazione contabile debba essere redatta ai fini di risultare veritiera;
- sull'ampiezza, sulle modalità di svolgimento delle verifiche, sui riscontri che il professionista è chiamato a svolgere e sulla natura dell'attestazione.

Il punto comune dei diversi orientamenti giurisprudenziali e dottrinali sembra ravvisarsi nel fatto che l'attestazione sulla veridicità dei dati non abbia una rilevanza autonoma rispetto a quella conclusiva, ma risponda all'esigenza di verificare quella che può definirsi la condizione preliminare per la verifica del piano di ristrutturazione, ovvero che i dati contabili di partenza, sui quali il piano di ristrutturazione è impostato, siano attendibili nel loro complesso, supportati da adeguata documentazione, esenti da errori significativi e che le poste valutative siano rappresentate e valutate sulla base di tutte le informazioni ad oggi disponibili ispirandosi a generali criteri di ragionevolezza e prudenza.

Ciò non potrà che svolgersi mediante un'indagine e una serie di verifiche basate su tecniche di revisione contabile e su controlli a campione per saldi significativi che possano far concludere in maniera positiva circa la reale consistenza del patrimonio dell'azienda iniziale, esaminando e vagliando gli elementi che lo compongono ed accertando, ad esempio, che i beni materiali ed immateriali siano esistenti e correttamente valorizzati (anche prendendone visione diretta o, in caso di dubbio, richiedendo apposite stime) o che altre poste dell'attivo siano esistenti e concretamente esigibili (anche considerati i rischi probabili e stimabili connessi ai contenziosi pendenti o prevedibili) secondo un criterio di prudenza.

Per quanto premesso il sottoscritto ha nel seguito:

1. identificato la situazione contabile di partenza/riferimento oggetto di

- verifica del 4 agosto 2017;
2. verificato e individuato i criteri di redazione in base ai quali la situazione contabile è stata redatta;
  3. esplicitato le procedure di verifica condotte per ogni singola voce al fine di poter concludere in merito alla veridicità dei dati contabili utilizzati.

Il lavoro svolto non costituisce una revisione completa (o una revisione limitata in accordo ai principi di revisione) ma rappresenta attività di verifica (condotte con tecniche di revisione contabile a campione per ogni voce nel seguito indicata) finalizzata all'espressione del giudizio di veridicità e fattibilità dei dati aziendali del piano concordatario nel suo insieme.

#### **6.1. LA SITUAZIONE CONTABILE DI RIFERIMENTO AL 04/08/2017 OGGETTO DI VERIFICA E I CRITERI DI REDAZIONE E VALUTAZIONE UTILIZZATI**

I dati contabili di partenza oggetto di verifica da parte del sottoscritto che hanno rappresentato il supporto per formulare le opportune valutazioni e considerazioni della proposta di concordato, così come indicato dalla Società, sono stati individuati nella situazione patrimoniale redatta alla data del 04/08/2017 (nel seguito indicata come "Situazione contabile concordataria al 04/08/2017"), oggetto dell'attestazione di veridicità del sottoscritto.

Tali dati hanno rappresentato la base informativa contabile su cui è stato predisposto il piano e la proposta concordataria.

Nella redazione della Situazione contabile concordataria di partenza al 04/08/2017 (pur considerando che la stessa è redatta ad una data intermedia che, per quanto fattibile sia stata integrata da scritture di assestamento e rettifica, può riportare imprecisioni per competenza fisiologiche e minime) sono stati osservati i seguenti principi generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica degli elementi dell'attivo e del passivo;

- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza al 04/08/2017, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- è stata predisposta sulla base dei dati contabili al 04/08/2017 redatti in continuità rispetto al Bilancio della Società al 31/12/2016, approvato dall'assemblea in data 27 luglio 2017.

Non sono emerse, al di là delle rettifiche imposte per le finalità del Piano Concordatario, nel breve lasso di tempo che lo svolgimento del presente incarico necessariamente postula, circostanze atte ad inficiare o contraddire le risultanze della situazione patrimoniale al 04 agosto 2017.

Di seguito vengono brevemente commentate le poste attive e passive della predetta situazione che si riassume nel seguente prospetto con i dati iniziali indicati e le poste rettifiche .

ATTIVO	04/08/2017	04/08/2017 rettificato	Variazioni +/-
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>6.973</b>	<b>6.973</b>	<b>0</b>
di cui			
Costi di impianto	5.653	5.653	0
Altre	1.320	1.320	0
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>18.901.294</b>	<b>18.901.294</b>	<b>0</b>
di cui			
Terreni e fabbricati	18.888.079	18.888.079	0
Attrezzature industriali e commerciali	21	21	0
Altri beni	13.194	13.194	0
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.907.721</b>	<b>1.907.721</b>	<b>0</b>
di cui			
Crediti verso Altri	1.657.721	1.657.721	0
Altri titoli	250.000	250.000	0
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>20.815.988</b>	<b>20.815.988</b>	<b>0</b>
<b>Rimanenze</b>	<b>46.254.401</b>	<b>35.535.456</b>	<b>-10.718.945</b>
di cui			
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	46.108.791	35.535.456	-10.573.335
Acconti	145.610	0	-145.610
<b>Crediti</b>	<b>2.588.921</b>	<b>2.597.000</b>	<b>8.079</b>
di cui			
Crediti v/s clienti	20.754	20.754	
Crediti v/s controllanti	4.880	4.880	
Crediti tributari	177.460	177.457	-3
Altri crediti	2.385.827	2.393.909	8.082
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>167.497</b>	<b>167.497</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>49.010.819</b>	<b>38.299.953</b>	<b>-10.710.866</b>

<b>TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<b>37.485</b>	<b>0</b>	<b>-37.485</b>
---------------------------------------	---------------	----------	----------------

<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>69.864.292</b>	<b>59.115.941</b>	<b>-10.748.351</b>
----------------------	-------------------	-------------------	--------------------

	04/08/2017	04/08/2017 rettificato	Variazioni +/-
<b>Capitale</b>	<b>54.270.424</b>	<b>54.270.424</b>	<b>0</b>
<b>Riserva legale</b>	<b>119.287</b>	<b>119.287</b>	<b>0</b>
<b>Altre riserve</b>	<b>9.850.823</b>	<b>9.850.823</b>	<b>0</b>
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	8.936.777	0
Riserva riduzione capitale sociale	914.046	914.046	
<b>Perdita portata a nuovo</b>	<b>-17.731.825</b>	<b>-17.731.825</b>	<b>0</b>
<b>Rettifiche concordatarie lorde</b>		<b>-6.167.034</b>	<b>-6.167.034</b>
<b>-di cui costi spese in prededuzione a piano</b>		<b>488.716</b>	
<b>Rettifiche concordatarie nette</b>		<b>-5.678.318</b>	
<b>Utile/Perdita di periodo 01/01/2017 - 04/08/2017</b>	<b>187.574</b>	<b>187.574</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>46.696.283</b>	<b>40.529.249</b>	<b>-6.167.034</b>
<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>8.381.171</b>	<b>2.010.000</b>	<b>-6.371.171</b>
<b>TFR</b>	<b>88.926</b>	<b>88.926</b>	<b>0</b>
<b>Spese in prededuzione</b>		<b>438.716</b>	<b>438.716</b>
Debiti vs banche	1.121.797	1.128.777	6.980
Debiti vs fornitori	2.278.957	2.336.833	57.876
Debiti tributari	5.310.765	6.660.672	1.349.907
Debiti vs istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.549	10.549	0
Altri debiti	5.901.458	5.912.219	10.761
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>14.623.526</b>	<b>16.049.050</b>	<b>1.425.524</b>
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>	<b>74.386</b>	<b>0</b>	<b>-74.386</b>
<b>TOTALE PASSIVO (escluso PATRIMONIO NETTO)</b>	<b>23.168.009</b>	<b>18.586.692</b>	<b>-4.581.317</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>69.864.292</b>	<b>59.115.941</b>	

I criteri di valutazione utilizzati per la redazione della Situazione contabile concordataria al 04/08/2017, così come comunicato dal Management della Società, sono in linea con quelli prescritti dall'art. 2426 del Codice Civile, integrate e interpretate dai Principi Contabili emanati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri dall'Organismo Italiano di Contabilità.

## 6.2. ADEGUATEZZA DEL SISTEMA AMMINISTRATIVO E CONTABILE

Il sottoscritto e i propri collaboratori si sono recati in azienda al fine di verificare l'adeguatezza della funzione amministrativa e contabile ed il conseguentemente grado di attendibilità dei dati forniti. A tal fine, hanno incontrato l'Amministratore Unico e conferito con il Dr. Francesco Terranova, Responsabile della Società, nonché sentito il Presidente del Collegio Sindacale Dr.ssa Laura Schiavone.

Dalle attività svolte è emerso quanto segue.

La contabilità sociale è affidata ad un ufficio esterno che provvede alla contabilità di più società site nell' Enviroment Park. Tale decisione consegue al ridotto numero di operazioni amministrative, che, tuttavia, per la loro rilevanza e complessità possono richiedere un'esperienza significativa e quindi troppo onerosa per una società come TNE. La consulenza fiscale è affidata allo Studio Iona, noto e primario studio torinese.

Dalle verifiche svolte è parso al sottoscritto che la struttura amministrativa sia adeguata ed in grado di fornire dati contabili attendibili.

La pur mini struttura operativa interna, assistita dal CED e dai professionisti sopraindicati è in grado di fornire dati contabili attendibili.

Nell'incontro avuto con il Presidente del Collegio Sindacale ho ricevuto conferma di quanto sopra.

### **6.3 LA CONDUZIONE DELLE VERIFICHE CONTABILI SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE CONCORDATARIA DI PARTENZA AL 04/08/2017**

Come già indicato in precedenza, successivamente all'individuazione dell'oggetto di analisi e dei criteri di redazione utilizzati per la redazione della situazione contabile di riferimento, il sottoscritto, al fine di poter concludere circa la veridicità dei dati contabili al 04/08/2017, ha ritenuto di condurre per ogni posta contabile presa in esame, specifiche analisi e verifiche con le modalità e le procedure di revisione contabile brevemente indicate nel seguito.

Propedeuticamente alla verifica dei dati contabili concordatari 04/08/2017, il

sottoscritto ha ritenuto opportuno esaminare le relazioni agli ultimi bilanci dei Sindaci-Revisori Legali della società, per accertarsi che sulla base delle attività ad oggi condotte dal soggetto deputato alla revisione legale ex D. Lgs. 39/2010 non vi fossero situazioni o rilievi di cui è opportuno tener conto nella presente relazione. Relativamente al giudizio sul bilancio al 31/12/2016 il Collegio Sindacale, assolvendo le sue funzioni di Revisore Legale, conclude indicando che *“il Bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio”*.

#### **6.4. LE PROCEDURE DI VERIFICA SULLA SITUAZIONE CONTABILE CONCORDATARIA AL 04/08/2017**

##### **6.4.1 ATTIVITÀ**

##### **A) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

La voce al 04/08/2017 è evidenziata nella situazione contabile per Euro 6.973.

Trattandosi di attività funzionali al proseguimento dell'esercizio corrente della società, ai fini concordatari non sono state appostate rettifiche ai valori contabili, né tale voce è stata ricompresa nelle attività oggetto di liquidazione ai fini del soddisfacimento dei creditori concorsuali.

<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>Valore netto contabile</b>	<b>Rettifiche concordato</b>	<b>Valore concordatario</b>
<b>1) Costi di impianto</b>			
COSTI DI COSTITUZIONE E DI MODIFICHE STATUTARIE	5.654		5.654
<b>Totale Costi di impianto</b>	<b>5.654</b>	<b>0</b>	<b>5.654</b>
<b>7) Altre</b>			
PROGRAMMI SOFTWARE	1.320		1.320
<b>Totale Altre</b>	<b>1.320</b>	<b>0</b>	<b>1.320</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>6.973</b>	<b>0</b>	<b>6.973</b>

*Principali procedure di verifica effettuate*

Le principali procedure di verifica della voce in oggetto, finalizzate all'ottenimento di evidenze necessarie per supportare principalmente l'esistenza, la completezza e la valutazione, sono consistite:

- verifica documentale a supporto degli eventuali incrementi/decrementi nel periodo 1/1/2017 – 04/08/2017;
- verifica della corretta applicazione dell'aliquota di ammortamento e ricalcolo a campione.

**B) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

La voce è esposta nella situazione contabile al 04/08/2017 per Euro 18.901.294 al netto dei relativi fondi di ammortamento.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Costostorico	FondoAmmortamento	Valorenettocontabile	Rettificheconcordato	Valoreconcordatario
<b>1) Terreni e fabbricati</b>					
Terreni	4.100.000		4.100.000		4.100.000
Fabbricati	16.836.523	-2.048.444	14.788.079		14.788.079
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>20.936.523</b>	<b>-2.048.444</b>	<b>18.888.079</b>	<b>0</b>	<b>18.888.079</b>
<b>3) Attrezzature industriali e commerciali</b>					
Attrezzatura	242	-221	21		21
<b>Totale Attrezzature industriali e commerciali</b>	<b>242</b>	<b>-221</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>21</b>
<b>4) Altribeni</b>					
MACCHINE ELETTROMECCANICHE	27.486	-14.734	12.752		12.752
ARREDAMENTO UFFICI	15.052	-14.823	229		229
TELEFONI CELLULARI	271	-59	212		212
<b>Totale Altribeni</b>	<b>42.809</b>	<b>-29.615</b>	<b>13.194</b>	<b>0</b>	<b>13.194</b>

<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>20.979.574</b>	<b>-2.078.280</b>	<b>18.901.294</b>	<b>0</b>	<b>18.901.294</b>
--	-------------------	-------------------	-------------------	----------	-------------------

La voce in oggetto è composta principalmente da “Terreni e fabbricati”.

L'importo corrisponde al valore netto contabile del “Centro del Design”, edificio realizzato nel 2012 a seguito dell'Accordo di Programma sottoscritto nel 2007 dai Soci pubblici della società, dal Politecnico di Torino e dalla società Torino Nuova Economia, che prevedeva la realizzazione a cura e spese di Torino Nuova Economia del Centro del Design, una struttura universitaria destinata alle attività didattiche, nel campo del disegno industriale, del Politecnico di Torino che con la sottoscrizione dell'Accordo si è impegnato a utilizzare.

Tale edificio è oggetto di contratto di locazione al Politecnico di Torino, con scadenza 2031 ad un canone annuo pari a Euro 425.000.

Trattandosi di attività funzionali al proseguimento dell'esercizio corrente della società, ai fini concordatari non sono state appostate rettifiche ai valori contabili, né tale voce è stata ricompresa nelle attività oggetto di liquidazione ai fini del soddisfacimento dei creditori concorsuali.

Ai fini ed a supporto del presente lavoro, la Società ha affidato a un perito indipendente (Ing. Francesco Nigrognò) la valutazione degli immobili posseduti. Si ritiene opportuno segnalare che, in base alla perizia redatta in data 16/11/2017, il valore di mercato del cespite sopra descritto è stato quantificato in Euro 26.066.000.

Per quanto riguarda le altre attività iscritte a libro cespiti, trattandosi di attività funzionali al proseguimento dell'esercizio corrente della società, ai fini concordatari non sono state appostate rettifiche ai valori contabili, né tale voce è stata ricompresa nelle attività oggetto di liquidazione ai fini del soddisfacimento dei creditori concorsuali.

L'allocazione dei valori sulle specifiche categorie di beni e sugli specifici cespiti è stata effettuata dalla Società sulla base dei riscontri fisici dei beni.

*Principali procedure di verifica effettuate*

Le principali procedure di verifica della voce in oggetto, finalizzate all'ottenimento di evidenze necessarie per supportare principalmente l'esistenza, la completezza e la valutazione, sono consistite:

- analisi della perizia predisposta da professionista indipendente;
- verifica documentale degli eventuali incrementi/decrementi del periodo 1/1/2017 – 04/08/2017;
- ottenimento del dettaglio per categoria dei beni e verifica, mediante ricalcolo a campione, della corretta applicazione dell'aliquota di ammortamento di periodo;
- verifica fisica dell'esistenza dei cespiti.

### C) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite essenzialmente da:

- depositi cauzionali per €1.657.721 relativi alla cessione del Lotto UMI A4 Zona A, perfezionatasi con contratto datato 29/12/2016, alla società Novacoop.
- Altri titoli a breve termine per €250.000.

Di seguito è riportata la composizione delle suddette immobilizzazioni.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	Valore lordo	Rettifiche concordato	Valore concordatario
DEPOSITI CAUZIONALI: NOVACOOP	1.657.721	0	1.657.721
ALTRI TITOLI: ACMEA BREVE TERMINE	250.000	0	250.000
<b>TOTALE</b>	<b>1.907.721</b>	<b>0</b>	<b>1.907.721</b>

La voce "Depositi cauzionali Novacoop", come detto, rappresenta il residuo di quanto trattenuto dal prezzo globale di vendita del Lotto UMI A4 Zona A, perfezionatasi con contratto datato 29/12/2016, alla società Novacoop.

Tale trattenuta corrisponde a:

- Per Euro 1.000.000 alla garanzia della effettiva fattibilità di realizzazione dello spostamento della “bealera” (canale di scolo) inerente sull’area;
- Per Euro 657.721 alla quota residua relativa alla garanzia prestata da TNE di farsi carico degli oneri specificatamente previsti dal contratto di vendita all’art. 6, legati allo smaltimento dei materiali a seguito delle operazioni di bonifica delle aree.

Ai fini concordatari il valore delle cauzioni è stato mantenuto invariato ed è controbilanciato dal corrispondente importo stanziato nel fondo rischi in relazione alle opere da eseguire, così come previsto dal contratto di vendita.

Tale impostazione, comporta quanto segue:

- si assume il rischio massimo, ancora oggi presente non essendo certa la realizzazione dello spostamento della “bealera” sia per quanto concerne il rilascio da parte della Città di Torino del titolo autorizzativo edilizio relativo allo spostamento, sia per quanto concerne la potenziale insorgenza di impedimenti tecnici ad oggi non prevedibili all’effettiva esecuzione dello spostamento stesso;
- si assume il rischio massimo per quanto riguarda la valutazione degli oneri connessi alle operazioni di smaltimento del materiale di risulta a seguito delle operazioni di bonifica delle aree.

Il Piano prudenzialmente ipotizza che tali voci non vengano movimentate nell’arco del periodo di riferimento.

#### *Principali procedure di verifica effettuate*

La procedura di verifica della voce ha consentito di verificare i documenti contrattuali sottoscritti dalla Banca UNIPOL S.p.A. nell’interesse della società Novacoop nonché copia del contratto di cessione del Lotto UMI A4 Zona A per l’ottenimento dell’evidenza necessaria a supportarne l’esistenza, valutazione e

completezza della voce.

La voce “Altri titoli: ACMEA Breve Termine” corrisponde all’importo delle somme date a garanzia alla banca Unipol a fronte del rilascio di una fideiussione a favore di Novacoop ad ulteriore garanzia dello spostamento della “bealera”. La fideiussione sarà svincolata ad avvenuto rilascio da parte della Città di Torino del Permesso di Costruire con cui sarà autorizzato l’intervento di spostamento della “bealera”. Nelle more del rilascio della predetta autorizzazione, il Piano prevede, coerentemente con quanto esposto nei paragrafi precedenti, che tale voce non venga movimentata nell’arco del periodo di riferimento.

#### *Principali procedure di verifica effettuate*

La procedura di verifica della voce ha consentito di verificare i documenti contrattuali sottoscritti dalla Società e dalla Banca UNIPOL S.p.A. per l’ottenimento dell’evidenza necessaria a supportarne l’esistenza, valutazione e completezza della voce.

#### **D) RIMANENZE DI MAGAZZINO**

La voce al netto delle rettifiche ammonta ad €35.535.456 e si riferisce totalmente a immobili destinati alla rivendita.

La tabella che segue fornisce il dettaglio dei valori riferiti alle rimanenze:

Rimanenze di magazzino	Valore contabile al 04/08/2017	Altre rettifiche concordatarie	Rettifiche concordato per allineamento a valori di perizia	Valore lordo da perizia immobiliare	Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree	Valore di concordato
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>						
Collegno campo volo	7.633.591		766.409	8.400.000	-99.000	8.301.000
Mirafiori zona A1	10.607.288		-74.288	10.533.000	-1.124.824	9.408.176
Mirafiori zona A2	12.502.912		847.088	13.350.000	-2.178.005	11.171.995

Mirafiori zona B ex Mercato Italia	3.943.000		-1.557.000	2.386.000	-565.501	1.820.499
Mirafiori zona C	5.957.000		-1.116.000	4.841.000	-2.180.000	2.661.000
Mirafiori zona B ex Fiat Engeneering	5.465.000		-2.372.000	3.093.000	-920.215	2.172.785
<b>Totale Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	<b>46.108.791</b>		<b>-3.505.791</b>	<b>42.603.000</b>	<b>-7.067.544</b>	<b>35.535.456</b>
Acconti	145.610	-145.610				0
<b>Totaleacconti</b>	<b>145.610</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RIMANENZE DI MAGAZZINO</b>	<b>46.254.401</b>		<b>-3.505.791</b>		<b>-7.067.544</b>	<b>35.535.456</b>

Il dettaglio dei “Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati” corrisponde ai valori contabili delle aree di proprietà della società rettificati ai fini concordatari per adeguare i valori alla perizia immobiliare redatta dall’Ing. Francesco Nigro in data 16/11/2017. Il valore inoltre è stato rettificato per tenere conto degli oneri, appostati contabilmente a Fondo rischi e adeguati a quanto indicato dalla specifica perizia emessa nel mese di novembre 2017 da Pianeta Studio Associato, relativi sia alla rimozione e/o gestione delle passività ambientali, che alla riqualificazione derivante da interventi di trasformazione delle aree di proprietà della società e destinate alla cessione. La determinazione dei valori, rettificati come sopra esposto, di cessione degli immobili è stata definita utilizzando l’importo massimo individuato nella perizia redatta da Pianeta Studio Associato. Più in particolare la perizia in oggetto determina due tipologie di costi stimati:

- costi stimati associati agli interventi di riqualificazione ambientale finalizzati alla rimozione o comunque alla gestione ai sensi della normativa vigente delle passività ambientali;
- costi stimati associati agli **eventuali** costi di riqualificazione ambientale derivanti da interventi di trasformazione delle aree in relazione alla gestione di materiali a matrice serpentina.

