

ICARUS - SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31/12/2022

Dati Anagrafici	
Sede in	TORINO
Codice Fiscale	07614800014
Numero Rea	TORINO 906508
P.I.	07614800014
Capitale Sociale Euro	3.192.724 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	829999
Società in liquidazione	sì
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	sì
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	LEONARDO S.p.A.
Appartenenza a un gruppo	sì
Denominazione della società capogruppo	LEONARDO S.p.A.
Paese della capogruppo	Italia
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Signori Azionisti,

il bilancio dell'esercizio chiuso al **31 dicembre 2022**, sottoposto al Vostro esame ed approvazione, presenta un **risultato positivo** pari ad **Euro 265.919**.

A tale risultato si è pervenuti imputando un ammontare di **imposte** pari a **Euro 99.210** al risultato **prima delle imposte** positivo e pari a **Euro 365.129**.

Il risultato prima delle imposte, a sua volta, è stato determinando allocando accantonamenti nella seguente misura:

- Euro 378.032 ai fondi di ammortamento delle immobilizzazioni materiali;
- Euro 3.820 al fondo trattamento di fine rapporto lavoro subordinato.

La relazione accompagnatoria del bilancio dell'**esercizio 2022**, formato dai prospetti numerici di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa, costituisce un'integrazione dei dati e delle notizie richiamati nella predetta nota integrativa, mirata ad una **analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società**, dell'andamento, nonché del risultato della gestione, con la descrizione dei rischi e delle incertezze a cui la società è esposta.

L'analisi è coerente con l'entità e la complessità degli affari della Vostra società e favorisce la comprensione dell'andamento e del risultato della gestione nonché degli indicatori finanziari di risultato.

SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

La società **ICARUS S.c.p.A.** è stata costituita con Legge Regionale n. 5 del 2 aprile 1999 ed ha per oggetto la progettazione, la realizzazione, l'impiego, la gestione di un centro multifunzionale destinato a servizi a terra a supporto di attività e missioni spaziali in Torino

La Società **ICARUS S.c.p.A.** è proprietaria dell'immobile sito in Torino, corso Marche 79, destinato a Centro Multifunzionale Spaziale.

Per la realizzazione del centro multifunzionale destinato a servizi a terra a supporto di attività e missioni spaziali ICARUS S.c.p.A. ha ricevuto contributi pubblici (FESR ex Reg. CEE 2081/93 ob. 2 – DOCUP 97/99 oltre a Stato e Regione Piemonte) per Euro 9.089.641 destinati a società a prevalente capitale pubblico e senza fini di lucro, a fronte di un investimento ammasso di Euro 11.362.052.

La destinazione degli immobili era di durata decennale decorrente dalla loro realizzazione (inaugurazione CMFS 2001); pertanto il vincolo dell'assenza del fine di lucro, anch'esso di durata decennale, è scaduto nell'anno 2011.

La società **ICARUS S.c.p.A.** quale proprietaria Centro Multifunzionale Spaziale (CMFS) gestisce il proprio patrimonio immobiliare locando gli spazi ai soggetti insediati.

In data 19 gennaio 2016 lo scrivente è entrato in carica quale Liquidatore, a seguito dell'iscrizione al Registro delle Imprese della relativa delibera, assunta dall'Assemblea degli Azionisti del 28.12.2015.

L'Assemblea, nel nominare il Liquidatore ha attribuito allo stesso *"tutti i più ampi poteri per compiere gli atti utili per la liquidazione della società ed in particolare: cedere l'azienda sociale, i rami di essa, ovvero anche singoli beni materiali ed immateriali o diritti o blocchi di essi; compiere gli atti necessari per la conservazione*

del valore dell'impresa, ivi compreso l'esercizio provvisorio della medesima e di singoli rami in funzione del migliore realizzo; alienare gli immobili sociali".

A seguito dello scioglimento e della messa in liquidazione della Società, in funzione della necessità di conservare il valore dell'impresa e massimizzare il valore di realizzo, oltre che per gli impegni contrattuali precedentemente assunti, le attività sociali sono sostanzialmente proseguite senza soluzione di continuità anche nella successiva fase di liquidazione.

Nelle more dell'alienazione, si è ritenuto opportuno quindi continuare, in esercizio provvisorio, la gestione della sopra descritta azienda "immobiliare" al fine di poter godere degli utili che storicamente la stessa è stata in grado di produrre, *aumentare* la commerciabilità dei fabbricati e *conservare* l'extra valore realizzabile dalla vendita di un compendio immobiliare produttivo di reddito.

Andamento della gestione e fatti di rilievo intervenuti nel corso dell'esercizio 2022

Nel corso dell'esercizio **2022**, la società **ICARUS S.c.p.A. in liquidazione** ha proseguito le attività liquidatorie gestendo le obbligazioni contrattuali connesse ai contratti di locazione afferenti il compendio immobiliare e garantendo, per quanto di propria competenza quale locatore, la piena funzionalità del centro.

Nel corso dell