*Principali procedure di verifica effettuate*

Le principali procedure di verifica della voce in oggetto, finalizzate all'ottenimento di evidenze necessarie per supportare principalmente l'esistenza, la completezza e la valutazione, sono consistite:

- discussione con la direzione del metodo di valorizzazione del magazzino alla data del 04/08/2017 che corrisponde al minore tra il costo di acquisto comprensivo di tutti gli oneri accessori di diretta imputazione ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato;
- verifica della recuperabilità del valore contabile delle rimanenze (immobili) attraverso il confronto con il valore di mercato attribuito dall'Ing. Francesco Nigrognò, che nell'ambito delle considerazioni valutative effettuate ha tenuto conto delle attuali condizioni del mercato di riferimento;
- verifica della recuperabilità del valore contabile delle rimanenze (immobili) attraverso l'analisi della perizia emessa nel mese da Pianeta Studio Associato in riferimento sia ai costi della rimozione e/o gestione delle passività ambientali, che a quelli connessi alla riqualificazione derivante da interventi di trasformazione delle aree di proprietà della società e destinate alla cessione.

**E) CREDITI VERSO CLIENTI E VERSO SOCIETA' CONTROLLANTI**

I crediti commerciali verso clienti terzi e società controllante, ammontano alla data di riferimento ad Euro 25.634.

Crediti verso clienti	Valore contabile	Rettifiche/compensazioni	Valore di concordato
Crediti verso clienti	20.754	0	20.754
<b>Crediti verso clienti terzi</b>	<b>20.754</b>	<b>0</b>	<b>20.754</b>
Fondo svalutazione crediti clienti terzi	0		0

Crediti verso clienti	Valore contabile	Rettifiche/compensazioni	Valore di concordato
Creditinetti verso terzi	20.754	0	20.754
Crediti verso controllante	4.880	0	4.880
<b>Crediti verso Società del Gruppo</b>	<b>4.880</b>	<b>0</b>	<b>4.880</b>
Fondo svalutazione crediti società del gruppo			
Crediti netti verso società del gruppo	4.880	0	4.880
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>25.634</b>	<b>0</b>	<b>25.634</b>

### *Principali procedure di verifica effettuate*

Al fine di verificare la correttezza e l'esistenza dei crediti esposti dalla società alla data del 04/08/2017 sono state effettuate le seguenti verifiche:

- circolarizzazione alla data del 04/08/2017 e controllo delle risposte;
- Confronto con l'Amministratore e gli Advisor in merito alla recuperabilità dei crediti che alla data del 31/12/2017 non risultavano ancora incassati.

### **F) CREDITI TRIBUTARI - ALTRI CREDITI**

La voce alla data del 04/08/2017 si compone di:

**Crediti tributari**, pari ad €177.460 che si riepilogano in:

Crediti tributari	Valore contabile	Rettifiche concordato	Valore di concordato
ERARIO CTO RITENUTE INT BANCARI	13	0	13
ERARIO CTO RITENUTE VERSATE IN ECCESSO	3	-3	0

Crediti tributari	Valore contabile	Rettifiche concordato	Valore di concordato
IVA CONTO ACQUISTI	2.293	0	2.293
IVA CONTO ERARIO	175.151	0	175.151
<b>TOTALE</b>	<b>177.460</b>	<b>0</b>	<b>177.457</b>

La voce è stata oggetto di validazione da parte della perizia rilasciata in data 5 dicembre 2017 da Jona Società di Revisione S.p.A. primario fiscalista torinese.

**Crediti verso altri**, pari ad €2.393.909 che si riepilogano in:

Crediti Verso altri	Valore contabile	Rettifiche concordato	Valore di concordato
BRE PIGNORAMENTO PER DIMENSIONE AMBIENTE	454.864		454.864
INCASSO PARZIALE RIMBORSO CAUZIONE NOVA COOP	508.688		508.688
CREDITI VERSO REGIONE PIEMONTE	1.422.275		1.422.275
<u>FORNITORI SALDI DARE</u>			
IL SOLE 24 ORE SPA		228	228
IREN MERCATO SPA		984	984
STUDIO CIANI RAMASCO		6.870	6.870
<b>TOTALE</b>	<b>2.385.827</b>	<b>8.082</b>	<b>2.393.909</b>

La voce “*Fornitori saldi dare*” ricomprende la riclassificazione tra i crediti dei maggiori pagamenti effettuati nei confronti di alcuni fornitori, ora in fase di recupero.

-Le voci “*Bre pignoramento per dimensione ambiente*” e “*Incasso parziale rimborso cauzione Novacoop*” si riferiscono entrambe alle somme oggetto di pignoramento da parte del fornitore Dimensione Ambiente che nel mese di luglio 2017, notificava alla NOVACOOP SOC. COOP., alla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, alla BANCA REGIONALE

EUROPEA e ad UBI BANCA S.p.A. il pignoramento presso terzi per la complessiva somma di Euro 508.687,50 a seguito di atto di precetto per la somma di Euro 339.125,00, in forza del decreto ingiuntivo n. 366/2017.

A seguito del pignoramento presso terzi, UBI BANCA S.p.A. provvedeva a bloccare sul conto corrente n. 20876 intestato alla TORINO NUOVA ECONOMIA S.p.A. la somma esistente di Euro 454.864,27 e la NOVACOOP SOC. COOP. provvedeva a trattenere la somma di Euro 508.687,50, dovuta in relazione a quanto pattuito dal contratto di cessione del Lotto UMI A4 Zona A.

In data 2 ottobre 2017 il Prof. Avv. Maurizio IRRERA, per conto di TNE, presentava al Tribunale di Torino ISTANZA DI RIDUZIONE DEL PIGNORAMENTO EX ART. 496 c.p.c., richiedendo la riduzione del pignoramento alle sole somme pari ad Euro 508.687,50 trattenute dalla NOVACOOP SOC. COOP., e l'autorizzazione alla liberazione delle somme pari ad Euro 454.864,27 trattenute dalla UBI BANCA S.p.A. sul conto corrente n. 20876 intestato alla TORINO NUOVA ECONOMIA S.p.A. e di quelle che dovessero pervenire sul medesimo conto.

Alla luce di tale istanza, ai fini concordatari si è ritenuto di considerare la somma oggetto di pignoramento presso UBI BANCA S.p.A. pari a Euro 454.864,27 disponibile ai fini della determinazione dell'attivo concordatario. Il Piano Concordatario inoltre ipotizza la restituzione della somma di euro 454.864,27 entro il mese di luglio 2019. Relativamente alle somme oggetto di pignoramento trattenute dalla NOVACOOP SOC. COOP pari a Euro 508.687,50 ai fini concordatari si è ritenuto di acquisire tale importo all'attivo concordatario sulla base del riconoscimento da parte degli Organi della Procedura dell'inefficacia del pignoramento dei crediti anteriori alla data di riferimento. Alla luce di tale impostazione il credito pignorato rientra nella disponibilità della Società ai fini del soddisfacimento dei creditori sociali secondo la

gradazione prevista dalla Legge Fallimentare. Il Piano Concordatario ipotizza la restituzione della somma di euro 508.687,50 entro il mese di novembre 2018.

-La voce “*Crediti verso Regione Piemonte*” rappresenta il valore dell'importo del contributo ancora da erogare da parte della Regione Piemonte a valere sul P.O.R. F.E.SR. 2007/2013 Asse III – Attività III.2.1, “Riqualficazione delle aree dismesse”, come da Determinazione n. 78 del 20/02/2017, successivamente trasferito sul PAC approvato con DD n. 477 del 04/08/2016. Tale erogazione è subordinata al collaudo delle opere svolte in conformità del bando ed alla rendicontazione delle spese sostenute e liquidate ai fornitori appaltanti. Il Piano Industriale prevede in modo specifico che a seguito dell'omologa del concordato, prevista entro il 30 ottobre 2018, vengano effettuati in via prioritaria i pagamenti dei fornitori, ancorché riferiti in parte a crediti di natura chirografaria, per le attività ricomprese nel Bando, per un importo pari a Euro 1.128.029,74. Tale pagamento consentirà di perfezionare la rendicontazione dei costi sostenuti e pagati e di ottenere l'erogazione del suddetto contributo da parte della Regione Piemonte, previsto nel Piano nel mese di gennaio 2019. Si segnala inoltre che, nel caso di omessa rendicontazione e/o mancato collaudo dell'opera, la società non solo non incasserebbe l'importo a saldo di euro 1.422.275 da parte della Regione Piemonte ma sarebbe costretta a restituire alla regione Piemonte quanto già incassato in relazione al pagamento dei S.A.L. da parte della Regione Piemonte e che ammontano complessivamente ad euro 2.133.412,82.

#### *Principali procedure di verifica effettuate*

Le principali procedure di verifica della voce finalizzate all'ottenimento di evidenze necessarie per supportare principalmente l'esistenza, valutazione e completezza sono consistite:

- verifica della corrispondenza della principale voce relativa ai crediti tributari con le risultanze documentali, in particolare con la perizia redatta da Jona Società di Revisione S.p.A.;
- verifica della corrispondenza degli altri saldi esposti con giustificativi e documentazione legale e amministrativa a supporto.

### G) DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le voci esposte nella situazione contabile al 04/08/2017 si compongono come segue:

Disponibilità liquide	Valore contabile	Rettifiche concordato	Valore di concordato
<b>1) Deposit bancari e postali</b>			
BANCA UNIPOL S.P.A.	166.200		166.200
BANCA REGIONALE EUROPEA	135		135
			0
<b>Totale Depositi bancari e postali</b>	<b>166.334</b>	<b>0</b>	<b>166.334</b>
<b>3) Danaro e valori in cassa</b>			
Cassa contanti	1.163		1.163
Cassa valuta			0
<b>Totale Danaro e valori in cassa</b>	<b>1.163</b>	<b>0</b>	<b>1.163</b>
<b>TOTALE</b>	<b>167.497</b>	<b>0</b>	<b>167.497</b>

#### *Principali procedure di verifica effettuate*

Le principali procedure di verifica della voce, finalizzate all'ottenimento di evidenze necessarie per supportarne principalmente l'esistenza, la completezza e la disponibilità, sono consistite nell'analisi della corrispondenza tra i saldi evidenziati in contabilità, le risultanze degli estratti conti bancari e i dati registrati negli archivi della Centrale dei rischi.

### H) RATEI E RISCOINTI ATTIVI:

Ammontano nella situazione al 04/08/2017 complessivamente a Euro 37.485 e si riferiscono esclusivamente a risconti attivi.

La voce in esame corrisponde al risconto di costi anticipati rispetto al periodo di competenza economica.

Ai fini concordatari tale voce è stata azzerata in quanto non si tratta di posta di natura finanziaria ed i costi sono stati oggetto di specifico stanziamento nell'ambito della redazione del Piano.

#### *Principali procedure di verifica effettuate*

Si segnala che l'originaria esposizione, pari ad € 37.485 è stata verificata sulla base della competenza economica e temporale dei singoli componenti, come previsto dall'art. 2424 bis del Codice Civile.

\*\*\*\*\*

## 6.4.2 PASSIVITÀ

### I) PATRIMONIONETTO

Il Patrimonio netto alla data del 04.08.2017 può essere rappresentato come segue:

	04/08/2017	04/08/2017 rettificato	Variazioni +/-
<b>Capitale</b>	<b>54.270.424</b>	<b>54.270.424</b>	<b>0</b>
<b>Riserva legale</b>	<b>119.287</b>	<b>119.287</b>	<b>0</b>
<b>Altre riserve</b>	<b>9.850.823</b>	<b>9.850.823</b>	<b>0</b>
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	8.936.777	0
Riserva riduzione capitale sociale	914.046	914.046	
<b>Perdita portata a nuovo</b>	<b>-17.731.825</b>	<b>-17.731.825</b>	<b>0</b>
<b>Rettifiche concordatarie lorde</b>		<b>-6.167.034</b>	<b>-6.167.034</b>
<b>-di cui costi spese in prededuzione a piano</b>		<b>488.716</b>	
<b>    Rettifiche concordatarie nette</b>		<b>-5.678.318</b>	
<b>Utile/Perdita di periodo 01/01/2017 - 04/08/2017</b>	<b>187.574</b>	<b>187.574</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>46.696.283</b>	<b>40.529.249</b>	<b>-6.167.034</b>

#### *Principaliprocedurediverifica effettuate*

Le procedure di verifica effettuate sono consistite nella ricostruzione delle movimentazioni delle poste di patrimonio netto per il periodo 31.12.2013 - 04.08.2017 sulla base dei documenti visionati e sulla base delle delibere assunte dagli organi societari.

#### L) DEBITI PER SPESE IN PREDEDUZIONE

La voce può essere così schematizzata:

Descrizione	Importo
FONDO SPESE PER ORGANI GIUDIZIALI	270.000
FONDO SPESE PER PRESTAZIONI INERENTI LA DOMANDA DI CONCORDATO E RELAZIONE DELL'ESPERTO EX ART. 161 L. FALLIMENTARE	168.716
<b>Totale</b>	<b>438.716</b>

Di seguito per ciascuna macro categoria viene fornito un dettaglio:

#### **Fondo spese di procedura ex art. 163, l. fall.** di cui:

\* Euro 250.000,00 quale compenso stimato del Commissario Giudiziale determinato sulla base dei valori medi di cui al D.M. 25.01.12 n.3, al lordo della C.P.A.

\* Sono inoltre stati previsti Euro 20.000,00 per gli oneri relativi alle perizie che la procedura intendesse rinnovare.

#### **Spese in prededuzione per le prestazioni dei professionisti incaricati della predisposizione della Proposta e del Piano.**

La Società ha conferito incarico al Prof. Avv. Maurizio Irrera per l'assistenza legale, alla Restart Consulenza di Impresa S.r.l. per la predisposizione del Piano, ed al sottoscritto Dott. Lorenzo Ginisio per tutte le relazioni necessarie

all'attestazione del Piano.

Analogamente come debiti prededucibili sono stati considerati i compensi spettanti ai professionisti e società che hanno prestato a vario titolo attività diretta alla predisposizione della Proposta e quindi all'Ing. Francesco Nigrognò che ha redatto la perizia di stima degli immobili, a Pianeta Studio Associato che ha redatto la perizia relativa agli oneri di natura ambientale relativa agli immobili e allo Studio Jona Società di Revisione che è stata incaricata dalla redazione della perizia riguardante la posizione tributaria della società.

E' stata considerata in prededuzione anche l'IVA sulle competenze di detti professionisti, che nel Piano non è stata evidenziata in quanto genererà un credito d'imposta recuperabile di pari importo.

#### M) FONDORISCHI ED ONERI

La voce può essere così schematizzata:

Descrizione	Saldo contabile	Rettifiche	Piano Concordatario	Prededuzione	Privilegio	Chirografo	Poste finanziarie neutre
Fondi per rischi e oneri	8.381.171,00	-6.358.171,00	2.023.000,00	50.000,00	100.000,00	200.000,00	1.660.000,00

- *Fondorischi ed oneri prededucibili*

#### **Fondo rischi e oneri in prededuzione**

E' stato appostato un fondo generico per l'importo di Euro 50.000,00 a fronte della copertura di eventuali ulteriori oneri attualmente non prevedibili.

Trattandosi di un concordato in continuità tutte le spese di gestione che verranno a generarsi successivamente al 4 agosto 2017 sono state trattate all'interno del Piano industriale e liquidate secondo le relative condizioni di pagamento.

- *Fondorischiedoneri al privilegio*

Il Fondo rischi al privilegio è stato appostato per l'importo di Euro 100.000 a fronte della copertura di eventuali ulteriori oneri di natura privilegiata attualmente non prevedibili.

- *Fondo rischi ed oneri al chirografo*

Il dettaglio della voce in esame è il seguente:

<b>Fondochirografo</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Saldocontabile</b>	<b>Rettifiche</b>	<b>Giro conto a rettifica valore dell'attivo</b>	<b>Piano Concordatario</b>
RISCHIO AMBIENTALE	-3.430.000	3.430.000		0
PAVIMENTAZIONI BITUMINOSE UMI A1+A2	-1.108.800	1.108.800		0
PAVIMENTAZIONI BITUMINOSE ZONA C	-2.160.000	2.160.000		0
Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree ZONA A		-3.302.829	3.302.829	0
Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree ZONA B EX MERCATO ITALIA		-565.501	565.501	0
Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree ZONA B EX FIAT ENEGENEERING		-920.215	920.215	0
Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree ZONA C		-2.180.000	2.180.000	0
Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree CAMPO VOLO		-99.000	99.000	0
OBLAZIONE PER PRESCRIZIONE ARPA ZONA C	-13.000	13.000		0
COSTI ATTO DI PIGNORAMENTO	-9.371	9.371		0
Fondogenerico al chirografo		-200.000		-200.000
<b>TOTALE</b>	<b>-6.721.171</b>	<b>-559.373</b>	<b>7.067.544</b>	<b>-200.000</b>

### **Fondi Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree**

I fondi per rischi ambientali e relativi alle pavimentazioni bituminose

originariamente stanziati in contabilità, sono stati azzerati per recepire la quantificazione degli oneri determinati dalla perizia in materia ambientale redatta da Pianeta Studio Associato.

Più in particolare la perizia in oggetto individua due tipologie di costi stimati:

- costi stimati associati agli interventi di riqualificazione ambientale finalizzati alla rimozione o comunque alla gestione ai sensi della normativa vigente delle passività ambientali;
- costi stimati associati agli eventuali costi di riqualificazione ambientale derivanti da interventi di trasformazione delle aree in relazione alla gestione di materiali a matrice serpentinic.

Il valore degli stanziamenti effettuati in sede concordataria, quantificato per ciascuna Zona, è stato portato in deduzione dal valore di vendita di ciascuna Area, coerentemente con l'assunto che tali oneri rappresentino un minor valore di realizzo degli immobili.

### **Oblazione per prescrizione Arpa zona c**

Si tratta dell'importo dovuto a seguito di condanna dell'amministratore unico Davide Canavesio per violazione ai sensi dell' 257 Bonifica dei siti del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*", al pagamento di sanzione amministrativa oblativa. Tale importo, stanziato in contabilità a Fondo rischi, ai fini concordatari è stato appostato tra i debiti verso dipendenti/collaboratori.

### **Costi atto di pignoramento**

Tale voce si riferisce al pignoramento presso terzi effettuato dal fornitore Dimensione Ambiente nel luglio 2017, e corrisponde alla differenza tra debito contabile della società e somme dovute in forza del pignoramento. Ai fini concordatari il fondo rischi è stato azzerato e riclassificato ad integrazione del debito nei confronti del fornitore.

### **Fondo generico al chirografo**

Il Fondo rischi al chirografo è stato appostato per l'importo di Euro 200.000 a fronte della copertura di eventuali ulteriori oneri di natura chirografaria

attualmente non prevedibili.

- Fondo rischi ed oneri al chirografo che non comportano un esborso finanziario (poste finanziarie neutre)

Il dettaglio dei fondi che ai fini del presente concordato non comportano un esborso finanziario (poste finanziarie neutre) è il seguente:

<b>Fondo finanziario amento neutro</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Saldo contabile</b>	<b>Rettifiche</b>	<b>Giro conto a rettifica valore dell'attivo</b>	<b>Piano Concordatario</b>
CAUZIONE PER NOVACOOP PER SPOSTAMENTO BIALERA	1.000.000			1.000.000
PAVIMENTAZIONI BITUMINOSE UMI A4- CAUZIONE PER NOVACOOP	660.000			660.000
<b>TOTALE</b>	<b>1.660.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.660.000</b>

### **Cauzione per Novacoop per spostamento bealera**

Coerentemente con quanto esposto nell'attivo, tale fondo rappresenta l'onere relativo alla garanzia prestata, in conformità di quanto previsto dal contratto di vendita del Lotto UMI A4 Zona A a Novacoop, della effettiva fattibilità di realizzazione dello spostamento della "bealera" (canale di scolo) inerente sull'area. Ai fini del Piano concordatario tale fondo non prevede manifestazioni finanziarie ad esso riferite.

### **Pavimentazioni bituminose umi a4-cauzione per Novacoop**

Coerentemente con quanto esposto nell'attivo, tale fondo rappresenta l'onere relativo alla quota residua relativa alla garanzia prestata da TNE di farsi carico degli oneri specificatamente previsti dal contratto di vendita all'art. 6, legati allo smaltimento dei materiali a seguito delle operazioni di bonifica delle aree. Ai fini del Piano concordatario tale fondo non comporta manifestazioni finanziarie ad

esso riferite.

### *Principali procedure di verifica effettuate*

Le principali procedure di verifica delle voci finalizzate all'ottenimento di evidenze necessarie per supportare principalmente l'esistenza, la completezza e l'accuratezza sono consistite nelle seguenti verifiche:

- discussione con il legale della società in riferimento alle situazioni dei contenziosi in essere;
- discussione con il personale interno incaricato delle situazioni di rischio contenziosi in corso e con l'advisor;
- presa visione della perizia in materia ambientale redatta da Pianeta Studio Associato.

### **N) DEBITI PER TFR**

- *Fondo Trattamento di Fine Rapporto al privilegio (previsto a piano come finanziariamente neutro)*

La voce è esposta nella situazione al 04/08/2017 per complessivi Euro 88.926.

Tale importo tiene in debito conto delle spettanze maturate nel periodo dal 31/12/2016 alla data di riferimento del 04/08/2017, come dal prospetto ricevuto dal consulente del lavoro. Trattandosi di concordato in continuità il Piano industriale non prevede che avvenga il pagamento di tale debito di natura privilegiata, se non in caso di cessazione dei rapporti di lavoro. Pertanto, posto che tale credito mantiene la sua natura privilegiata così come previsto dalla Legge Fallimentare, tale credito ai fini del Piano concordatario viene considerato finanziariamente neutro.

### *Principali procedure di verifica effettuate:*

- ottenimento dei tabulati TFR elaborati dal consulente del lavoro alla data del 31/12/2016 e alla data del 04/08/2017 con la verifica delle quadrature con i dati contabili.
- schede contabili a supporto delle registrazioni effettuate.

## O) DEBITI VERSO BANCHE

*- Debiti verso banche al chirografo*

Il dettaglio di tali importi, nella situazione contabile ante rettifiche concordatarie, è il seguente:

<b>Banche</b>	<b>€</b>
BNL c/c 117	72.132
BNL c/c 030	58
BNL c/c 046	2
Monte dei Paschi	1.049.605
<b>Totale</b>	<b>1.121.797</b>

Sono stati poi calcolati - ove non conteggiati da ciascun istituto bancario e contabilizzati - gli interessi al tasso convenzionale fino al 04/08/2017. Da tale rettifica è emerso un debito complessivo pari ad Euro 1.128.777 che si riferisce esclusivamente agli scoperti di conto corrente.

### *Principali procedure di verifica effettuate*

Le principali procedure di verifica della voce finalizzate all'ottenimento di evidenze necessarie per supportare principalmente la completezza, l'esistenza e l'accuratezza sono consistite:

-

verificadellacorrispondenzadeisaldideiconticorrentibancariconladocu

- mentazione bancaria fornitori;
- ottenimento delle apposite informazioni dalla centrali rischi e riscontro delle risultanze contabili.

## P) DEBITI VERSO FORNITORI

Nella situazione patrimoniale rettificata al 04.08.2017 i debiti relativi a fornitori per fatture ricevute e da ricevere ammontano ad €2.336.833.

### *- Debiti verso fornitori al privilegio*

I debiti verso fornitori privilegiati, comprensivi degli interessi di mora e di ogni rettifica e/o compensazione che si sia ritenuta necessaria e pertinente, ammontano ad €222.519.

La tabella sottostante, rappresenta la sintesi dei debiti verso i fornitori assistiti da privilegio, suddivisi per macro categorie:

Descrizione	Valore Piano Concordatario
Professionisti	137.208
Artigiani	224
Privilegio speciale Iva di rivalsa	85.087
<b>Totale privilegio fornitori</b>	<b>222.519</b>

Si specifica che l'importo del privilegio speciale per Iva di Rivalsa ex. Art. 2758 CC 2° comma, corrisponde alla quota IVA delle fatture emesse dal fornitore S.E.C.A.P. SPA in relazione alle attività eseguite nella Zona C.

### *- Debiti verso fornitori al chirografo*

I debiti verso fornitori al chirografo ammontano ad €2.114.314.

### *Principali procedure di verifica effettuate*

Le principali procedure di verifica della voce finalizzate all'ottenimento di evidenze necessarie per supportare principalmente la completezza, l'esistenza e l'accuratezza sono consistite:

- verifica a campione dei partitari fornitori con le risultanze della contabilità;
- effettuazione della procedura di richiesta conferma saldo attraverso la circolazione dei fornitori;
- analisi e riconciliazione delle risposte pervenute, ricostruzione del saldo e analisi documentale in caso di mancata risposta del fornitore;
- analisi di eventuali poste in riconciliazione significative;
- analisi di eventuali passività per prestazioni di servizio e forniture ricevute non registrate di competenza al 04/08/2017;
- verifica dello stanziamento del valore fatture da ricevere per ricevimento fatture inerenti prestazioni di terzi e/o acquisti effettuati di competenza.

### **Q) DEBITI TRIBUTARI**

#### *- Debiti tributari al privilegio*

Il trattamento dei debiti tributari è oggetto della specifica proposta che viene formulata ai sensi dell'art. 182 ter, 1° comma L. Fall..

E' stato conferito incarico allo Studio Jona di predisporre una perizia fiscale avente ad oggetto la qualificazione e quantificazione delle poste creditorie e debitorie fiscali della società.

La voce risulta così composta:

Descrizione	Saldocontabile	Rettifiche	Piano Concordatario	Di cui al Privilegio
RITENUTE IRPEF SU REDDITI LAVORO AUTONOMO	-7.880	0	-7.880	-7.880
RITENUTE IRPEF DIPENDENTI	-1.994	0	-1.994	-1.994
DEBITO PER IRAP 2016	-447.478	-134.959	-582.437	-582.437
DEBITI PER IRES 2016	-2.101.403	-633.783	-2.735.186	-2.735.186
Accertamento ICI 2012 - 2015 - Comune di Torino	-1.486.760	-115.224	-1.601.984	-1.601.984
Accertamento ICI Centro del Design - Comune di Torino	-176.713	-13.695	-190.408	-190.408
Debiti per IMU 2016 - acconto - Comune di Torino	0	-420.413	-420.413	-336.721
Debiti per IMU 2016 - saldo - Comune di Torino	0	-394.887	-394.887	-311.195
Debiti per IMU 2017 - acconto - Comune di Torino	0	-257.814	-257.814	-206.491
Debiti per IMU 2017 - rateo saldo - Comune di Torino	0	-57.026	-57.026	-57.026
DEBITI TRIBUTARI CONCORDATO ICI 2011 - Comune di Torino	-255.325	-68.299	-323.624	-323.624
Debiti per IMU 2016 - saldo - Comune di Collegno	0	-36.623	-36.623	-28.861
Debiti per IMU 2017 - acconto - Comune di Collegno	0	-38.991	-38.991	-31.229
Debiti per IMU 2017 - rateo saldo - Comune di Collegno	0	-8.624	-8.624	-8.624
COSAP ANNO 2016	-2.007	-775	-2.782	-2.782
DEBITI PER IMU 2017	-232.024	232.024	0	0
DEBITI PER IMU 2016	-599.181	599.181	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>-5.310.765</b>	<b>-1.349.908</b>	<b>-6.660.672</b>	<b>-6.426.441</b>

Gli interessi sono stati così calcolati utilizzando:

- interessi previsti dalla specifica normativa sulla base dei giorni intercorrenti dalla data di scadenza originaria del pagamento del tributo alla data del 04.08.2017;
- interessi legali dalla data del 05.08.2017 alla data di previsto pagamento del debito.

Si specifica che il valore dei debiti nei confronti dell'Erario è stato determinato, prudenzialmente, sulla base degli importi massimi dovuti nell'ipotesi in cui non fosse possibile utilizzare gli istituti del ravvedimento operoso o la regolarizzazione a seguito di avviso bonario; pertanto il debito esposto ai fini

della determinazione del passivo concordatario corrisponde al debito che sorgerebbe nel momento in cui gli Enti di competenza provvedessero a richiedere l'iscrizione a ruolo dei tributi omessi con applicazione della sanzione in ragione del 30%, e dei relativi oneri di riscossione.

Si specifica che, per quanto attiene il secondo acconto IMU 2017 con scadenza 16/12/2017, il Piano industriale prevede che la società possa usufruire del cd "Ravvedimento Lungo" ed effettuare il pagamento successivamente all'omologa del concordato, nel mese di ottobre 2018.

*- Debiti tributari al chirografo*

La voce corrisponde all'importo delle sanzioni calcolate sull'IMU anno 2016 e 2017, pari rispettivamente ad Euro 179.754,42 ed Euro 69.607,34

*Principaliprocedurediverifica*

Le principali procedure di verifica della voce finalizzate all'ottenimento di evidenze necessarie per supportare principalmente la completezza, l'esistenza e l'accuratezza sono consistite nella:

- verifica della corrispondenza delle risultanze contabili;
- verifica della documentazione fiscale a supporto;
- confronto tra i valori presenti nella situazione debitoria concordataria e quanto indicato nella perizia redatta dallo studio Jona.

**R) DEBITI VERSO ISTITUTI DI SICUREZZA E PREVIDENZA SOCIALE**

*- Debiti verso istituti di sicurezza e previdenza sociale al privilegio*

La voce risulta così composta:

Descrizione	Saldocontabile	Rettifiche	Piano Concordatario	Privilegio
INAIL	71	0	71	71
INPS AMMINISTRATORI	4.272	0	4.272	4.272
INPS DIPENDENTI	6.206	0	6.206	6.206
<b>TOTALE</b>	<b>10.549</b>	<b>0</b>	<b>10.549</b>	<b>10.549</b>

Si segnala che i debiti per contributi INPS dipendenti sono stati oggetto di pagamento in data 21.08.2017 per un importo di Euro 6.206.

### *Principaliprocedurediverifica*

Le principali procedure di verifica della voce sono consistite nella:

- verifica della corrispondenza delle risultanze contabili alla documentazione;
- verifica dei pagamenti effettuati a confronto dell'effettiva esposizione del debito.

### **S) DEBITI VERSO ALTRI**

*- Debiti verso altri al privilegio*

La voce risulta così composta:

Descrizione	Saldocontabile	Rettifiche	Piano Concordatario	Privilegio
DEBITI PER MENSILITA' AGGIUNTIVE MATURATE	-13.848	0	-13.848	-13.848
DEBITI PER FERIE MATURATE	-26.652	0	-26.652	-26.652
DEBITI VERSO COLLABORATORI/DIPENDENTI PER RIMBORSI SPESE	0	-13.000	-13.000	-13.000
<b>TOTALE</b>	<b>-40.500</b>	<b>-13.000</b>	<b>-53.500</b>	<b>-53.500</b>

I debiti verso collaboratori/dipendenti si riferiscono al debito nei confronti dell'Amministratore Unico Dott. Davide Canavesio per l'importo dovuto a seguito di condanna, per violazione ai sensi dell' 257 Bonifica dei siti del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", al pagamento di

sanzione amministrativa oblativa. Il Piano prevede che tale sanzione, che è stata oggetto di pagamento personale da parte dell'Amministratore, gli sia rimborsata in quanto relativa a prescrizioni comminate in relazione all'esercizio della funzione amministrativa.

*- Debiti verso altri al chirografo*

La voce risulta così composta:

Descrizione	Saldocontabile	Rettifiche	Piano Concordatario
DEBITI PER EMOLUMENTI AMMINISTRATORI	9.339	0	9.339
DEBITI VERSO CITTA' METROPOLITANA CONTO INTERESSI	11.243	-11.2430	0
DEBITI VERSO CITTA' METROPOLITANA	5.715.213	9.003	5.724.216
CARTA DI CREDITO	163	0	163
<b>TOTALE</b>	<b>5.735.958</b>	<b>0</b>	<b>5.733.718</b>

Le voci “Debiti verso Città Metropolitana” e “Debiti verso Città Metropolitana conto interessi” corrispondono al debito, capitale ed interessi, sorto a seguito del recesso dalla compagine sociale della Città Metropolitana posto in essere in attuazione delle disposizioni introdotte con la Legge Finanziaria 2008 (in particolare, art. 3, commi 27 e ss. della Legge 24 dicembre 2007, n. 244) che - in materia di razionalizzazione delle partecipate pubbliche – prescrive che le amministrazioni pubbliche debbano dismettere le partecipazioni non strategiche, vale a dire non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali.

Nel dicembre 2014, il socio Provincia di Torino, a cui è in seguito subentrata la Città Metropolitana di Torino, in attuazione delle disposizioni di legge in materia di razionalizzazione delle partecipate pubbliche, ha avviato l'iter per la cessazione della propria partecipazione societaria in TNE richiedendo il pagamento in denaro, entro i 12 mesi successivi, del corrispondente valore azionario. La Città

Metropolitana di Torino in data 25 maggio 2017 ha notificato alla società un Atto di citazione per comparire davanti al Tribunale di Torino al fine di accertare e dichiarare che TNE è debitrice nei confronti dell'Ente Metropolitan della somma di euro 5.715.212,65 e conseguentemente chiedere l'esecuzione del pagamento di tale somma oltre agli interessi dovuti decorrenti dalla data del dovuto saldo. Al momento il giudizio pendente innanzi il Tribunale di Torino è stato sospeso sino all'esito del giudizio pendente innanzi il TAR su ricorso di TNE.

*- Debiti verso altri chirografi finanziariamente neutri*

La voce risulta così composta:

Descrizione	Saldo contabile	Rettifiche	Piano Concordatario	Chirografario finanziariamente neutro
CAUZIONI RICEVUTE	125.000	0	125.000	125.000
<b>TOTALE</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

La voce "Cauzioni ricevute" corrisponde alla cauzione ricevuta dal Politecnico di Torino in relazione alla locazione del Centro del Design. Ai fini del Piano industriale tale voce è stata mantenuta invariata nel corso del periodo di piano.

#### *Principali procedure di verifica effettuate*

Le principali procedure di verifica della voce finalizzate all'ottenimento di evidenze necessarie per supportare principalmente l'esistenza, valutazione e completezza sono consistite:

- verifica della corrispondenza della voci contabili relative agli altri con le risultanze documentali, i giustificativi e la documentazione a supporto.

#### **T) RATEI E RISCONTI PASSIVI**

Ammontano nella situazione al 04/08/2017 complessivamente a Euro 74.386.

Descrizione	Saldocontabile	Rettifiche	Piano Concordatario
RISCONTI PASSIVI SU CANONI DI AFFITTO CENTRO DESIGN	67.406	-67.406	0
RATEI PASSIVI PER INTERESSI BANCARI	6.981	-6.981	0
<b>TOTALE</b>	<b>74.386</b>	<b>-74.386</b>	<b>0</b>

La voce “Risconti passivi su canoni di affitto Centro Design” corrisponde alla quota non di competenza del canone relativo alla locazione del Centro del Design, che ai fini concordatari è stata azzerata in quanto non si tratta di posta di natura finanziaria ed i ricavi corrispondenti sono stati oggetto di specifico stanziamento nell’ambito della redazione del Piano industriale.

La voce “Ratei passivi per interessi bancari” corrisponde allo stanziamento degli interessi passivi sul conto corrente Monte Paschi non ancora recepiti dai saldi bancari. Tale voce è stata riclassificata tra i debiti verso le banche.

#### *Principali procedure di verifica effettuate*

Si segnala che l’originaria esposizione, pari ad €74.386 è stata verificata sulla base della competenza economica e temporale dei singoli componenti, come previsto dall’art. 2424 bis del Codice Civile.

**6.5.L'ANALISIDELPASSIVO CONCORDATARIO ELA VERIFICA DEIPRIVI- LEGI**

Successivamente all'analisi effettuata sulla situazione contabile di partenza al 04/08/2017, cristallizzata per effetto della presentazione della domanda di cui all'art. 161, 6° comma L.F., tenendo in debito conto la prosecuzione dell'attività aziendale direttamente in capo a TNE, in ossequio a quanto previsto dall'art. 186 bis L.F., sulla base ed in esecuzione del Piano Industriale, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare specifiche analisi riguardo il passivo concordatario nel seguito ripilotate:

SINTESI DEL PASSIVO CONCORDATARIO							
Descrizione	Saldo contabile	Rettifiche	Piano Concordatario	Prededuzione	Privilegio	Chirografo	Poste finanziarie neutre
Spese in prededuzione		-438.716	-438.716	-438.716			
Fondi per rischi e oneri	-8.381.171	6.371.171	-2.010.000	-50.000	-100.000	-200.000	-1.660.000
Trattamento di Fine Rapporto di lavoro subordinato	-88.926	0	-88.926	0	0	0	-88.926
Debiti verso banche	-1.121.797	-6.981	-1.128.777	0	0	-1.128.777	0
Debiti verso fornitori	-2.278.957	-57.876	-2.336.833	0	-222.519	-2.114.314	0
Debiti tributari	-5.310.765	-1.349.908	-6.660.672	0	-6.426.441	-234.231	0
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	-10.549	0	-10.549	0	-10.549	0	0
Altri debiti	-5.901.458	-10.761	-5.912.219	0	-53.500	-5.733.719	-125.000
Ratei e risconti passivi	-74.386	74.386	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>-23.168.008</b>	<b>4.581.316</b>	<b>-18.586.692</b>	<b>-488.716</b>	<b>-6.813.010</b>	<b>-9.411.041</b>	<b>-1.873.926</b>

**6.5.1 Verificadeidebiti prededucibili, privilegiati e chirografi**

I debiti stimati nella proposta di concordato sono indicati di seguito secondo i gradi di prelazione stabiliti dalla LF e dal Codice Civile, nonché ripartiti in classi :

Descrizione	Importo
Prededuzioni	-488.716
2751 bis n°1 PERSONALE DIPENDENTE	-53.500
2751 bis n°2 PROFESSIONISTI	-137.209
2751 bis n°5 ARTIGIANI	-224
2753 grado I° PREVIDENZIALI	-10.549
2752 grado XVIII° TRIBUTARI IRPEF DIPENDENTI	-9.874
2758 comma 2 IVA DI RIVALSA	-85.087
<b>CLASSE 1</b>	
2752 grado XVIII° TRIBUTARI	-3.317.624
<b>CLASSE 2</b>	
2752 grado XX° TRIBUTARI - COMUNE DI COLLEGNO	-68.714
2752 grado XX° TRIBUTARI - COSAP	-2.782
2752 grado XX° TRIBUTARI - COMUNE DI TORINO CONCORDATO ICI 2011	-323.624
2752 grado XX° TRIBUTARI - COMUNE DI TORINO	-2.703.823
<b>TotaleClasse 2</b>	<b>-3.098.944</b>
<b>CLASSE 3</b>	

Chirografo	-9.211.041
Fondogenerico al privilegio	-100.000
Fondogenerico al chirografo	-200.000
<b>Totalepagamenti</b>	<b>-16.712.767</b>
Poste finanziariamenteneutre	-1.873.926
<b>Totalepassivoconcordatario</b>	<b>-18.586.692</b>

La presente relazione ha fornito il dettaglio dei debiti indicati al paragrafo "6.4.2 Passività" opportunamente riclassificati con riferimento ai gradi di privilegio nonché alla ripartizione in classi.

La proposta concordataria prevede il pagamento integrale di tutti i debiti sorti anteriormente alla data di riferimento.

Tuttavia, in relazione alle ipotesi temporali di realizzo dell'attivo ed al fabbisogno finanziario relativo alla gestione corrente, il pagamento dei debiti sopra indicati deve necessariamente essere dilazionato nell'arco dell'intero Piano, ed anche oltre per quanto riguarda il summenzionato debito dei confronti della Città di Torino per IMU.

Pertanto le varie categorie di creditori concordatari sono state suddivise in **classi** che corrispondono a posizione giuridica ed interessi economici omogenei così come previsto dall'art. 160, 1° comma, lettera c) L.f., a ciascuna delle quali è riservato un trattamento omogeneo per quanto riguarda le tempistiche di pagamento.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare l'elenco dei privilegi mediante:

- verificadellacorrispondenzadeidebitiprivilegiaticonivaloririportatinella

situazione

patrimoniale della Società redatta alla data del 04/08/2017 (situazione contabile di partenza);

- analisi e riscontro della natura dei crediti mediante richiesta di informazioni al personale della Società e dai legali incaricati;

Per quanto riguarda il debito verso dipendenti per TFR, pari a Euro 88.926 lo stesso importo è stato considerato quale credito non scaduto sulla base del presupposto della prosecuzione del rapporto di lavoro e, pertanto, tale passività è qui esposta ai soli fini di quadratura con i dati di bilancio della Società al 04/08/2017, non rappresentando, per quanto in seguito esposto, una passività da soddisfarsi nella proposta concordataria. Si precisa, in ogni caso, che al termine del Piano residueranno comunque risorse sufficienti alla sua integrale soddisfazione in ipotesi di cessazione dell'attività.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare la coerenza dell'esposizione dei crediti chirografari tramite:

- verifica della corrispondenza con i valori riportati nella situazione patrimoniale della Società redatta alla data del 04/08/2017 (situazione contabile di partenza) da cui sono stati esclusi gli importi assistiti dai privilegi illustrati nei precedenti paragrafi.

#### **6.5.2 Verifica del Fabbisogno concordatario**

Considerate le verifiche sopra esposte, il sottoscritto è stato quindi in grado di determinare il Fabbisogno concordatario, ovvero l'importo delle risorse che la Società deve generare nel periodo di Piano per poter rispettare quanto proposto ai creditori nel Ricorso.

Il dato ottenuto viene in seguito rappresentato:

Descrizione	Piano Concordatario	Prededuzione	Privilegio	Chirografo	Poste finanziariamente neutre	Fabbisogno concordatario
Spese in prededuzione	438.716	438.716				438.716
Fondi per rischi e oneri	2.010.000	50.000	100.000	200.000	1.660.000	350.000
Trattamento di Fine Rapporto di lavoro subordinato	88.926	0	0	0	88.926	0
Debiti verso banche	1.128.777	0	0	1.128.777	0	1.128.777
Debiti verso fornitori	2.336.833	0	222.519	2.114.314	0	2.336.833
Debiti tributari	6.660.672	0	6.426.441	234.231	0	6.660.672
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	10.549	0	10.549	0	0	10.549
Altri debiti	5.912.219	0	53.500	5.733.719	125.000	5.787.219
Ratei e risconti passivi	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>18.586.692</b>	<b>488.716</b>	<b>6.813.009</b>	<b>9.411.041</b>	<b>1.873.926</b>	<b>16.712.766</b>

Il predetto prospetto evidenzia un fabbisogno “reale” per la completa soddisfazione della proposta concordataria di Euro 16.712.766, ed è determinato con il soddisfacimento integrale di tutti i creditori al netto delle “posizioni finanziarie neutre”, ammontanti ad euro 1.873.926,00

## 7. IL PIANO DI RISANAMENTO

La Società, come si può evincere anche da quanto sino ad ora esposto, ha reputato opportuno proporre una procedura di concordato preventivo definito “in continuità” prevedendo dismissioni di parte degli immobili in un arco temporale di cinque anni, dal 2019 al 2023 (prevedendosi l’omologa nel settembre 2018): una proposta, dunque, che prevede la continuità aziendale come obiettivo, ritenendo che la prosecuzione dell’attività esercitata sia da preferire e da perseguire rispetto alla esclusiva liquidazione della Società ed alla vendita della stessa in esercizio.

La continuità dell’attività sociale permetterà di generare flussi finanziari eccedenti il fabbisogno ordinario necessari, nell’ambito della proposta concordataria, al soddisfacimento dei creditori in prededuzione, dei privilegiati e dei creditori chirografari identificati nel passivo concordatario.

Al fine di dimostrare la bontà dell’assunto e la possibilità concreta della prosecuzione, la Società ha rappresentato le future attività sociali, le prospettive e

le strategie mediante l'elaborazione del Piano economico e finanziario per il periodo 2017-2023 che, per i motivi ricordati in precedenza, forma parte integrante dell'istanza di ammissione in quanto rappresenta un nodo sostanziale per la fattibilità stessa della proposta ai creditori sociali.

Il sottoscritto ha ritenuto in primis di individuare le componenti (assunzioni) poste alla base della costruzione dei piani economici e finanziari futuri nonché la coerenza degli stessi rispetto ad elementi quali:

- la strategia attuale e la realtà di partenza, le linee strategiche individuate e il relativo piano d'azione;
- le risorse organizzative e umane a disposizione della Società.

L'attendibilità del Piano, sarà dunque valutata, qualora i risultati economici e finanziari futuri espressi risulteranno fondati su assunzioni coerenti e ragionevoli con il Piano strategico delineato, considerando tutti i fattori esogeni ed endogeni collegati, principalmente, alla proposta di concordato.

Successivamente alle valutazioni di attendibilità, il sottoscritto ha effettuato valutazioni in merito all'attuabilità del Piano, ritenendo opportuno analizzare la ragionevole costruzione dello sviluppo dei dati economici e finanziari ipotizzati, nonché la sostenibilità rispetto ad un'adeguata copertura del fabbisogno finanziario e di equilibrio tra tipologia di fonti e di impieghi.

Il coerente sviluppo del Piano rispetto agli elementi sopra indicati, ha permesso al sottoscritto di raggiungere un'adeguata certezza circa la ragionevolezza complessiva della costruzione dei dati riportati nel Piano della Società.

Le verifiche svolte dal sottoscritto sul Piano industriale sono consistite nelle seguenti attività di seguito brevemente indicate:

- verifiche degli andamenti economici, patrimoniali e finanziari, consuntivati dalla Società negli esercizi pregressi;
- scambio di informazioni con la direzione ed i consulenti della Società per acquisizione di conoscenze generali riguardo il mercato e l'attività svolta; in particolare sono state acquisite e finalizzate a meglio comprendere ed interpretare le previsioni prospettiche del settore di attività della Società;

- verifica dell'utilizzo della situazione patrimoniale ed economica al 04/08/2017 quale base di partenza per la costruzione delle previsioni economiche, finanziarie e patrimoniali previste a Piano;
- individuazione e discussione, con la direzione e con i consulenti incaricati dalla Società, delle assunzioni sulla base delle quali si sono sviluppate le previsioni economiche, patrimoniali e finanziarie del Piano;
- verifica della correlazione temporale tra assunzioni indicate ed effetti economici, patrimoniali e finanziari prospettici;
- verifica dell'accuratezza dei prospetti riepilogativi dei dati economico-patrimoniale-finanziari riportati nei prospetti del Piano.

Si ritiene opportuno nel seguito evidenziare alcuni aspetti salienti relativi al Piano analizzato.

## **7.1. ANALISI DI CARATTERE GENERALE**

### *La Strategia*

#### **Interventi previsti**

Le principali assumptiona sostegno della continuità aziendale previsti nel piano sono rappresentati da:

- *Cessione di parte degli asset aziendali, in un arco temporale di cinque anni, dal 2019 al 2023 per un valore complessivo di € 17.8 milioni circa;*
- *Ottenimento di un finanziamento, di natura prededuttiva, di 3,5 milioni di euro;*
- *Dilazione di pagamento dei tributi locali relativi al Comune di Torino;*
- *Transazione fiscale relativa a IRES e IRAP con pagamento in 24 mesi dall'omologa;*
- *Ottimizzazione di alcuni costi di gestione della società al fine di contenere gli esborsi lungo l'arco del Piano.*

Per ciascuna voce di intervento proposto vengono forniti i relativi dettagli:

**Cessione di parte degli asset aziendali per un valore complessivo di € 17.8 milioni circa**

Il piano prevede che la continuità aziendale ed il pagamento dei debiti contratti alla data della presentazione del concordato in bianco avvenga mediante la cessione di parte degli asset aziendali, in un arco temporale di cinque anni, dal 2019 al 2023.

Risulta fondamentale, al fine di poter esprimere un giudizio positivo circa fattibilità del piano, sottolineare quanto esposto a pagina 41 dello stesso: *“.....Tenuto conto della attuale situazione generale del mercato immobiliare ed in particolare delle possibili evoluzioni del settore industriale, appare doveroso porre attenzione alle opportunità che dovessero venirsi a creare nel prossimo futuro. Pertanto, lungo l’arco temporale di sviluppo del Piano Industriale, qualora si presentassero all’esame di TNE offerte di acquisto relative a lotti non direttamente individuati dal Piano stesso ma comunque in grado di determinare l’ingresso di flussi finanziari di importo pari o superiore a quelli previsti, esse potranno naturalmente essere valutate quali alternative o integrazioni alle vendite previste e meglio descritte nel seguito.”*

**Ottenimento di un finanziamento di 3,5 milioni di euro**

Al fine di permettere di anticipare temporalmente il soddisfacimento dei creditori sociali e garantire un equilibrio finanziario a medio termine atto a sostenere i fabbisogni di circolante relativi alla gestione corrente, è previsto un finanziamento del valore di 3,5 milioni di Euro.

Il Piano prevede che il finanziamento sia erogato in due tranches, ad ottobre 2018 (dopo l’omologa del concordato, prevista entro il 30 settembre 2018) per 2 milioni di Euro e a dicembre 2019 per 1,5 milioni di Euro, e venga restituito in

115 rate a partire dal mese di aprile 2020, preceduto da 18 mesi di preammortamento. Il Piano Industriale considera un piano di ammortamento c.d. “alla francese” con un tasso di interesse del 3%.

Con delibera in **Finpiemonte** Partecipazioni ha approvato l'erogazione del suddetto finanziamento alle condizioni sopra indicate.

La società avrà risorse finanziarie sufficienti a far fronte al pagamento delle spese correnti fino al mese di settembre 2018, a patto che venga accolta ed incassata entro il mese di aprile 2018 l'istanza di riduzione del pignoramento e siano pertanto resi disponibili presso UBI BANCA i 454 mila euro circa ed a patto che venga incassato il contributo ambientale di 480 mila euro previsto nel piano per il mese di giugno 2018.

Il finanziamento, di natura prededuttiva, è garantito con la cessione in favore di Finpiemonte Partecipazioni dei crediti nascenti dal contratto di locazione in corso con il Politecnico per la Cittadella del Design di Torino.

### **Dilazione di pagamento dei tributi locali relativi al Comune di Torino**

Con lettera prot. 8985 del 5 dicembre 2017 a firma della Sindaca Chiara Appendino, il Comune di Torino ha acconsentito a che i tributi locali ad esso riferiti (ICI/IMU) vengano pagati a partire dal quarto anno dall'omologa del concordato e lungo una durata di quattro anni. Il perimetro di tale dilazione non comprende la rateizzazione attualmente già in corso per un debito di Euro 255 mila circa.

### **Transazione fiscale relativa ad IRES e IRAP**

Prevede il pagamento integrale dei due tributi per un complessivo importo di € 3.3 milioni circa, comprensivi di sanzioni ed interessi. La transazione ha per oggetto il c.d. “stralcio temporale”, in quanto anziché pagare le somme di cui sopra entro un anno dall'omologa del concordato, esse verranno invece pagate in 24 mesi dall'omologa (prevista entro il 30 settembre 2018).

### **Contenimento dei costi di gestione**

Il Piano Industriale tiene conto che gli uffici operativi, precedentemente ubicati in Via Livorno 60 presso il cd. Environment Park, sono stati trasferiti nel mese di dicembre 2017 presso lo stesso complesso immobiliare, ma in spazi più contenuti. Gli spazi necessari sono stati posti a disposizione della Società al costo di Euro 22.500/anno.

Il Piano prevede inoltre alcune riduzioni di spesa che riguardano il servizio di comunicazione ed i costi del personale, alcune delle quali sono già state poste in essere.

### **8. IL PIANO CONCORDATARIO**

Il Piano economico patrimoniale e finanziario della Società è stato sviluppato a partire dal 04/08/2017 sino al 31/12/2023.

Redattori del piano sono stati i dottori Sandro Scarabelli e Cristina Marino della società Restart Consulenza di Impresa S.r.l., che lo scrivente ha più volte incontrato al fine di verificare la struttura, l'affidabilità e per ultimo la fattibilità del piano stesso.

## 8.1. L'ANALISI DEGLI ANDAMENTI ECONOMICI

La previsione di Piano è la seguente:

Descrizione	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023
	04/08/2017	Totale						
Ricavi di vendita	251.344	357.594	425.000	1.700.063	10.624.364	3.290.754	2.245.499	2.090.600
Altri ricavi	1.911.454	1.939.397	520.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
<b>Totale ricavi</b>	<b>2.162.798</b>	<b>2.296.991</b>	<b>945.000</b>	<b>1.740.063</b>	<b>10.664.364</b>	<b>3.330.754</b>	<b>2.285.499</b>	<b>2.130.600</b>
Variazione magazzino		0	0	-1275.063	-10.199.364	-2.865.754	-1820.499	-1665.600
<b>Margine di Contribuzione lordo</b>	<b>2.162.798</b>	<b>2.296.991</b>	<b>945.000</b>	<b>465.000</b>	<b>465.000</b>	<b>465.000</b>	<b>465.000</b>	<b>465.000</b>
Costi Industriali	-1593.301	-1619.215	-320.000	-230.000	-230.000	-230.000	-230.000	-230.000
Organi di gestione	-70.218	-78.908	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000
Personale	-188.367	-355.452	-319.524	-319.524	-319.524	-319.524	-319.524	-319.524
Costi commerciali	-36.377	-43.483	-28.400	-28.400	-28.400	-28.400	-28.400	-28.400
G&A	-142.366	-256.176	-165.144	-165.144	-165.244	-165.144	-165.144	-165.144
Costi della procedura	0	-15.000	-473.716	0	0	0	0	0
IMU	-232.024	-420.424	-413.469	-407.561	-383.017	-331.597	-299.951	-298.482
<b>EBITDA</b>	<b>-99.855</b>	<b>-491.667</b>	<b>-860.253</b>	<b>-770.629</b>	<b>-746.185</b>	<b>-694.665</b>	<b>-663.019</b>	<b>-661.550</b>
Ammortamenti immateriali	-974	-1669	-1669	-1669	-1669	-1269		
Ammortamenti immob. materiali	-198.921	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007
Accantonamenti per rischi	-22.371	-22.371	0	0				
<b>EBIT</b>	<b>-322.121</b>	<b>-856.714</b>	<b>-1.202.929</b>	<b>-1.113.305</b>	<b>-1.088.861</b>	<b>-1.036.941</b>	<b>-1.004.026</b>	<b>-1.002.557</b>
Interessi e commissioni passive bancarie nette	-140.990	-140.990	0	0				
Interessi IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° - Dal 05/08/2017		-1062	-7.647	-6.965	-1.640	0	0	0
IMU 2016 Comune di Torino XX° - Dal 05/08/2017		-1021	-7.349	-7.349	-7.349	-7.349	-6.206	-4.374
IMU 2016 Comune di Collegno XX° - Dal 05/08/2017		-25	-181	-181	-121	0	0	0
IMU 2016 Comune di Collegno XX° - Dal 05/08/2017		-106	-255	-255	-170	0	0	0
Interessi nuovo finanziamento		0	-15.000	-63.750	-102.619	-93.349	-83.393	-73.134
Altri interessi ed oneri	-2.424	-2.424	0	0				
Sopravvenienze passive	-30.492	-30.492						
Sopravvenienze attive e plusvalenze	683.603	683.603						
Rettifiche concordatarie	-5.678.319	-5.678.319						
<b>EBT</b>	<b>-5.490.743</b>	<b>-6.027.550</b>	<b>-1.233.361</b>	<b>-1.191.805</b>	<b>-1.200.760</b>	<b>-1.137.639</b>	<b>-1.093.625</b>	<b>-1.080.065</b>
Imposte	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato netto</b>	<b>-5.490.743</b>	<b>-6.027.550</b>	<b>-1.233.361</b>	<b>-1.191.805</b>	<b>-1.200.760</b>	<b>-1.137.639</b>	<b>-1.093.625</b>	<b>-1.080.065</b>

Si segnala preliminarmente che i valori esposti nel Piano Industriale sono valori esposti al netto dell'effetto inflattivo. Tenuto conto che è stato applicato il medesimo trattamento sia alle voci di ricavo che alle voci di costi, evitando pertanto il trattamento di poste di bilancio in forma non omogenea, e che il Piano Industriale è rivolto ad un'azienda operante principalmente nel territorio italiano, ove l'inflazione non gioca un ruolo di variabile rilevante, tale ipotesi risulta coerente.

### ***8.1.1. L'analisi dei ricavi di vendita***

La previsione dei ricavi di vendita formulata nel Piano è riferita a una parte del patrimonio immobiliare in dotazione a TNE.

È rimasta esclusa dal prospettato piano vendita la maggior parte della superficie (oltre 60 mila metri quadrati) facente parte della cosiddetta Zona A per la quale, come già detto, la Città di Torino ha approvato un Piano Esecutivo Convenzionato che ne disciplina la trasformazione urbanistico-edilizia avviata con la realizzazione della Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità entrata in funzione alla fine del 2011.

La presenza di tale struttura universitaria, destinata all'alta formazione e alle applicazioni pratiche, rappresenta un fattore di attrazione, principalmente per le aziende che operano nel campo dell'ingegneria automobilistica, che potrebbe generare interesse all'acquisto di porzioni di area da parte di operatori economici, già nel periodo di attuazione del piano, e quindi ricavi di vendita non considerati che potrebbero compensare il verificarsi di eventuali minori vendite tra quelle previste nel piano. Come già in precedenza anticipato, tenuto conto della attuale situazione generale del mercato immobiliare ed in particolare delle possibili evoluzioni del settore industriale, qualora si presentassero all'esame di TNE offerte di acquisto relative a lotti non compresi nelle previsioni di vendita ma comunque in grado di determinare l'ingresso di flussi finanziari di importo pari o superiore a quelli previsti, esse potranno naturalmente essere valutate quali alternative o integrazioni alle vendite indicate nella tabella riassuntiva che verrà mostrata più sotto.

Nell'ambito del piano la valutazione dei ricavi di vendita è stata formulata sulla base dei valori indicati dalla relazione di stima dell'ing. Francesco Nigrognolo relativa al compendio immobiliare nelle aree Mirafiori A B e C in Torino, come più sopra descritte, e Campo Volo in Collegno (TO), rettificata per tenere conto dei costi potenziali di natura ambientale e legati alla trasformazione delle aree

così come indicati nella perizia dello Studio Planeta. Ai fini della redazione del Piano tali oneri sono stati portati a riduzione dei prezzi di vendita.

A seguito di tali elaborazioni il valore degli asset aziendali può essere compendiato nella seguente tabella:

Descrizione area	Valore lordo da perizia immobiliare	Fondo Rischi per passività ambientali e di trasformazione aree	Valore di concordato
Mirafiori zona B ex Mercato Italia	2.386.000	-565.501	1.820.499
Mirafiori zona C	4.841.000	-2.180.000	2.661.000
Mirafiori zona B ex Fiat Engineering	3.093.000	-920.215	2.172.785
Lotto a. Capannone ex DAI - Zona A - UMI A2 (2.400 mq)	952.800	-120.000	832.800
Lotto b. Capannone ex DAI - Zona A - UMI A2 (2.400 mq)	952.800	-120.000	832.800
Lotto c. Capannone ex DAI - Zona A - UMI A2 (28.800 mq)	11.444.400	-1.938.005	9.506.395
<b>Valore netto aree oggetto di cessione</b>	<b>23.670.000</b>	<b>-5.843.721</b>	<b>17.826.279</b>
Mirafiori Zona A - UMI A1 <sup>[1]</sup>	10.533.000	-1.124.824	9.408.176
Collegno campo volo	8.400.000	-99.000	8.301.000
<b>Totale</b>	<b>42.603.000</b>	<b>-7.067.545</b>	<b>35.535.455</b>

Come anticipato, la tabella che segue riporta le previsioni di vendita in relazione all'arco temporale previsto dal Piano industriale.

Descrizione	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totale
Lotto 1.a - Zona C		692.969					692.969
Lotto 1.b - Zona C			692.969				692.969
Lotto 1.c - Zona C				692.969			692.969
Lotto 2 - Zona C		582.094					582.094
Lotto Palazzina B - Ex Mercato Italia					1.820.499		1.820.499
Lotto ex Engineering				2.172.785			2.172.785
Lotto c. Capannone ex DAI - Zona A			9.506.395				9.506.395
Lotto a. Capannone ex DAI - Zona A						832.800	832.800
Lotto b. Capannone ex DAI - Zona A						832.800	832.800
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>1.275.063</b>	<b>10.199.364</b>	<b>2.865.754</b>	<b>1.820.499</b>	<b>1.665.600</b>	<b>17.826.279</b>

Nell'esercizio 2019 è prevista la vendita del lotto 1.a e del lotto 2 ricompresi nella zona C (Mirafiori) rispettivamente per €692.969 e per €582.094.

Nell'esercizio 2020 si prevede di cedere il lotto 1.b ricompreso nella zona C (Mirafiori) per €692.969 ed il lotto c. Capannone ex DAI ricompreso nella zona A (Mirafiori) per €9.506.395.

Nell'esercizio 2021 si prevede di vendere il lotto 1.c ricompreso nella zona C (Mirafiori) per € 692.969 ed il lotto ex Engineering ricompreso nella zona B (Mirafiori) per €2.172.785.

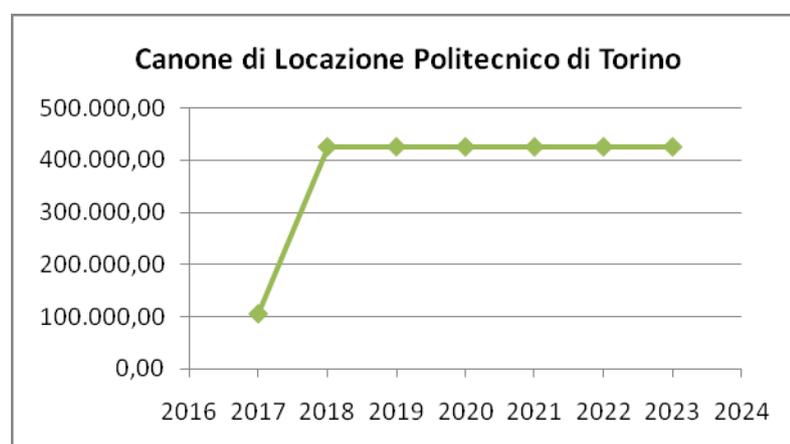
Nell'esercizio 2022 è prevista la cessione del lotto ex Mercato Italia ricompreso nella zona B (Mirafiori) per €1.820.499.

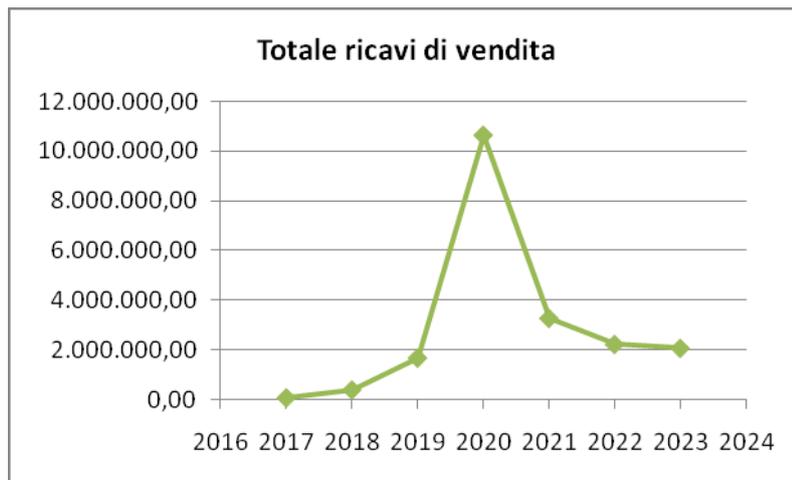
Nell'esercizio 2023 si prevede di cedere i lotti a. e b. ex DAI ricompresi nella zona A (Mirafiori) per €832.800 cadauno.

Tali previsioni sono ritenute ragionevoli in quanto riguardano immobili commerciabili per prezzo e dimensione, nonché collocati in zone ove già sono insediate attività produttive/commerciali, a tal proposito si rimanda a quanto indicato al paragrafo 9 della presente relazione: *“I RISULTATI DEL PIANO”*.

Le previsioni di ricavi sono le seguenti:

	dal 04/08/17 al 31/12/17	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Descrizione</b>	<b>Totale</b>	<b>Totale</b>	<b>Totale</b>	<b>Totale</b>	<b>Totale</b>	<b>Totale</b>	<b>Totale</b>
Canone di Locazione Politecnico di Torino	106.250	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000
Lotto 1a - Zona C	0	0	692.969	0	0	0	0
Lotto 1b - Zona C	0	0	0	692.969	0	0	0
Lotto 1c - Zona C	0	0	0	0	692.969	0	0
Lotto 2 - Zona C	0	0	582.094	0	0	0	0
Lotto Palazzina B - Ex Mercato Italia	0	0	0	0	0	1820.499	0
Lotto ex Engineering	0	0	0	0	2.172.785	0	0
Lotto c. Capannone ex DAI - Zona A	0	0	0	9.506.395	0	0	0
Lotto a. Capannone ex DAI - Zona A	0	0	0	0	0	0	832.800
Lotto b. Capannone ex DAI - Zona A	0	0	0	0	0	0	832.800
<b>TOTALE</b>	<b>106.250</b>	<b>425.000</b>	<b>1.700.063</b>	<b>10.624.364</b>	<b>3.290.754</b>	<b>2.245.499</b>	<b>2.090.600</b>





Oltre all'incasso del canone di locazione da parte del Politecnico di Torino, il valore è derivato dalle previsioni di vendita sopra esposte. In questa sede preme evidenziare che il Piano Industriale in via prudentiale non prevede la generazione di plusvalenze da cessione degli immobili, ma semplicemente l'alienazione degli stessi ai valori di carico al netto del fondo per interventi ambientali o valori inferiori se necessario.

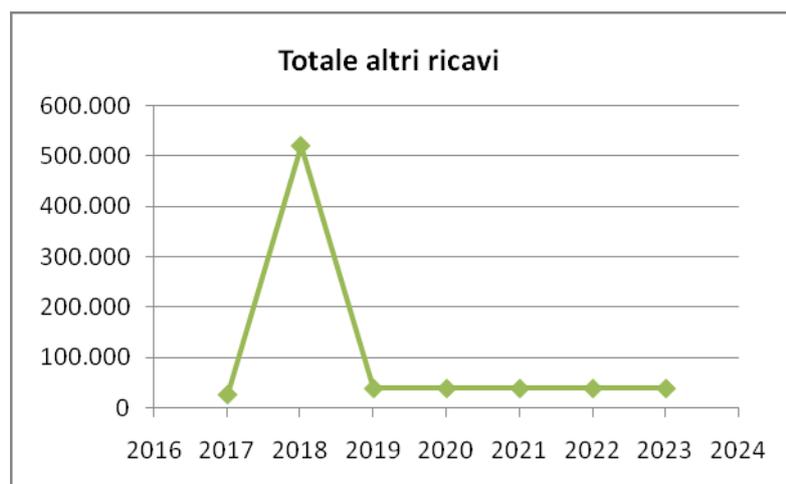
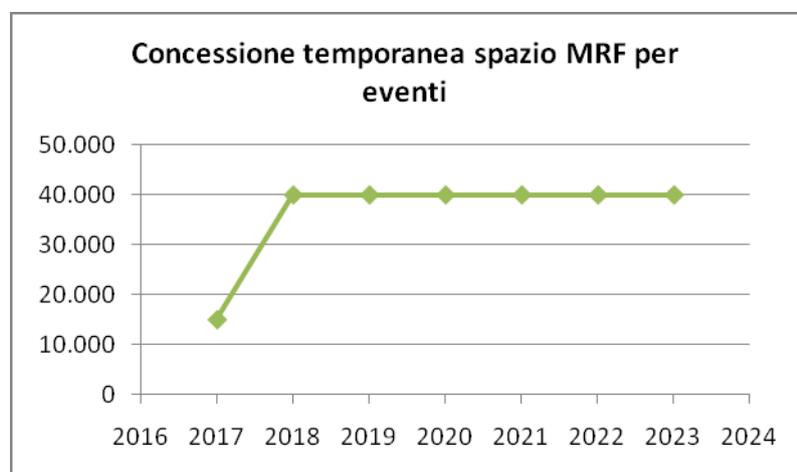
Per quanto riguarda le dinamiche di pagamento il Piano prevede il pagamento integrale del prezzo comprensivo di IVA nel mese in cui è prevista la vendita dell'immobile.

Per le ragioni sopraesposte si segnala che le variazioni di magazzino corrispondono al valore di cessione dei cespiti.

Con riferimento alle ipotizzate cessioni degli *assets* immobiliari, si evidenzia come a Piano siano stati accolti i valori indicati dalle perizie, pertanto, si ritiene ragionevole la previsione sopra evidenziata.

### 8.1.2 L'analisi degli altri ricavi

	dal 04/08/17 al 31/12/17	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descrizione	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Contributo POR Zona C	0	0	0	0	0	0	0
Contributo Ambientale Zona C	0	480.000	0	0	0	0	0
Proventi diversi	2.943	0	0	0	0	0	0
Abbuoni attivi	0	0	0	0	0	0	0
Concessione temporanea spazio MRF per eventi	5.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Utilizzo fondo rischi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>27.943</b>	<b>520.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>



In questa voce sono inseriti i contributi a fondo perduto che la società deve ancora incassare in relazione all'aggiudicazione di alcuni bandi pubblici. In sintesi si tratta del Contributo di compensazione ambientale Zona C previsto

dalla Convenzione urbanistica tra Città di Torino e TNE del 21/10/2005, il cui incasso è previsto entro giugno 2018. Oltre a tali contributi la voce comprende i ricavi relativi alla concessione temporanea dello Spazio MRF per la realizzazione di eventi.

### 8.1.3 Costi industriali

Lo sviluppo dei dati relativi al costo delle materie prime negli anni di Piano

risulta essere il seguente:

	dal 04/08/17 al 31/12/17	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descrizione	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Consulenza in materia ambientale	-20.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000
Opere di bonifica ed interventi di manutenzione	0	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000
Altri interventi sugli immobili	-3.145	-50.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Lavori in appalto	0	0	0	0	0	0	0
Lavori extra appalto (manutenzioni straordinarie)	0	-100.000	0	0	0	0	0
Collaudo tecnico amministrativo Zona C	0	0	0	0	0	0	0
Collaudo statico struttura Zona C	-980	0	0	0	0	0	0
Consulenze tecniche	-1050	0	0	0	0	0	0
Diritti catastali	-739	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>-25.914</b>	<b>-320.000</b>	<b>-230.000</b>	<b>-230.000</b>	<b>-230.000</b>	<b>-230.000</b>	<b>-230.000</b>

Il sottoscritto ha provveduto a riscontrare:

- la coerenza dei dati in relazione ai dati previsionali opportunamente confrontanti con i dati storici dell'impresa;
- la coerenza dei dati prospettici di Piano con i dati più recenti messi a disposizione da parte della Società, al fine di verificarne la ragionevolezza nel breve periodo.

### 8.1.4 Costi per organi di gestione

Le previsioni di Piano sono le seguenti:

	dal 04/08/17 al 31/12/17	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descrizione	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Amministratore unico	-8.690	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000
Oneri sociali	0	-9.000	-9.000	-9.000	-9.000	-9.000	-9.000
Collegio Sindacale	0	-26.000	-26.000	-26.000	-26.000	-26.000	-26.000
Organismo di Vigilanza	0	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
<b>TOTALE</b>	<b>-8.690</b>	<b>-85.000</b>	<b>-85.000</b>	<b>-85.000</b>	<b>-85.000</b>	<b>-85.000</b>	<b>-85.000</b>

Il Piano Industriale recepisce il fatto che a partire dal mese di settembre 2017 la Società è amministrata da un Amministratore Unico in sostituzione del precedente Consiglio di Amministrazione. Tale soluzione consente un risparmio su base annua rispetto al precedente assetto.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare:

- la coerenza delle previsioni di costo, con i dati storici della Società;
- la ragionevolezza dei driver utilizzati dalla Società per lo sviluppo dei costi futuri;
- la corrispondenza dei dati esposti in dettaglio con quanto rinvenibile dai principali contratti passivi messi a disposizione da parte della Società.

### 8.1.5 Costi commerciali

Il dettaglio è il seguente:

	dal 04/08/17 al 31/12/17	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descrizione	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Pubblicità e propaganda	0	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Servizio Comunicazione Ufficio stampa	-7.106	-22.400	-22.400	-22.400	-22.400	-22.400	-22.400
<b>TOTALE</b>	<b>-7.106</b>	<b>-28.400</b>	<b>-28.400</b>	<b>-28.400</b>	<b>-28.400</b>	<b>-28.400</b>	<b>-28.400</b>

I costi commerciali si rendono necessari per l'attività di vendita degli immobili. Il Piano prevede che sia ridotto il costo relativo al servizio comunicazione

Il sottoscritto ha provveduto a verificare:

- la coerenza delle previsioni di costo, con i dati storici della Società;
- la ragionevolezza dei driver utilizzati dalla Società per lo sviluppo dei costi futuri.

### 8.1.6 Costi generali ed amministrativi

Il dettaglio è il seguente:

	dal 04/08/17 al 31/12/17	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descrizione	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Servizio Contabilità	-3.063	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
Locazione Uffici	-13.447	-22.500	-22.500	-22.500	-22.500	-22.500	-22.500
Servizio assistenza fiscale	-8.100	-8.000	-8.000	-8.100	-8.000	-8.000	-8.000
Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione	-425	-850	-850	-850	-850	-850	-850
Privacy	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500
Servizio consulenza del lavoro	-1.829	-4.410	-4.410	-4.410	-4.410	-4.410	-4.410
Telefonia fissa	-866	-3.500	-3.500	-3.500	-3.500	-3.500	-3.500
Telefonia mobile	-206	-800	-800	-800	-800	-800	-800
Amministratore sistema informatico	-667	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Licenza gestione software corrispondenza	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500
Dominio, hosting	0	-159	-159	-159	-159	-159	-159
Dominio sito MRF	0	-264	-264	-264	-264	-264	-264
Cancelleria	-150	-900	-900	-900	-900	-900	-900
Noleggione stampante	-2.628	-6.098	-6.098	-6.098	-6.098	-6.098	-6.098
Polizze assicurative	-46.663	-46.663	-46.663	-46.663	-46.663	-46.663	-46.663
Assistenza legale/notarile	-20.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000
Spese viaggi e trasferte	-104	0	0	0	0	0	0
Acqua, cialde	-202	0	0	0	0	0	0
Acqua ed energia elettrica	-1.745	0	0	0	0	0	0
Programmazione eventi temporanei	-3.333	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
Imposte e tasse	-4.384	0	0	0	0	0	0
Trasloco Uffici	-5.000	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>-113.810</b>	<b>-165.144</b>	<b>-165.144</b>	<b>-165.244</b>	<b>-165.144</b>	<b>-165.144</b>	<b>-165.144</b>

Tali costi non variano, o variano normalmente in misura ridotta, al variare del volume della produzione. I costi previsti, a meno di alcune riduzioni ipotizzate, risultano essere in linea con i costi consuntivati nell'esercizio 2016. Come già evidenziato più sopra, da dicembre 2017 sono stati trasferiti gli uffici operativi, precedentemente ubicati in Via Livorno 60, presso la stessa sede ma in locali di superficie più contenuta, per un canone di locazione annuo pari ad Euro 22.500,00.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare:

- la coerenza delle previsioni di costo, con i dati storici della Società;
- la ragionevolezza dei driver utilizzati dalla Società per lo sviluppo dei costi futuri.

### 8.1.7 Costi per il personale

Le previsioni di Piano sono le seguenti:

	dal 04/08/17 al 31/12/17	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descrizione	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Stipendi personale	-65.227	-310.924	-310.924	-310.924	-310.924	-310.924	-310.924
Ticket Restaurant	-1857	-8.600	-8.600	-8.600	-8.600	-8.600	-8.600
<b>TOTALE</b>	<b>-167.084</b>	<b>-319.524</b>	<b>-319.524</b>	<b>-319.524</b>	<b>-319.524</b>	<b>-319.524</b>	<b>-319.524</b>

Come già anticipato il sottoscritto ha provveduto a verificare la coerenza delle stime effettuate dalla Società con i tabulati messi a disposizione, nonché con i risultati ricavabili dal bilancio alla data del 31/12/2016.

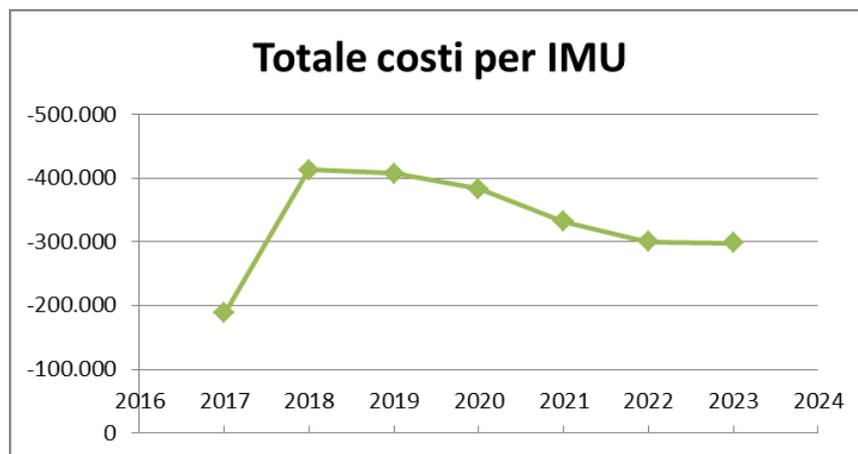
### 8.1.8 Imu

	dal 04/08/17 al 31/12/17	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descrizione	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
IMU2017	-81.445	0	0	0	0	0	0
IMU2018	0	-413.469	0	0	0	0	0
IMU2019	0	0	-407.561	0	0	0	0
IMU2020	0	0	0	-383.017	0	0	0
IMU2021	0	0	0	0	-331.597	0	0
IMU2022	0	0	0	0	0	-299.951	0
IMU2023	0	0	0	0	0	0	-298.482
Sanzioni IMU2017	-6.804	0	0	0	0	0	0
Interessi IMU2017	-151	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>-188.400</b>	<b>-413.469</b>	<b>-407.561</b>	<b>-383.017</b>	<b>-331.597</b>	<b>-299.951</b>	<b>-298.482</b>

Si specifica che, per quanto attiene il secondo acconto IMU 2017 con scadenza 16/12/2017, il Piano industriale prevede che la società possa usufruire del cd “Ravvedimento Lungo” ed effettuare il pagamento successivamente all’omologa del concordato, nel mese di ottobre 2018. Tale istituto infatti è applicabile dopo il 90° giorno di ritardo, ma comunque entro i termini di presentazione della

dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione. In mancanza di Dichiarazione, nei casi in cui non ci sia nuova dichiarazione, la data di riferimento è quella della scadenza del versamento. Inoltre è prevista una sanzione fissa del 3,75% dell'importo da versare più gli interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare la coerenza delle previsioni di costo, in riferimento alle previste cessioni degli asset immobiliari.



#### ***8.1.9 Costi della procedura***

Detti costi, relativi alla procedura concordataria, stimati complessivamente in 488.716 Euro, comprendono i costi relativi al Commissario pari ad Euro 270.000, al legale, all'advisor, all'attestatore ed altri costi riferibili alla procedura, e comprendono inoltre lo stanziamento di un fondo rischi per passività non prevedibili pari a Euro 50.000.

#### ***8.1.10 Ammortamenti***

Nel Piano non sono previsti nuovi investimenti e, di conseguenza, gli ammortamenti sono stati calcolati solo sui beni attualmente impiegati nell'esercizio dell'impresa.

Il sottoscritto ha verificato la coerenza della voce in questione anche alla luce del

dato storico ricavabile dal rapporto fra ammortamenti e immobilizzazioni.

Il sottoscritto precisa che eventuali discordanze rispetto a tale stima non avranno effetto ai fini della liquidità disponibile per i creditori in quanto trattasi di costo non monetario.

#### *8.1.11 Gestione finanziaria*

##### **Interessi su debiti privilegiati concordatari**

Il Piano prende in considerazione gli interessi sui debiti concordatari di natura privilegiata a far data dal 05/08/2017 sino alla data prevista per il pagamento, calcolati al tasso legale.

##### **Interessi**

La voce comprende gli interessi sui debiti relativi al finanziamento.

#### *8.1.12 Gestione Straordinaria*

In considerazione delle obiettive difficoltà ad effettuare stime per le voci in questione la Società non ha provveduto ad alcuna previsione in merito per gli esercizi futuri.

#### *8.1.13 Imposte*

Non risultano imposte da versare in quanto il Piano Industriale evidenzia perdite in tutti gli anni considerati principalmente a causa della differenza tra valori di carico a bilancio delle immobilizzazioni e prezzo presunto di realizzo inserito nel Piano Industriale.

## **8.2. ANALISI DEGLI ANDAMENTI PATRIMONIALI PROSPETTICI**

La previsione di Piano è la seguente:

DESCRIZIONE	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023
	04/08/2017	Totale						
Immobilizzazioni immateriali	6.973	6.277	4.608	2.939	1.269	0	0	0
<b>Immobilizzazioni immateriali nette</b>	<b>6.973</b>	<b>6.277</b>	<b>4.608</b>	<b>2.939</b>	<b>1.269</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Terreni e fabbricati	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523
Immobilizzazioni materiali	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051
Fondo amm. Immobilizzazioni	-2.078.280	-2.220.366	-2.561.373	-2.902.380	-3.243.386	-3.584.393	-3.925.400	-4.266.407
<b>Immobilizzazioni materiali nette</b>	<b>18.901.294</b>	<b>18.759.208</b>	<b>18.418.201</b>	<b>18.077.194</b>	<b>17.736.187</b>	<b>17.395.180</b>	<b>17.054.174</b>	<b>16.713.167</b>
Titoli immobilizzati - fondi di investimento	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
Crediti depositi cauzionali	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.907.721</b>							
<b>TOTALE ATTIVO FISSO NETTO</b>	<b>20.815.988</b>	<b>20.673.206</b>	<b>20.330.530</b>	<b>19.987.854</b>	<b>19.645.177</b>	<b>19.302.901</b>	<b>18.961.895</b>	<b>18.620.888</b>
Crediti clienti da Piano		0	0	0	0	0	0	0
Crediti altri ricavi		0	0	0	0	0	0	0
Debiti del personale		-44.418	-45.163	-45.163	-45.163	-45.163	-45.163	-45.163
Debiti per costi industriali		0	-42.700	-30.500	-30.500	-30.500	-30.500	-30.500
Debiti per costi commerciali		-3.536	-4.555	-4.555	-4.555	-4.555	-4.555	-4.555
Debiti per costi organi di gestione		-2.381	-4.083	-4.083	-4.083	-4.083	-4.083	-4.083
Debiti per G&A		-104.275	-95.230	-95.230	-95.352	-95.230	-95.230	-95.230
Costi della procedura		0	0	0	0	0	0	0
IMU	0	-188.400	0	0	0	0	0	0
<b>Attivo concordatario:</b>								
Rimanenze finali	35.535.456	35.535.456	35.535.456	34.260.393	24.061.029	21.195.276	19.374.776	17.709.176
Crediti clienti	20.754	20.754	0	0	0	0	0	0
Crediti verso controllanti	4.880	4.880	0	0	0	0	0	0
Crediti verso Regione Piemonte	1.422.275	1.422.275	1.422.275	0	0	0	0	0
Crediti per atti di pignoramento	963.552	963.552	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457
Fornitori saldi dare	8.082	1.669	0	0	0	0	0	0
Ratei e risconti attivi	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Passivo concordatario:</b>								
<b>Privilegi:</b>								
Debiti per ferie maturate - 2751 bis n°1	-26.652	-26.652	0	0	0	0	0	0
Debiti per mensilità aggiuntive maturate - 2751 bis n°1	-13.848	0	0	0	0	0	0	0

Debiti collaboratori e dipendenti per rimborsi spese - 2751 bis n°1	-13.000	-13.000	0	0	0	0	0	0
Professionisti - 2751 bis n°2	-137.209	-137.209	-137.209	0	0	0	0	0
Artigiani e cooperative 2751 bis n°5	-224	-224	-224	0	0	0	0	0
Debiti verso Enti Previdenziali - 2753 grado I°	-10.549	0	0	0	0	0	0	0
IVA di rivalsa - 2758	-85.087	-85.087	-34.012	0	0	0	0	0
Ritenute IRPEF 2752 grado XVIII°	-9.874	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-2.548.881	-2.548.881	-2.548.881	-1.457.596	0	0	0	0
Sanzioni IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-764.664	-764.664	-764.664	-436.951	0	0	0	0
Interessi IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-4.078	-4.078	-4.078	-2.330	0	0	0	0
Interessi IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° - Dal 05/08/2017	0	-1.062	-8.709	0	0	0	0	0
IMU - Comune di Collegno 2752 grado XX°	-60.370	-60.370	-60.370	-60.370	0	0	0	0
IMU Comune di Collegno interessi - 2752 grado XX°	-8.344	-8.344	-8.344	-8.344	0	0	0	0
IMU Comune di Collegno interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017		-25	-206	-387	0	0	0	0
ICI/IMU Comune di Torino - 2752 grado XX°	-2.449.522	-2.449.522	-2.449.522	-2.449.522	-2.449.522	-2.297.286	-1.687.201	-1.075.282
ICI/IMU Comune di Torino interessi - 2752 grado XX°	-254.301	-254.301	-254.301	-254.301	-254.301	-238.407	-174.832	-111.257
IMU 2016 Comune di Torino interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017		-1.021	-8.369	-15.718	-23.066	0	0	0
ICI 2011 - 2752 grado XX°	-255.325	-255.325	-255.325	-255.325	0	0	0	0
ICI 2011 interessi - 2752 grado XX°	-68.299	-68.299	-68.299	-68.299	0	0	0	0
ICI 2011 interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017	0	-106	-362	-617	0	0	0	0
COSAP - 2752 grado XX°	-2.782	-2.782	-2.782	-2.782	0	0	0	0
Fondo rischi al privilegio	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	0	0	0	0
<b>Debiti chirografari</b>								
Debiti verso fornitori	-2.114.314	-2.114.314	-1.037.359	-1.037.359	-889.165	-592.776	-296.388	0
Debiti verso città Metropolitana di Torino	-5.724.216	-5.724.216	-5.724.216	-5.724.216	-4.906.471	-3.270.981	-1.635.490	0
Interessi debito verso Città Metropolitana Torino	0	0	0	0	0	0	0	0
Cauzioni ricevute	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000
Debiti per emolumenti amministratori	-9.339	-7.288	-7.288	-7.288	-6.247	-4.165	-2.082	0
Carte di credito	-163	-163	-163	-163	-140	-93	-47	0
Sanzioni IMU 2016 Comune di Collegno	-15.524	-15.524	-15.524	-15.524	-13.306	-8.871	-4.435	0
Sanzioni IMU 2016 Comune di Torino	-218.707	-218.707	-218.707	-218.707	-218.707	-205.038	-150.361	-95.684
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>23.112.182</b>	<b>22.796.868</b>	<b>23.109.541</b>	<b>22.017.519</b>	<b>15.172.908</b>	<b>14.450.584</b>	<b>15.296.866</b>	<b>16.299.879</b>
<b>Posizione finanziaria netta:</b>								
Cassa e banche attive	167.497	88.787	885.429	2.628.323	8.185.882	7.405.859	5.090.019	2.620.749
Banche passive a breve termine chirografarie	-1.128.777	-1.128.777	-1.128.777	-1.128.777	-967.523	-645.016	-322.508	0
Nuovo finanziamento prededuttivo		0	-2.000.000	-3.500.000	-3.260.856	-2.933.523	-2.596.233	-2.248.684
<b>TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>-961.280</b>	<b>-1.039.990</b>	<b>-2.243.348</b>	<b>-2.000.454</b>	<b>3.957.502</b>	<b>3.827.320</b>	<b>2.171.278</b>	<b>372.065</b>

Fondo TFR Dipendenti + quiescenza	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926
Fondo rischi ed oneri	-1.860.000	-1.860.000	-1.860.000	-1.860.000	-1.831.429	-1.774.286	-1.717.143	-1.660.000
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>41.017.965</b>	<b>40.481.158</b>	<b>39.247.797</b>	<b>38.055.992</b>	<b>36.855.233</b>	<b>35.717.595</b>	<b>34.623.970</b>	<b>33.543.906</b>
CAPITALE SOCIALE	54.270.424	54.270.424	54.270.424	54.270.424	54.270.424	54.270.424	54.270.424	54.270.424
Riserva legale	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287
Versamenti in conto futuro aum capitale	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777
Riserva riduzione di capitale	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046
Riserva Utili/Perdite esercizi precedenti	-17.731.825	-17.731.825	-23.759.376	-24.992.736	-26.184.541	-27.385.301	-28.522.939	-29.616.564
Risultato d'esercizio	-5.490.744	-6.027.551	-1.233.361	-1.191.805	-1.200.759	-1.137.638	-1.093.625	-1.080.064
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>41.017.965</b>	<b>40.481.158</b>	<b>39.247.797</b>	<b>38.055.992</b>	<b>36.855.233</b>	<b>35.717.595</b>	<b>34.623.970</b>	<b>33.543.906</b>

Di seguito viene esposta un'analisi delle voci più rilevanti:

### 8.2.1 Attivo Immobilizzato

La voce si movimentata unicamente per l'effetto degli ammortamenti.

### 8.2.2 Crediti verso clienti

Per quanto riguarda le dinamiche di pagamento il Piano prevede il pagamento integrale del prezzo comprensivo di IVA nel mese in cui è prevista la vendita dell'immobile.

### 8.2.3 Rimanenze finali

La dinamica di movimentazione del magazzino segue l'evoluzione dell'andamento delle vendite degli immobili così come descritta alla voce "Ricavi" del conto economico.

### 8.2.4 Altre attività correnti

- Per quanto riguarda il credito IVA 2017, nel Piano Concordatario, prudenzialmente, non ne è stato previsto l'utilizzo a compensazione dei pagamenti dovuti dalla società per contributi INPS e ritenute da lavoro dipendente, nonostante la normativa preveda tale possibilità (si veda a tal proposito la relazione di Jona Società di Revisione S.p.A. (pag. 10 cap. 6-

g-3).

- Relativamente ai crediti per atti di pignoramento: alla luce dell'istanza di riduzione formulata ed in attesa dello scioglimento della riserva, ai fini concordatari si è ritenuto di considerare la somma oggetto di pignoramento presso UBI BANCA S.p.A. pari a Euro 454.864,27 disponibile ai fini della determinazione dell'attivo concordatario. il Piano Concordatario ipotizza la restituzione della somma di euro 454.864,27 entro il mese di luglio 2019. Per quanto riguarda le somme oggetto di pignoramento trattenute dalla NOVACOOP SOC. COOP il Piano Concordatario ipotizza la restituzione della somma di Euro 508.687,50 entro il mese di novembre 2018, successivamente all'auspicata omologa del concordato, prevista per il mese di settembre 2018.
- Il Credito verso Regione Piemonte” rappresenta il valore dell'importo del contributo ancora da erogare da parte della Regione Piemonte a valere sul P.O.R. F.E.SR. 2007/2013 Asse III – Attività III.2.1, “Riqualificazione delle aree dismesse”, come da Determinazione n. 78 del 20.02.2017, successivamente trasferito sul PAC approvato con DD n. 477 del 04.08.2016. Si specifica che tale erogazione è subordinata al collaudo delle opere svolte in conformità del bando ed alla rendicontazione delle spese sostenute e liquidate ai fornitori appaltanti. A tal fine il Piano Industriale prevede in modo specifico che a seguito dell'omologa del concordato, prevista entro il 30 settembre 2018, vengano effettuati in via prioritaria i pagamenti dei fornitori, ancorché riferiti in parte a crediti di natura chirografaria, per le attività ricomprese nel Bando, per un importo pari a Euro 1.128.029,74. Tale pagamento consentirà di perfezionare la rendicontazione dei costi sostenuti e pagati e di ottenere l'erogazione del suddetto contributo da parte della Regione Piemonte, previsto nel Piano industriale nel mese di gennaio 2019.

#### **8.2.5 Disponibilità liquide**

Tale posta, si movimenta in ragione dei flussi di cassa generati dal piano.

### 8.2.6 Debiti generati in corso di piano

Per quanto concerne i debiti che si generano in corso di piano la rappresentazione segue la normale dinamica conseguente alla stima di costi costanti.

### 8.2.7 Debiti ante procedura

Per quanto concerne i debiti ante procedura il sottoscritto ha verificato la corrispondenza dell'importo previsto a Piano e la corretta riduzione di tale posta tramite i flussi generati dall'attività corrente e dal finanziamento ricevuto secondo le tempistiche previste nella proposta concordataria.

Tali previsioni possono ritenersi giustificate e prudenti.

#### Riepilogo dei pagamenti concordatari

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
<b>Costi della procedura</b>	-15.000	-473.716	0	0	0	0	0
<b>Privilegi:</b>							
Debiti per ferie maturate - 2751 bis n°1	0	-26.652	0	0	0	0	0
Debiti per mensilità aggiuntive maturate - 2751 bis n°1	-13.848	0	0	0	0	0	0
Debiti collaboratori/dipendenti per rimborsi spese - 2751 bis n°1	0	-13.000	0	0	0	0	0
Professionisti - 2751 bis n°2	0	0	-137.209	0	0	0	0
Artigiani e cooperative 2751 bis n°5	0	0	-224	0	0	0	0
Debiti verso Enti Previdenziali - 2753 grado I°	-10.549	0	0	0	0	0	0
IVA di rivalsa - 2758	0	-51.074	-34.012	0	0	0	0
Ritenute IRPEF 2752 grado XVIII°	-9.874	0	0	0	0	0	0
Debiti per IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° (Capitale-sanzioni-interessi)	0	0	-1.436.420	-1.898.517	0	0	0
IMU - Comune di Collegno 2752 grado XX° (Capitale-interessi)	0	0	0	-69.222	0	0	0
IMU Comune di Torino - 2752 grado XX° (Capitale-interessi)	0	0	0	0	-198.545	-679.867	-679.867
ICI 2011 - 2752 grado XX°	0	0	0	-324.412	0	0	0
COSAP - 2752 grado XX° (Capitale-sanzioni-interessi)	0	0	0	-2.782	0	0	0
Fondo rischi al privilegio	0	0	0	-100.000	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0
<b>Debiti chirografari</b>							
Debiti verso fornitori	0	-1.076.955	0	-148.194	-296.388	-296.388	-296.388
Debiti verso città Metropolitana di Torino	0	0	0	-817.745	-1.635.490	-1.635.490	-1.635.490
Interessi debito verso Città Metropolitana Torino	0	0	0	0	0	0	0

Cauzioni ricevute	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per emolumenti amministratori	-2.051	0	0	-1.041	-2.082	-2.082	-2.082
Carte di credito	0	0	0	-23	-47	-47	-47
Sanzioni IMU Comune di Collegno	0	0	0	-2.218	-4.435	-4.435	-4.435
Sanzioni IMU Comune di Torino	0	0	0	0	-13.669	-54.677	-54.677
Banche passive a breve termine chirografarie	0	0	0	-161.254	-322.508	-322.508	-322.508
Fondo rischi al chirografo	0	0	0	-28.571	-57.143	-57.143	-57.143
<b>Totale flussi</b>	<b>-51.322</b>	<b>-1.641.397</b>	<b>-1.607.865</b>	<b>-3.553.979</b>	<b>-2.530.307</b>	<b>-3.052.637</b>	<b>-3.052.637</b>

### 8.2.8 TFR

Il valore del TFR, pur non essendo state previste riduzioni del personale, rimborsi o anticipazioni, non varia di anno in anno in funzione della quota di accantonamento prevista per legge. Il mancato accantonamento del TFR, non comportando flussi finanziari, si ritiene che non renda il piano passibile di incoerenza.

### 8.2.9 Patrimonio netto

In ragione del fatto che il Piano Industriale prevede di vendere gli immobili di proprietà ad un valore più basso rispetto al valore di carico a magazzino, il Piano Industriale evidenzia nel periodo considerato una costante erosione dei valori di patrimonio netto. Nonostante ciò si evidenzia che alla fine del periodo considerato dal Piano Industriale è previsto un patrimonio netto di circa 33,5 milioni di euro.

## 8.3. L'ANALISI DELL'ANDAMENTO DEI FLUSSI DI CASSA

La previsione dei flussi di cassa della gestione caratteristica è la presente:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Ricavi di vendita	106.250	425.000	1.980.576	12.868.224	3.921.220	2.646.009	2.457.032
Altri ricavi	34.091	528.800	48.800	48.800	48.800	48.800	48.800
Personale	-122.758	-319.123	-319.868	-319.868	-319.868	-319.868	-319.868
Costi Industriali	-31.453	-347.700	-292.800	-280.600	-280.600	-280.600	-280.600
Costi commerciali	-5.133	-33.629	-34.648	-34.648	-34.648	-34.648	-34.648
Organi di gestione	-6.309	-91.218	-92.920	-92.920	-92.920	-92.920	-92.920
G&A	-23.344	-200.255	-191.210	-191.210	-191.332	-191.210	-191.210

Costi della procedura	-15.000	-473.716	0	0	0	0	0
IMU	0	-601.869	-407.561	-383.017	-331.597	-299.951	-298.482
IVA	14.854	102.178	-198.136	-2.161.460	-548.088	-318.132	-284.054
<b>Attivo concordatario:</b>							
Crediti clienti	0	20.754	0	0	0	0	0
Crediti verso controllanti	0	4.880	0	0	0	0	0
Crediti verso Regione Piemonte	0	0	1.422.275	0	0	0	0
Crediti per atti di pignoramento	0	963.552	0	0	0	0	0
Crediti tributari	0	0	0	0	0	0	0
Fornitori saldi dare	6.413	1.669	0	0	0	0	0
<b>Passivo concordatario:</b>	0						
<b>Privilegi:</b>							
Debiti per ferie maturate - 2751 bis n°1	0	-26.652	0	0	0	0	0
Debiti per mensilità aggiuntive maturate - 2751 bis n°1	-13.848	0	0	0	0	0	0
Debiti collabori/dipendenti per rimborsi spese - 2751 bis n°1	0	-13.000	0	0	0	0	0
Professionisti - 2751 bis n°2	0	0	-137.209	0	0	0	0
Artigiani e cooperative 2751 bis n°5	0	0	-224	0	0	0	0
Debiti verso Enti Previdenziali - 2753 grado I°	-10.549	0	0	0	0	0	0
IVA di rivalsa - 2758	0	-51.074	-34.012	0	0	0	0
Ritenute IRPEF 2752 grado XVIII°	-9.874	0	0	0	0	0	0
Debiti per IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° (Capitale-sanzioni-interessi)	0	0	-1.436.420	-1.898.517	0	0	0
IMU - Comune di Collegno 2752 grado XX° (Capitale-interessi)	0	0	0	-69.222	0	0	0
IMU Comune di Torino - 2752 grado XX° (Capitale-interessi)	0	0	0	0	-198.545	-679.867	-679.867
ICI 2011 - 2752 grado XX°	0	0	0	-324.412	0	0	0
COSAP - 2752 grado XX° (Capitale-sanzioni-interessi)	0	0	0	-2.782	0	0	0
Fondo rischi al privilegio	0	0	0	-100.000	0	0	0
<b>Debiti chirografari</b>							
Debiti verso fornitori	0	-1.076.955	0	-148.194	-296.388	-296.388	-296.388
Debiti verso città Metropolitana di Torino	0	0	0	-817.745	-1.635.490	-1.635.490	-1.635.490
Interessi debito verso Città Metropolitana Torino	0	0	0	0	0	0	0
Cauzioni ricevute	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per emolumenti amministratori	-2.051	0	0	-1.041	-2.082	-2.082	-2.082
Carte di credito	0	0	0	-23	-47	-47	-47
Sanzioni IMU Comune di Collegno	0	0	0	-2.218	-4.435	-4.435	-4.435
Sanzioni IMU Comune di Torino	0	0	0	0	-13.669	-54.677	-54.677
Banche passive a breve termine chirografarie	0	0	0	-161.254	-322.508	-322.508	-322.508
Fondo rischi al chirografo	0	0	0	-28.571	-57.143	-57.143	-57.143
<b>Partite finanziarie</b>							
Erogazione finanziamento	0	2.000.000	1.500.000	0	0	0	0
Interessi finanziamento	0	-15.000	-63.750	-102.619	-93.349	-83.393	-73.134
Rimborso finanziamento quota capitale	0	0	0	-239.144	-327.334	-337.290	-347.549
<b>Imposte</b>	0	0	0	0	0	0	0

Totale flussi	-78.710	796.642	1.742.894	5.557.558	-780.023	-2.315.840	-2.469.269
---------------	---------	---------	-----------	-----------	----------	------------	------------

Il Piano prevede, come precedentemente illustrato, un finanziamento erogato in due tranches, ad ottobre 2018 (dopo l'omologa del concordato) per 2 milioni di Euro e a dicembre 2019 per 1,5 milioni di Euro.

Prudenzialmente nessun provento finanziario è invece stato considerato in relazione alla disponibilità di cassa che si viene a generare in corso di esecuzione del Piano.

Per quanto riguarda l'esercizio 2018 il flusso di cassa negativo della gestione corrente viene assorbito attraverso l'ingresso della liquidità derivante dall'incasso dei crediti per atti di pignoramento oltre che dal finanziamento di €2.000.000.

Negli anni successivi i flussi monetari correnti generati in capo alla Società sono derivanti dalla cessione degli asset e nel 2019 dal finanziamento di €1.500.000.

Per quanto concerne le disponibilità liquide, il sottoscritto ha verificato gli importi delle disponibilità liquide previste a Piano in considerazione degli incassi e pagamenti derivanti dall'attività sociale e del pagamento del passivo concordatario come previsto a Piano.

## 9. I RISULTATI DEL PIANO

A conclusione dell'analisi svolta sul Piano è necessario considerare che il dato maggiormente significativo è ovviamente quello relativo alle vendite degli immobili iscritti a rimanenza che sono in grado di produrre i flussi di cassa necessari al pagamento sia dei costi correnti di gestione che dei creditori concorsuali.

### **Elementi a sostegno della fattibilità del piano vendite:**

#### **Area Mirafiori:**

Appare inoltre significativo segnalare, come si evince peraltro dall'analisi dei bilanci storici, che la Società ha realizzato vendite rilevanti: nell'esercizio 2014, più precisamente nell'area di Mirafiori, Zona B, è stato ceduto l'immobile

denominato “*ex Centro Stile*” all’azienda Tecnocad Progetti S.p.A., e nell’esercizio 2016, nell’area di Mirafiori, Zona A, è stato ceduto un lotto denominato “*UMI A4*” all’azienda Nova Coop.

La presenza nella Zona B della società Tecnocad Progetti S.p.A., insediatasi nel 2017 dopo l’acquisto del 2014, può migliorare l’appetibilità commerciale delle aree di TNE, in considerazione del fatto che si tratta di una primaria azienda che opera nel settore dell’ingegneria in campo automotive e che nel suo nuovo headquarter, Manta22, ha trasferito tutta la sua operatività, portando al suo interno inizialmente più di 100 persone tra ingegneri e tecnici specializzati.

Ancora di maggior interesse potrà essere l’insediamento dell’azienda Nova Coop nell’area A, per le note capacità di attrazione commerciale della stessa.

Inoltre come più volte indicato, nella Zona A è stata realizzata la Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità, un edificio destinato all’alta formazione e alla ricerca, entrato in funzione nel mese di ottobre del 2011, gestito dal Politecnico di Torino, che vi ha insediato i corsi di laurea di Ingegneria dell’Autoveicolo e di Disegno Industriale. La Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità è frequentata da circa 1.500 studenti.

La presenza della Cittadella del Design e della Mobilità nella Zona A costituisce un elemento di attrazione per le aziende che operano nel settore della progettazione di componenti automobilistiche e in generale per quelle che svolgono attività di ricerca.

### **Area Campovolo:**

L’area Campo Volo sarà oggetto di una specifica procedura ad evidenza pubblica per la selezione di un soggetto, in possesso di idonei requisiti di capacità tecnica, a cui affidare la concessione delle attività aeroportuali da svolgersi nella porzione strettamente funzionale a tale scopo.

Mediante tale procedura TNE avrà la possibilità di modificare l’attuale regime giuridico patrimoniale che disciplina l’utilizzo dell’area interrompendo il vigente comodato d’uso gratuito.

La conseguente generazione di flussi di cassa derivanti dal contratto di concessione della porzione di area funzionale alla gestione delle attività aeroportuali potrà costituire elemento di valorizzazione del sito nell'ambito di un'auspicabile vendita. **Si sottolinea inoltre che tali flussi, per motivi di natura prudenziale, non sono stati considerati nel perimetro del presente Piano Industriale.**

Per quanto riguarda la residua porzione di area, esclusa dal perimetro aeroportuale, si evidenzia che è stato sviluppato uno studio preliminare in merito alla possibilità di ubicare la sede principale degli Uffici della Protezione Civile della Regione Piemonte.

L'intervento è stato previsto mediante l'espletamento di una procedura di Finanza di Progetto che consentirà di individuare un operatore economico privato interessato a effettuare l'investimento per l'acquisto dell'area e la realizzazione dell'edificio a fronte dell'impegno dell'Ente pubblico a versare un canone di locazione per l'utilizzo l'immobile.

#### **Elementi a garanzia della fattibilità del piano vendite:**

È inoltre opportuno considerare un aspetto a garanzia di eventuali scostamenti economici e finanziari rispetto a quelli che si potrebbero realizzare:

- la società afferma che *“.....Tenuto conto della attuale situazione generale del mercato immobiliare ed in particolare delle possibili evoluzioni del settore industriale, appare doveroso porre attenzione alle opportunità che dovessero venirsi a creare nel prossimo futuro. Pertanto, lungo l'arco temporale di sviluppo del Piano Industriale, qualora si presentassero all'esame di TNE offerte di acquisto relative a lotti non direttamente individuati dal Piano stesso ma comunque in grado di determinare l'ingresso di flussi finanziari di importo pari o superiore a quelli previsti, esse potranno naturalmente essere valutate quali alternative o integrazioni alle vendite previste e meglio descritte nel seguito.”;*

Dai dati sopra riportati e dalle analisi condotte dal sottoscritto si evidenzia che gli andamenti economici previsti, unitamente al Finanziamento per 3.500.000 di Euro, sono in grado di generare i flussi finanziari sufficienti a sostenere l'attività prospettica aziendale e anche e soprattutto a garantire il surplus necessario per il pagamento dei creditori concorsuali con le tempistiche e le modalità indicate nel Piano.

### **9.1. ANALISI DI SENSITIVITÀ**

E' di particolare importanza che l'attestatore riceva tutte le informazioni che gli permettano di chiarire quali siano gli effetti di eventuali modifiche nelle ipotesi sui risultati previsti nel piano.

Mediante l'analisi di sensitività l'attestatore verifica gli effetti di eventuali modifiche delle ipotesi alla base del Piano. Le analisi di sensitività si estrinsecano nello stimare come si modifichino i valori del Piano al verificarsi di variazioni nelle ipotesi di fondo (what-if analysis), al fine di comprendere se il Piano conservi o meno la propria tenuta prospettica sotto il profilo della sostenibilità economico-finanziaria.

La sensitività dei risultati è valutata modificando lo scenario di base in funzione di assunti maggiormente conservativi rispetto ai valori del Piano.

E ciò al fine di misurare oltre quale variazione il Piano non sarebbe più da considerarsi attuabile per il risanamento. In questo modo si possono assegnare i valori limite, oltre i quali lo stress test non sarebbe positivo.

L'attestatore effettua una ricognizione delle variabili critiche (competitive e gestionali) che più sono in grado di esercitare un influsso sulla creazione di valore, sull'equilibrio finanziario e sul risanamento della posizione debitoria.

Nella fattispecie, tenuto conto delle peculiarità dell'Azienda, delle cause della crisi e del contesto in cui essa opera, la ricognizione delle variabili critiche conduce a considerare, ai fini della sensitivity analysis la possibilità di una variazione dei ricavi. Infatti, il Piano si poggia sullo sviluppo degli stessi, per consentire il raggiungimento di una situazione finanziaria in grado di consentire

l'equilibrio finanziario ed il pagamento del ceto creditorio, in un'ipotesi di continuità aziendale.

### **1° Stress test:**

Lo stress test si fonda sull'ipotesi di riduzione del 10% del prezzo degli immobili a parità di altre condizioni previste a piano.

Si evidenzia ancora una volta come il prezzo degli immobili derivi dalle perizie redatte dall'Ingegnere Nigrognò al netto dei fondi per passività ambientali come definite dallo Studio Planeta, perizie che come detto riflettono il valore di mercato corrente degli immobili stessi.

La decisione di "*stressare*" il prezzo non deriva dal disconoscimento dei valori espressi dai periti, ma piuttosto dal ritenere che per rispettare le tempistiche di cessione del patrimonio negli anni di piano potrebbe rendersi necessario applicare uno sconto.

Le tabelle sottostanti rappresentano in ordine: il conto economico, lo stato patrimoniale, ed il cash flow in seguito ad una riduzione del 10% del prezzo di vendita degli immobili.

Descrizione	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	04/08/2017	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale						
Ricavi di vendita	251.344	357.594	425.000	1.572.556	9.604.427	3.004.178	2.063.449	1.924.040						
Altri ricavi	1.911.454	1.939.397	520.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000						
<b>Totale ricavi</b>	<b>2.162.798</b>	<b>2.296.991</b>	<b>945.000</b>	<b>1.612.556</b>	<b>9.644.427</b>	<b>3.044.178</b>	<b>2.103.449</b>	<b>1.964.040</b>						
Variazione magazzino		0	0	-1.275.063	-10.199.364	-2.865.754	-1.820.499	-1.665.600						
<b>Margine di Contribuzione lordo</b>	<b>2.162.798</b>	<b>2.296.991</b>	<b>945.000</b>	<b>337.494</b>	<b>-554.936</b>	<b>178.425</b>	<b>282.950</b>	<b>298.440</b>						
Trasporti		0	0	0	0	0	0	0						
Costi Industriali	-1.593.301	-1.619.215	-320.000	-230.000	-230.000	-230.000	-230.000	-230.000						
Altri costi industriali		0	0	0	0	0	0	0						
Organi di gestione	-70.218	-78.908	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000						
Personale	-188.367	-355.452	-319.524	-319.524	-319.524	-319.524	-319.524	-319.524						
Costi commerciali	-36.377	-43.483	-28.400	-28.400	-28.400	-28.400	-28.400	-28.400						
Provvigioni	0	0	0	0	0	0	0	0						
G&A	-142.366	-256.176	-165.144	-165.144	-165.244	-165.144	-165.144	-165.144						
Costi della procedura	0	-15.000	-473.716	0	0	0	0	0						
IMU 2017	-232.024	-420.424	-413.469	-407.561	-383.017	-331.597	-299.951	-298.482						
Sanzioni IRES +IRAP 2016		0												
Sanzioni IMU 2016		0												
Sanzioni IMU 2017		0												
<b>EBITDA</b>	<b>-99.857</b>	<b>-491.667</b>	<b>-860.253</b>	<b>-898.135</b>	<b>-1.766.121</b>	<b>-981.240</b>	<b>-845.069</b>	<b>-828.110</b>						
Ammortamenti immateriali	-974	-1.669	-1.669	-1.669	-1.669	-1.269								
Ammortamenti immob.materiali	-198.921	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007						
Accantonamenti per	-22.371	-22.371	0	0										
<b>EBIT</b>	<b>-322.122</b>	<b>-856.715</b>	<b>-1.202.929</b>	<b>-1.240.811</b>	<b>-2.108.797</b>	<b>-1.323.516</b>	<b>-1.186.076</b>	<b>-1.169.116</b>						
Oneri e proventi	0	0	0	0										
Interessi autoliquidante		0	0	0										
Interessi e commissioni p	-140.990	-140.990	0	0										
Interessi IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° - Dal 05/08/2017		-1.062	-7.647	-6.965	-1.640	0	0	0						
IMU 2016 Comune di Torino XX° - Dal 05/08/2017		-1.021	-7.349	-7.349	-7.349	-7.349	-6.206	-4.374						
IMU 2016 Comune di Collegno XX° - Dal 05/08/2017		-25	-181	-181	-121	0	0	0						
IMU 2016 Comune di Collegno XX° - Dal 05/08/2017		-106	-255	-255	-170	0	0	0						
Interessi debito Provincia di Torino		0	0	0	0	0	0	0						
Interessi debito per imposte esercizio 2016		0	0	0	0	0	0	0						
Interessi debito per sanzioni imposte 2016		0	0	0	0	0	0	0						
Interessi accertamento IMU 2012 - 2015		0	0	0	0	0	0	0						
Interessi accertamento IMU Centro del Design		0	0	0	0	0	0	0						
Interessi ICI accertamento 2011		0	0	0	0	0	0	0						
Interessi debito IMU		0	0	0	0	0	0	0						
Interessi sanzioni debito IMU 2016		0	0	0	0	0	0	0						
Interessi sanzioni debito IMU 2017		0	0	0	0	0	0	0						
Interessi dilazione fornitori		0	0	0	0	0	0	0						
Interessi nuovo finanziamento		0	-15.000	-63.750	-102.619	-93.349	-83.393	-73.134						
Altri interessi ed oneri	-2.424	-2.424	0	0										
Plus/minusvalenze su cessione		0												
Sopravvenienze passive	-30.492	-30.492												
Sopravvenienze attive e plusvalenze	683.603	683.603												
Rettifiche concordatarie	-5.678.319	-5.678.319												
<b>EBT</b>	<b>-5.490.744</b>	<b>-6.027.551</b>	<b>-1.233.361</b>	<b>-1.319.311</b>	<b>-2.220.696</b>	<b>-1.424.214</b>	<b>-1.275.675</b>	<b>-1.246.624</b>						
Imposte	0	0	0	0	0	0	0	0						
<b>Risultato netto</b>	<b>-5.490.744</b>	<b>-6.027.551</b>	<b>-1.233.361</b>	<b>-1.319.311</b>	<b>-2.220.696</b>	<b>-1.424.214</b>	<b>-1.275.675</b>	<b>-1.246.624</b>						

DESCRIZIONE	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023
	04/08/2017	Totale						
Immobilizzazioni immateriali	6.973	6.277	4.608	2.939	1.269	0	0	0
<b>Immobilizzazioni immateriali nette</b>	<b>6.973</b>	<b>6.277</b>	<b>4.608</b>	<b>2.939</b>	<b>1.269</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Terreni e fabbricati	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523
Immobilizzazioni materiali	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051
Fondo amm. Immobilizzazioni	-2.078.280	-2.220.366	-2.561.373	-2.902.380	-3.243.386	-3.584.393	-3.925.400	-4.266.407
<b>Immobilizzazioni materiali nette</b>	<b>18.901.294</b>	<b>18.759.208</b>	<b>18.418.201</b>	<b>18.077.194</b>	<b>17.736.187</b>	<b>17.395.180</b>	<b>17.054.174</b>	<b>16.713.167</b>
Titoli immobilizzati - fondi di investimento	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
Crediti depositi cauzionali	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.907.721</b>							
<b>TOTALE ATTIVO FISSO NETTO</b>	<b>20.815.988</b>	<b>20.673.206</b>	<b>20.330.530</b>	<b>19.987.854</b>	<b>19.645.177</b>	<b>19.302.901</b>	<b>18.961.895</b>	<b>18.620.888</b>
Crediti clienti da Piano		0	0	0	0	0	0	0
Crediti altri ricavi		0	0	0	0	0	0	0
Debiti per acquisto materie prime		0	0	0	0	0	0	0
Debiti del personale		-44.418	-45.163	-45.163	-45.163	-45.163	-45.163	-45.163
Debiti per costi industriali		0	-42.700	-30.500	-30.500	-30.500	-30.500	-30.500
Debiti per altri costi di produzione		0	0	0	0	0	0	0
Debiti per costi commerciali		-3.536	-4.555	-4.555	-4.555	-4.555	-4.555	-4.555
Debiti per provvigioni		0	0	0	0	0	0	0
Debiti per costi organi di gestione		-2.381	-4.083	-4.083	-4.083	-4.083	-4.083	-4.083
Debiti per trasporti		0	0	0	0	0	0	0
Debiti per G&A		-104.275	-95.230	-95.230	-95.352	-95.230	-95.230	-95.230
Costi della procedura		0	0	0	0	0	0	0
IMU	0	-188.400	0	0	0	0	0	0
<b>Attivo concordatario:</b>								
Rimanenze finali	35.535.456	35.535.456	35.535.456	34.260.393	24.061.029	21.195.276	19.374.776	17.709.176
Crediti clienti	20.754	20.754	0	0	0	0	0	0
Crediti verso controllanti	4.880	4.880	0	0	0	0	0	0
Crediti verso Regione Piemonte	1.422.275	1.422.275	1.422.275	0	0	0	0	0
Crediti per atti di pignoramento	963.552	963.552	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457
Fornitori saldi dare	8.082	1.669	0	0	0	0	0	0
Ratei e risconti attivi	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Passivo concordatario:</b>								
<b>Privilegi:</b>								
Debiti per ferie maturate - 2751 bis n°1	-26.652	-26.652	0	0	0	0	0	0
Debiti per mensilità aggiuntive maturate - 2751 bis n°1	-13.848	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per mensilità aggiuntive maturate - 2751 bis n°1	-13.000	-13.000	0	0	0	0	0	0
Professionisti - 2751 bis n°2	-137.209	-137.209	-137.209	0	0	0	0	0
Artigiani e cooperative 2751 bis n°5	-224	-224	-224	0	0	0	0	0
Debiti verso Enti Previdenziali - 2753 grado I°	-10.549	0	0	0	0	0	0	0
IVA di rivalsa - 2758	-85.087	-85.087	-34.012	0	0	0	0	0
Ritenute IRPEF 2752 grado XVIII°	-9.874	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-2.548.881	-2.548.881	-2.548.881	-1.457.596	0	0	0	0
Sanzioni IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-764.664	-764.664	-764.664	-436.951	0	0	0	0
Interessi IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-4.078	-4.078	-4.078	-2.330	0	0	0	0
Interessi IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° - Dal 05/08/2017	0	-1.062	-8.709	0	0	0	0	0
IMU - Comune di Collegno 2752 grado XX°	-60.370	-60.370	-60.370	-60.370	0	0	0	0
IMU Comune di Collegno interessi - 2752 grado XX°	-8.344	-8.344	-8.344	-8.344	0	0	0	0
IMU Comune di Collegno interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017		-25	-206	-387	0	0	0	0
ICI/IMU Comune di Torino - 2752 grado XX°	-2.449.522	-2.449.522	-2.449.522	-2.449.522	-2.449.522	-2.297.286	-1.687.201	-1.075.282
ICI/IMU Comune di Torino interessi - 2752 grado XX°	-254.301	-254.301	-254.301	-254.301	-254.301	-238.407	-174.832	-111.257
IMU 2016 Comune di Torino interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017		-1.021	-8.369	-15.718	-23.066	0	0	0
ICI 2011 - 2752 grado XX°	-255.325	-255.325	-255.325	-255.325	0	0	0	0

ICI 2011 interessi - 2752 grado XX°	-68.299	-68.299	-68.299	-68.299	0	0	0	0
ICI 2011 interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017	0	-106	-362	-617	0	0	0	0
COSAP - 2752 grado XX°	-2.782	-2.782	-2.782	-2.782	0	0	0	0
Fondo rischi al privilegio	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	0	0	0	0
<b>Debiti chirografari</b>								
Debiti verso fornitori	-2.114.314	-2.114.314	-1.037.359	-1.037.359	-889.165	-592.776	-296.388	0
Debiti verso città Metropolitana di Torino	-5.724.216	-5.724.216	-5.724.216	-5.724.216	-4.906.471	-3.270.981	-1.635.490	0
Interessi debito verso Città Metropolitana Torino	0	0	0	0	0	0	0	0
Cauzioni ricevute (POSTERGATO)	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000
Debiti per emolumenti amministratori	-9.339	-7.288	-7.288	-7.288	-6.247	-4.165	-2.082	0
Carte di credito	-163	-163	-163	-163	-140	-93	-47	0
Sanzioni IMU 2016 Comune di Collegno	-15.524	-15.524	-15.524	-15.524	-13.306	-8.871	-4.435	0
Sanzioni IMU 2016 Comune di Torino	-218.707	-218.707	-218.707	-218.707	-218.707	-205.038	-150.361	-95.684
Ratei e riscosti passivi	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>23.112.182</b>	<b>22.796.868</b>	<b>23.109.541</b>	<b>22.017.519</b>	<b>15.172.908</b>	<b>14.450.584</b>	<b>15.296.866</b>	<b>16.299.879</b>
<b>Posizione finanziaria netta:</b>								
Cassa e banche attive	167.497	88.787	885.429	2.500.817	7.038.439	5.971.841	3.473.951	838.121
Banche passive a breve termine chirografarie	-1.128.777	-1.128.777	-1.128.777	-1.128.777	-967.523	-645.016	-322.508	0
Nuovo finanziamento prededuttivo		0	-2.000.000	-3.500.000	-3.260.856	-2.933.523	-2.596.233	-2.248.684
<b>TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>-961.280</b>	<b>-1.039.990</b>	<b>-2.243.348</b>	<b>-2.127.960</b>	<b>2.810.059</b>	<b>2.393.302</b>	<b>555.210</b>	<b>-1.410.563</b>
Fondo TFR Dipendenti + quiescenza	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926
Fondo rischi ed oneri	-1.860.000	-1.860.000	-1.860.000	-1.860.000	-1.831.429	-1.774.286	-1.717.143	-1.660.000
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>41.017.965</b>	<b>40.481.158</b>	<b>39.247.797</b>	<b>37.928.486</b>	<b>35.707.790</b>	<b>34.283.577</b>	<b>33.007.902</b>	<b>31.761.278</b>
CAPITALE SOCIALE	54.270.424	54.270.424	54.270.424	54.270.424	54.270.424	54.270.424	54.270.424	54.270.424
Riserva legale	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287
Versamenti in conto futuro aum capitale	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777
Riserva riduzione di capitale	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046
Riserva Utili/Perdite esercizi precedenti	-17.731.825	-17.731.825	-23.759.376	-24.992.736	-26.312.047	-28.532.743	-29.956.957	-31.232.632
Risultato d'esercizio	-5.490.744	-6.027.551	-1.233.361	-1.319.311	-2.220.696	-1.424.214	-1.275.675	-1.246.624
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>41.017.965</b>	<b>40.481.158</b>	<b>39.247.797</b>	<b>37.928.486</b>	<b>35.707.790</b>	<b>34.283.577</b>	<b>33.007.902</b>	<b>31.761.278</b>

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Ricavi di vendita	106.250	425.000	1.825.019	11.623.901	3.571.598	2.423.908	2.253.829
Altri ricavi	34.091	528.800	48.800	48.800	48.800	48.800	48.800
Materie prime	0	0	0	0	0	0	0
Personale	-122.758	-319.123	-319.868	-319.868	-319.868	-319.868	-319.868
Costi Industriali	-31.453	-347.700	-292.800	-280.600	-280.600	-280.600	-280.600
Altri costi di produzione	0	0	0	0	0	0	0
Costi commerciali	-5.133	-33.629	-34.648	-34.648	-34.648	-34.648	-34.648
Provvigioni	0	0	0	0	0	0	0
Organi di gestione	-6.309	-91.218	-92.920	-92.920	-92.920	-92.920	-92.920
Trasporti	0	0	0	0	0	0	0
G&A	-23.344	-200.255	-191.210	-191.210	-191.332	-191.210	-191.210
Costi della procedura	-15.000	-473.716	0	0	0	0	0
IMU	0	-601.869	-407.561	-383.017	-331.597	-299.951	-298.482
IVA	14.854	102.178	-170.085	-1.937.074	-485.041	-278.081	-247.411
Nuovi investimenti	0	0	0				
<b>Attivo concordatario:</b>							
Crediti depositi cauzionali							
Rimanenze finali							
Crediti clienti	0	20.754	0	0	0	0	0
Crediti verso controllanti	0	4.880	0	0	0	0	0
Crediti verso Regione Piemonte	0	0	1.422.275	0	0	0	0
Crediti per atti di pignoramento	0	963.552	0	0	0	0	0
Crediti tributari	0	0	0	0	0	0	0
Fornitori saldi dare	6.413	1.669	0	0	0	0	0
Ratei e risconti attivi	0	0	0	0	0	0	0
<b>Passivo concordatario:</b>	0						
<b>Privilegi:</b>							
Debiti per ferie maturate - 2751 bis n°1	0	-26.652	0	0	0	0	0
Debiti per mensilità aggiuntive maturate - 2751 bis n°1	-13.848	0	0	0	0	0	0
Debiti collabori/dipendenti per rimborsi spese - 2751 bis n°1	0	-13.000	0	0	0	0	0
Professionisti - 2751 bis n°2	0	0	-137.209	0	0	0	0
Artigiani e cooperative 2751 bis n°5	0	0	-224	0	0	0	0
Debiti verso Enti Previdenziali - 2753 grado I°	-10.549	0	0	0	0	0	0
IVA di rivalsa - 2758	0	-51.074	-34.012	0	0	0	0
Ritenute IRPEF 2752 grado XVIII°	-9.874	0	0	0	0	0	0
Debiti per IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° (Capitale-sanzioni-interessi)	0	0	-1.436.420	-1.898.517	0	0	0
IMU - Comune di Collegno 2752 grado XX° (Capitale-interessi)	0	0	0	-69.222	0	0	0
IMU Comune di Torino - 2752 grado XX° (Capitale-interessi)	0	0	0	0	-198.545	-679.867	-679.867
ICI 2011 - 2752 grado XX°	0	0	0	-324.412	0	0	0
COSAP - 2752 grado XX° (Capitale-sanzioni-interessi)	0	0	0	-2.782	0	0	0
Fondo rischi al privilegio	0	0	0	-100.000	0	0	0
<b>Debiti chirografari</b>	0	0	0	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	0	-1.076.955	0	-148.194	-296.388	-296.388	-296.388
Debiti verso città Metropolitana di Torino	0	0	0	-817.745	-1.635.490	-1.635.490	-1.635.490
Interessi debito verso Città Metropolitana Torino	0	0	0	0	0	0	0
Cauzioni ricevute	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per emolumenti amministratori	-2.051	0	0	-1.041	-2.082	-2.082	-2.082
Carte di credito	0	0	0	-23	-47	-47	-47
Sanzioni IMU Comune di Collegno	0	0	0	-2.218	-4.435	-4.435	-4.435
Sanzioni IMU Comune di Torino	0	0	0	0	-13.669	-54.677	-54.677

Banche passive a breve termine d	0	0	0	-161.254	-322.508	-322.508	-322.508
Fondo rischi al chirografo	0	0	0	-28.571	-57.143	-57.143	-57.143
<b>Partite finanziarie</b>							
Erogazione finanziamento	0	2.000.000	1.500.000	0	0	0	0
Interessi finanziamento	0	-15.000	-63.750	-102.619	-93.349	-83.393	-73.134
Rimborso finanziamento quota ca	0	0	0	-239.144	-327.334	-337.290	-347.549
Interessi debito Provincia di Tori	0	0	0	0	0	0	0
Interessi debito per imposte ese	0	0	0	0	0	0	0
Interessi debito per sanzioni impo	0	0	0	0	0	0	0
Interessi accertamento IMU 2012	0	0	0	0	0	0	0
Interessi accertamento IMU Cent	0	0	0	0	0	0	0
Interessi dilazionamento fornitor	0	0	0	0	0	0	0
Interessi debito IMU 2016	0	0	0	0	0	0	0
Interessi debito IMU 2017	0	0	0	0	0	0	0
Interessi sanzioni debito IMU	0	0	0	0	0	0	0
Interessi sanzioni debito IMU	0	0	0	0	0	0	0
<b>Imposte</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale flussi</b>	<b>-78.710</b>	<b>796.642</b>	<b>1.615.388</b>	<b>4.537.622</b>	<b>-1.066.598</b>	<b>-2.497.890</b>	<b>-2.635.829,73</b>

Le tabelle sopra evidenziano come il decremento del 10% del prezzo di vendita degli immobili permetta comunque l'attuazione del piano industriale come prospettato.

In particolare le tabelle sottostanti rappresentano i ricavi, le disponibilità liquide e lo stock di immobili a magazzino nelle previsioni di piano e come variate a seguito allo stress test.

PIANO ORIGINARIO								
	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023
DESCRIZIONE	04/08/2017	Totale						
Ricavi di vendita *	251.344	357.594	425.000	1.700.063	10.624.364	3.290.754	2.245.499	2.090.600
Cassa e banche	167.497	88.787	885.429	2.628.323	8.185.882	7.405.859	5.090.019	2.620.749
Rimanenze finali	35.535.456	35.535.456	35.535.456	34.260.393	24.061.029	21.195.276	19.374.776	17.709.176
<i>* comprensivi dei ricavi da locazione</i>								
STRESS TEST 1 (hp. Riduzione 10%)								
	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023
DESCRIZIONE	04/08/2017	Totale						
Ricavi di vendita*	251.344	357.594	425.000	1.572.556	9.604.427	3.004.178	2.063.449	1.924.040
Cassa e banche	167.497	88.787	885.429	2.500.817	7.038.439	5.971.841	3.473.951	838.121
Rimanenze finali	35.535.456	35.535.456	35.535.456	34.260.393	24.061.029	21.195.276	19.374.776	17.709.176
<i>* comprensivi dei ricavi da locazione</i>								

Si può notare come seppur in presenza di una diminuzione dei ricavi e dei conseguenti flussi di cassa generati dalla cessione degli immobili, la società mantenga sempre un saldo positivo delle disponibilità liquide presenti al termine

di ogni esercizio, anche se inferiore rispetto alle ipotesi originarie previste a piano. Questo a parità di altre condizioni e quindi rispettando quantitativamente e temporalmente il pagamento del debito concordatario.

Inoltre come evidenziato dalle tabelle, residuano al termine del 2023 rimanenze per un importo pari ad €17.709.176, la cui futura vendita, unitamente all'incasso del canone di locazione da parte del Politecnico di Torino, sarà utile al fine della prosecuzione dell'attività aziendale e del pagamento dei debiti ancora da saldare:

- IMU verso il comune di Torino;
- Finanziamento ricevuto in corso di piano.

## **2° Stress test:**

Lo stress test si fonda sull'ipotesi di mancata realizzazione di una delle 2 vendite previste nel 2019.

In particolare si ipotizza che nell'esercizio 2019 venga ceduto il solo lotto 1.a ricompreso nella zona C (Mirafiori) per € 692.969 e non venga realizzata la cessione del lotto 2 sempre presente nella zona C (Mirafiori) per €582.094.

Si segnala come, anche in questa ipotesi, sia confermata la fattibilità del piano.

Le tabelle sottostanti rappresentano in ordine: il conto economico, lo stato patrimoniale, ed il cash flow in seguito a quanto prospettato.

Descrizione	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023
	04/08/2017	Totale						
Ricavi di vendita	251.344	357.594	425.000	1.117.969	10.624.364	3.290.754	2.245.499	2.090.600
Altri ricavi	1.911.454	1.939.397	520.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
<b>Totale ricavi</b>	<b>2.162.798</b>	<b>2.296.991</b>	<b>945.000</b>	<b>1.157.969</b>	<b>10.664.364</b>	<b>3.330.754</b>	<b>2.285.499</b>	<b>2.130.600</b>
Variazione magazzino		0	0	-692.969	-10.199.364	-2.865.754	-1.820.499	-1.665.600
<b>Margine di Contribuzione lordo</b>	<b>2.162.798</b>	<b>2.296.991</b>	<b>945.000</b>	<b>465.000</b>	<b>465.000</b>	<b>465.000</b>	<b>465.000</b>	<b>465.000</b>
Trasporti		0	0	0	0	0	0	0
Costi Industriali	-1.593.301	-1.619.215	-320.000	-230.000	-230.000	-230.000	-230.000	-230.000
Altri costi industriali		0	0	0	0	0	0	0
Organi di gestione	-70.218	-78.908	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000	-85.000
Personale	-188.367	-355.452	-319.524	-319.524	-319.524	-319.524	-319.524	-319.524
Costi commerciali	-36.377	-43.483	-28.400	-28.400	-28.400	-28.400	-28.400	-28.400
Provvigioni	0	0	0	0	0	0	0	0
G&A	-142.366	-256.176	-165.144	-165.144	-165.244	-165.144	-165.144	-165.144
Costi della procedura	0	-15.000	-473.716	0	0	0	0	0
IMU 2017	-232.024	-420.424	-413.469	-407.561	-383.017	-331.597	-299.951	-298.482
Sanzioni IRES +IRAP 2016		0						
Sanzioni IMU 2016		0						
Sanzioni IMU 2017		0						
<b>EBITDA</b>	<b>-99.857</b>	<b>-491.667</b>	<b>-860.253</b>	<b>-770.629</b>	<b>-746.185</b>	<b>-694.665</b>	<b>-663.019</b>	<b>-661.550</b>
Ammortamenti immateriali	-974	-1.669	-1.669	-1.669	-1.669	-1.269		
Ammortamenti immob.materiali	-198.921	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007	-341.007
Accantonamenti per rischi	-22.371	-22.371	0	0				
<b>EBIT</b>	<b>-322.122</b>	<b>-856.715</b>	<b>-1.202.929</b>	<b>-1.113.305</b>	<b>-1.088.861</b>	<b>-1.036.941</b>	<b>-1.004.026</b>	<b>-1.002.556</b>
Oneri e proventi finanziari	0	0	0	0				
Interessi autoliquidante		0	0	0				
Interessi e commissioni passiv	-140.990	-140.990	0	0				
Interessi IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° - Dal 05/08/2017		-1.062	-7.647	-6.965	-1.640	0	0	0
IMU 2016 Comune di Torino XX° - Dal 05/08/2017		-1.021	-7.349	-7.349	-7.349	-7.349	-6.206	-4.374
IMU 2016 Comune di Collegno XX° - Dal 05/08/2017		-25	-181	-181	-121	0	0	0
IMU 2016 Comune di Collegno XX° - Dal 05/08/2017		-106	-255	-255	-170	0	0	0
Interessi debito Provincia di Torino		0	0	0	0	0	0	0
Interessi debito per imposte esercizio 2016		0	0	0	0	0	0	0
Interessi debito per sanzioni imposte 2016		0	0	0	0	0	0	0
Interessi accertamento IMU 2012 - 2015		0	0	0	0	0	0	0
Interessi accertamento IMU Centro del Design		0	0	0	0	0	0	0
Interessi ICI accertamento 2011		0	0	0	0	0	0	0
Interessi debito IMU 2016		0	0	0	0	0	0	0
Interessi debito IMU 2017		0	0	0	0	0	0	0
Interessi sanzioni debito IMU 2016		0	0	0	0	0	0	0
Interessi sanzioni debito IMU 2017		0	0	0	0	0	0	0
Interessi dilazione fornitori		0	0	0	0	0	0	0
Interessi nuovo finanziamento		0	-15.000	-63.750	-102.619	-93.349	-83.393	-73.134
Altri interessi ed oneri	-2.424	-2.424	0	0				
Plus/minusvalenze su cessione		0						
Sopravvenienze passive	-30.492	-30.492						
Sopravvenienze attive e plusvalenze	683.603	683.603						
Rettifiche concordatarie	-5.678.319	-5.678.319						
<b>EBT</b>	<b>-5.490.744</b>	<b>-6.027.551</b>	<b>-1.233.361</b>	<b>-1.191.805</b>	<b>-1.200.759</b>	<b>-1.137.638</b>	<b>-1.093.625</b>	<b>-1.080.064</b>
Imposte	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato netto</b>	<b>-5.490.744</b>	<b>-6.027.551</b>	<b>-1.233.361</b>	<b>-1.191.805</b>	<b>-1.200.759</b>	<b>-1.137.638</b>	<b>-1.093.625</b>	<b>-1.080.064</b>

DESCRIZIONE	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023
	04/08/2017	Totale						
Immobilizzazioni immateriali	6.973	6.277	4.608	2.939	1.269	0	0	0
<b>Immobilizzazioni immateriali nette</b>	<b>6.973</b>	<b>6.277</b>	<b>4.608</b>	<b>2.939</b>	<b>1.269</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Terreni e fabbricati	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523	20.936.523
Immobilizzazioni materiali	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051	43.051
Fondo amm. Immobilizzazioni	-2.078.280	-2.220.366	-2.561.373	-2.902.380	-3.243.386	-3.584.393	-3.925.400	-4.266.407
<b>Immobilizzazioni materiali nette</b>	<b>18.901.294</b>	<b>18.759.208</b>	<b>18.418.201</b>	<b>18.077.194</b>	<b>17.736.187</b>	<b>17.395.180</b>	<b>17.054.174</b>	<b>16.713.167</b>
Titoli immobilizzati - fondi di investimento	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
Crediti depositi cauzionali	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721	1.657.721
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.907.721</b>							
<b>TOTALE ATTIVO FISSO NETTO</b>	<b>20.815.988</b>	<b>20.673.206</b>	<b>20.330.530</b>	<b>19.987.854</b>	<b>19.645.177</b>	<b>19.302.901</b>	<b>18.961.895</b>	<b>18.620.888</b>
Crediti clienti da Piano		0	0	0	0	0	0	0
Crediti altri ricavi		0	0	0	0	0	0	0
Debiti per acquisto materie prime		0	0	0	0	0	0	0
Debiti del personale		-44.418	-45.163	-45.163	-45.163	-45.163	-45.163	-45.163
Debiti per costi industriali		0	-42.700	-30.500	-30.500	-30.500	-30.500	-30.500
Debiti per altri costi di produzione		0	0	0	0	0	0	0
Debiti per costi commerciali		-3.536	-4.555	-4.555	-4.555	-4.555	-4.555	-4.555
Debiti per provvigioni		0	0	0	0	0	0	0
Debiti per costi organi di gestione		-2.381	-4.083	-4.083	-4.083	-4.083	-4.083	-4.083
Debiti per trasporti		0	0	0	0	0	0	0
Debiti per G&A		-104.275	-95.230	-95.230	-95.352	-95.230	-95.230	-95.230
Costi della procedura		0	0	0	0	0	0	0
IMU	0	-188.400	0	0	0	0	0	0
<b>Attivo concordatario:</b>								
Rimanenze finali	35.535.456	35.535.456	35.535.456	34.842.487	24.643.123	21.777.369	19.956.870	18.291.270
Crediti clienti	20.754	20.754	0	0	0	0	0	0
Crediti verso controllanti	4.880	4.880	0	0	0	0	0	0
Crediti verso Regione Piemonte	1.422.275	1.422.275	1.422.275	0	0	0	0	0
Crediti per atti di pignoramento	963.552	963.552	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457	177.457
Fornitori saldi dare	8.082	1.669	0	0	0	0	0	0
Ratei e risconti attivi	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Passivo concordatario:</b>								
<b>Privilegi:</b>								
Debiti per ferie maturate - 2751 bis n°1	-26.652	-26.652	0	0	0	0	0	0
Debiti per mensilità aggiuntive maturate - 2751 bis n°1	-13.848	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per mensilità aggiuntive maturate - 2751 bis n°1	-13.000	-13.000	0	0	0	0	0	0
Professionisti - 2751 bis n°2	-137.209	-137.209	-137.209	0	0	0	0	0
Artigiani e cooperative 2751 bis n°5	-224	-224	-224	0	0	0	0	0
Debiti verso Enti Previdenziali - 2753 grado I°	-10.549	0	0	0	0	0	0	0
IVA di rivalsa - 2758	-85.087	-85.087	-34.012	0	0	0	0	0
Ritenute IRPEF 2752 grado XVIII°	-9.874	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-2.548.881	-2.548.881	-2.548.881	-1.457.596	0	0	0	0
Sanzioni IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-764.664	-764.664	-764.664	-436.951	0	0	0	0
Interessi IRES + IRAP - 2752 grado XVIII°	-4.078	-4.078	-4.078	-2.330	0	0	0	0
Interessi IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° - Dal 05/08/2017	0	-1.062	-8.709	0	0	0	0	0
IMU - Comune di Collegno 2752 grado XX°	-60.370	-60.370	-60.370	-60.370	0	0	0	0
IMU Comune di Collegno interessi - 2752 grado XX°	-8.344	-8.344	-8.344	-8.344	0	0	0	0
IMU Comune di Collegno interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017		-25	-206	-387	0	0	0	0
ICI/IMU Comune di Torino - 2752 grado XX°	-2.449.522	-2.449.522	-2.449.522	-2.449.522	-2.449.522	-2.297.286	-1.687.201	-1.075.282
ICI/IMU Comune di Torino interessi - 2752 grado XX°	-254.301	-254.301	-254.301	-254.301	-254.301	-238.407	-174.832	-111.257
IMU 2016 Comune di Torino interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017		-1.021	-8.369	-15.718	-23.066	0	0	0
ICI 2011 - 2752 grado XX°	-255.325	-255.325	-255.325	-255.325	0	0	0	0

ICI 2011 interessi - 2752 grado XX°	-68.299	-68.299	-68.299	-68.299	0	0	0	0
ICI 2011 interessi - 2752 grado XX° - Dal 05/08/2017	0	-106	-362	-617	0	0	0	0
COSAP - 2752 grado XX°	-2.782	-2.782	-2.782	-2.782	0	0	0	0
Fondo rischi al privilegio	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	0	0	0	0
<b>Debiti chirografari</b>								
Debiti verso fornitori	-2.114.314	-2.114.314	-1.037.359	-1.037.359	-889.165	-592.776	-296.388	0
Debiti verso città Metropolitana di Torino	-5.724.216	-5.724.216	-5.724.216	-5.724.216	-4.906.471	-3.270.981	-1.635.490	0
Interessi debito verso Città Metropolitana Torino	0	0	0	0	0	0	0	0
Cauzioni ricevute (POSTERGATO)	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000
Debiti per emolumenti amministratori	-9.339	-7.288	-7.288	-7.288	-6.247	-4.165	-2.082	0
Carte di credito	-163	-163	-163	-163	-140	-93	-47	0
Sanzioni IMU 2016 Comune di Collegno	-15.524	-15.524	-15.524	-15.524	-13.306	-8.871	-4.435	0
Sanzioni IMU 2016 Comune di Torino	-218.707	-218.707	-218.707	-218.707	-218.707	-205.038	-150.361	-95.684
Ratei e risconti passivi	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>23.112.182</b>	<b>22.796.868</b>	<b>23.109.541</b>	<b>22.599.612</b>	<b>15.755.002</b>	<b>15.032.678</b>	<b>15.878.960</b>	<b>16.881.973</b>
<b>Posizione finanziaria netta:</b>								
Cassa e banche attive	167.497	88.787	885.429	2.046.230	7.603.788	6.823.765	4.507.925	2.038.655
Banche passive a breve termine chirografarie	-1.128.777	-1.128.777	-1.128.777	-1.128.777	-967.523	-645.016	-322.508	0
Nuovo finanziamento predefinitivo		0	-2.000.000	-3.500.000	-3.260.856	-2.933.523	-2.596.233	-2.248.684
<b>TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>-961.280</b>	<b>-1.039.990</b>	<b>-2.243.348</b>	<b>-2.582.548</b>	<b>3.375.408</b>	<b>3.245.226</b>	<b>1.589.184</b>	<b>-210.029</b>
Fondo TFR Dipendenti + quiescenza	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926	-88.926
Fondo rischi ed oneri	-1.860.000	-1.860.000	-1.860.000	-1.860.000	-1.831.429	-1.774.286	-1.717.143	-1.660.000
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>41.017.965</b>	<b>40.481.158</b>	<b>39.247.797</b>	<b>38.055.992</b>	<b>36.855.233</b>	<b>35.717.595</b>	<b>34.623.970</b>	<b>33.543.906</b>
<b>CAPITALE SOCIALE</b>	<b>54.270.424</b>							
Riserva legale	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287	119.287
Versamenti in conto futuro aum capitale	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777	8.936.777
Riserva riduzione di capitale	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046	914.046
Riserva Utili/Perdite esercizi precedenti	-17.731.825	-17.731.825	-23.759.376	-24.992.736	-26.184.541	-27.385.301	-28.522.939	-29.616.564
Risultato d'esercizio	-5.490.744	-6.027.551	-1.233.361	-1.191.805	-1.200.759	-1.137.638	-1.093.625	-1.080.064
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>41.017.965</b>	<b>40.481.158</b>	<b>39.247.797</b>	<b>38.055.992</b>	<b>36.855.233</b>	<b>35.717.595</b>	<b>34.623.970</b>	<b>33.543.906</b>

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale
Ricavi di vendita	106.250	425.000	1.270.422	12.868.224	3.921.220	2.646.009	2.457.032
Altri ricavi	34.091	528.800	48.800	48.800	48.800	48.800	48.800
Materie prime	0	0	0	0	0	0	0
Personale	-122.758	-319.123	-319.868	-319.868	-319.868	-319.868	-319.868
Costi Industriali	-31.453	-347.700	-292.800	-280.600	-280.600	-280.600	-280.600
Altri costi di produzione	0	0	0	0	0	0	0
Costi commerciali	-5.133	-33.629	-34.648	-34.648	-34.648	-34.648	-34.648
Provvigioni	0	0	0	0	0	0	0
Organi di gestione	-6.309	-91.218	-92.920	-92.920	-92.920	-92.920	-92.920
Trasporti	0	0	0	0	0	0	0
G&A	-23.344	-200.255	-191.210	-191.210	-191.332	-191.210	-191.210
Costi della procedura	-15.000	-473.716	0	0	0	0	0
IMU	0	-601.869	-407.561	-383.017	-331.597	-299.951	-298.482
IVA	14.854	102.178	-70.075	-2.161.460	-548.088	-318.132	-284.054
Nuovi investimenti	0	0	0				
<b>Attivo concordatario:</b>							
Crediti depositi cauzionali							
Rimanenze finali							
Crediti clienti	0	20.754	0	0	0	0	0
Crediti verso controllanti	0	4.880	0	0	0	0	0
Crediti verso Regione Piemonte	0	0	1.422.275	0	0	0	0
Crediti per atti di pignoramento	0	963.552	0	0	0	0	0
Crediti tributari	0	0	0	0	0	0	0
Fornitori saldi dare	6.413	1.669	0	0	0	0	0
Ratei e risconti attivi	0	0	0	0	0	0	0
<b>Passivo concordatario:</b>							
<b>Privilegi:</b>							
Debiti per ferie maturate - 2751 bis n°1	0	-26.652	0	0	0	0	0
Debiti per mensilità aggiuntive maturate - 2751 bis n°1	-13.848	0	0	0	0	0	0
Debiti collabori/dipendenti per rimborsi spese - 2751 bis n°1	0	-13.000	0	0	0	0	0
Professionisti - 2751 bis n°2	0	0	-137.209	0	0	0	0
Artigiani e cooperative 2751 bis n°5	0	0	-224	0	0	0	0
Debiti verso Enti Previdenziali - 2753 grado I°	-10.549	0	0	0	0	0	0
IVA di rivalsa - 2758	0	-51.074	-34.012	0	0	0	0
Ritenute IRPEF 2752 grado XVIII°	-9.874	0	0	0	0	0	0
Debiti per IRES + IRAP - 2752 grado XVIII° (Capitale-sanzioni-interessi)	0	0	-1.436.420	-1.898.517	0	0	0
IMU - Comune di Collegno 2752 grado XX° (Capitale-interessi)	0	0	0	-69.222	0	0	0
IMU Comune di Torino - 2752 grado XX° (Capitale-interessi)	0	0	0	0	-198.545	-679.867	-679.867
ICI 2011 - 2752 grado XX°	0	0	0	-324.412	0	0	0
COSAP - 2752 grado XX° (Capitale-sanzioni-interessi)	0	0	0	-2.782	0	0	0
Fondo rischi al privilegio	0	0	0	-100.000	0	0	0
<b>Debiti chirografari</b>							
Debiti verso fornitori	0	-1.076.955	0	-148.194	-296.388	-296.388	-296.388
Debiti verso città Metropolitana di Torino	0	0	0	-817.745	-1.635.490	-1.635.490	-1.635.490
Interessi debito verso Città Metropolitana Torino	0	0	0	0	0	0	0
Cauzioni ricevute	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per emolumenti amministratori	-2.051	0	0	-1.041	-2.082	-2.082	-2.082
Carte di credito	0	0	0	-23	-47	-47	-47
Sanzioni IMU Comune di Collegno	0	0	0	-2.218	-4.435	-4.435	-4.435

Sanzioni IMU Comune di Torino	0	0	0	0	-13.669	-54.677	-54.677
Banche passive a breve termine ch	0	0	0	-161.254	-322.508	-322.508	-322.508
Fondo rischi al chirografo	0	0	0	-28.571	-57.143	-57.143	-57.143
<b>Partite finanziarie</b>							
Erogazione finanziamento	0	2.000.000	1.500.000	0	0	0	0
Interessi finanziamento	0	-15.000	-63.750	-102.619	-93.349	-83.393	-73.134
Rimborso finanziamento quota cap	0	0	0	-239.144	-327.334	-337.290	-347.549
Interessi debito Provincia di Torino	0	0	0	0	0	0	0
Interessi debito per imposte eserc	0	0	0	0	0	0	0
Interessi debito per sanzioni impost	0	0	0	0	0	0	0
Interessi accertamento IMU 2012 -	0	0	0	0	0	0	0
Interessi accertamento IMU Centra	0	0	0	0	0	0	0
Interessi dilazionamento fornitori	0	0	0	0	0	0	0
Interessi debito IMU 2016	0	0	0	0	0	0	0
Interessi debito IMU 2017	0	0	0	0	0	0	0
Interessi sanzioni debito IMU	0	0	0	0	0	0	0
Interessi sanzioni debito IMU	0	0	0	0	0	0	0
<b>Imposte</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale flussi</b>	<b>-78.710</b>	<b>796.642</b>	<b>1.160.800</b>	<b>5.557.558</b>	<b>-780.023</b>	<b>-2.315.840</b>	<b>-2.469.269,73</b>

Le tabelle sottostanti rappresentano i ricavi, le disponibilità liquide e lo stock di immobili a magazzino nelle previsioni di piano e come variate a seguito allo stress test.

PIANO ORIGINARIO								
	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023
DESCRIZIONE	04/08/2017	Totale						
Ricavi di vendita *	251.344	357.594	425.000	1.700.063	10.624.364	3.290.754	2.245.499	2.090.600
Cassa e banche	167.497	88.787	885.429	2.628.323	8.185.882	7.405.859	5.090.019	2.620.749
Rimanenze finali	35.535.456	35.535.456	35.535.456	34.260.393	24.061.029	21.195.276	19.374.776	17.709.176
<i>* comprensivi dei ricavi da locazione</i>								
STRESS TEST 2 (hp. no 1/2019)								
	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023
DESCRIZIONE	04/08/2017	Totale						
Ricavi di vendita*	251.344	357.594	425.000	1.117.969	10.624.364	3.290.754	2.245.499	2.090.600
Cassa e banche	167.497	88.787	885.429	2.046.230	7.603.788	6.823.765	4.507.925	2.038.655
Rimanenze finali	35.535.456	35.535.456	35.535.456	34.842.487	24.643.123	21.777.369	19.956.870	18.291.270
<i>* comprensivi dei ricavi da locazione</i>								

Si può notare come seppur in presenza di una diminuzione dei ricavi nell'esercizio 2019 e dei conseguenti flussi di cassa generati dalla cessione degli immobili, la società mantenga sempre un saldo positivo delle disponibilità liquide presenti al termine dell'esercizio, anche se inferiore rispetto alle ipotesi originarie previste a piano. Questo a parità di altre condizioni e quindi rispettando quantitativamente e temporalmente il pagamento del debito concordatario.

Inoltre come evidenziato dalle tabelle residuano al termine del 2023 rimanenze per un importo pari ad € 18.291.270, la cui futura vendita, unitamente all'incasso del canone di locazione da parte del Politecnico di Torino, sarà utile al fine della prosecuzione dell'attività aziendale e del pagamento dei debiti ancora da saldare:

- IMU verso il comune di Torino;
- Finanziamento ricevuto in corso di piano.

## 9.2. GLI EVENTI SUCCESSIVI ALLA REDAZIONE DEL PIANO

La Direzione della Società ha confermato al sottoscritto che, rispetto alla situazione esistente alla data di redazione del Piano a me sottoposto non sono emerse notizie o fatti che possano incidere significativamente sull'esito dello stesso.

## 10. CONFRONTO CONTINUITA' - LIQUIDAZIONE

Il giudizio previsto dall'attestazione di cui alla lettera b) del 2° comma dell'articolo 186-bis della Legge fallimentare, *“la relazione del professionista di cui all'art 161 3° comma deve attestare che la prosecuzione dell'attività di impresa è funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori”* è nella fattispecie sostenibile grazie a diversi fattori.

1. In primis questo concordato prevede **di soddisfare integralmente tutti i creditori**, conseguentemente potrebbe esservi un pregiudizio dei creditori in caso di concordato in continuità rispetto al concordato liquidatorio esclusivamente in ragione di un maggior tempo necessario alla loro soddisfazione.
2. In caso di concordato liquidatorio però si assisterebbe sicuramente ad una riduzione dei flussi di cassa attivi oltre che all'aggravio del passivo. Questo in ragione del valore dell'importo del contributo ancora da erogare da parte della Regione Piemonte a valere sul P.O.R. F.E.SR. 2007/2013 Asse III – Attività III.2.1, *“Riqualificazione delle aree dismesse”*. Detta

erogazione è subordinata al collaudo delle opere svolte in conformità del bando ed alla rendicontazione delle spese sostenute e liquidate ai fornitori appaltanti. A tal fine il Piano Industriale prevede in modo specifico che a seguito dell'omologa del concordato, è all'ottenimento del finanziamento di 3.500.000 €, condizionato appunto all'omologa, prevista entro il 30 settembre 2018, vengano effettuati in via prioritaria i pagamenti dei fornitori, ancorché riferiti in parte a crediti di natura chirografaria, per le attività ricomprese nel Bando, per un importo pari a Euro 1.128.029,74. Tale pagamento consentirà di perfezionare la rendicontazione dei costi sostenuti e pagati e di ottenere l'erogazione del suddetto contributo da parte della Regione Piemonte, previsto nel Piano industriale nel mese di gennaio 2019. Si segnala inoltre che, nel caso di omessa rendicontazione e/o mancato collaudo dell'opera, la società **non solo non incasserebbe l'importo a saldo di euro 1.422.275** da parte della Regione Piemonte ma **sarebbe costretta a restituire** alla regione Piemonte quanto già incassato in relazione al pagamento dei S.A.L. da parte della Regione Piemonte e che ammonta complessivamente ad **euro 2.133.412,82**.

3. La cessazione dell'attività svolta dalla TNE, ovvero la valorizzazione e riqualificazione degli immobili in proprio possesso, unitamente alla messa in vendita di detti immobili con una procedura liquidatoria sicuramente porterebbe ad un consistente deprezzamento degli stessi, portando inevitabilmente a flussi di cassa inferiori.
4. Infine, per ultimo ma non da ultimo, va considerato l'impatto sociale sul territorio che può avere la cessazione dell'attività di TNE, con la perdita di posti di lavoro diretti e con l'interruzione di quell'attività di valorizzazione e riqualificazione di una zona industriale storica di Torino come Mirafiori.

## 11. CONSIDERAZIONI FINALI E ATTESTAZIONE

Il Sottoscrittore ritiene opportuno evidenziare che la fattibilità del Piano in questione

risulta significativamente correlata al puntuale realizzarsi di previsioni ed eventi che, seppur ragionevolmente fattibili alla luce delle analisi sopra svolte, risultano condizionati da fattori esogeni alla Società e, quindi, non completamente controllabili e prevedibili.

Ci si riferisce in particolare:

- all'evoluzione generale dell'economia italiana e mondiale, che in particolare, seppur per periodi brevi, potrebbe risentire di crisi economiche conseguenti ad una pluralità di eventi;
- al rischio, ad oggi non prospettabile, derivante da un'eventuale inasprirsi della crisi del settore di riferimento della Società che potrebbe non permettere il puntuale rispetto delle previsioni del Piano che comunque, come già evidenziato, appaiono dotate di un sufficiente grado di prudenzialità.

Sulla base delle informazioni acquisite, all'esito delle verifiche effettuate e sulla scorta della documentazione analizzata, valutato che l'insieme del piano appare dotato di un sufficiente grado di prudenzialità, richiamando tutto quanto già indicato nelle presente relazione il sottoscritto dott. Lorenzo Ginisio

#### ATTESTA

1. la veridicità dei dati aziendali riportati nel ricorso di Torino Nuova Economia S.p.A. con riferimento alla data del 4 agosto 2017, sulla base delle verifiche e delle analisi condotte, secondo la metodologia di volta in volta indicata nella analisi delle singole appostazioni;
2. la ragionevolezza dei dati esposti nel Piano e, quindi, la fattibilità dello stesso, nei modi e nei tempi indicati dalla Società ricorrente;

3. la funzionalità della proposta di concordato avanzata dalla Società al più fattibile miglior soddisfacimento dei creditori, come previsto dall'art. 186-bis L.F., sulla base di quanto esposto in particolare nel paragrafo 10, più sopra richiamato.

Per quanto riguarda i documenti menzionati ed analizzati si fa riferimento a quelli acclusi al ricorso della Società.

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti che necessitassero.

Torino, ..... febbraio 2018

---

dott. Lorenzo Ginisio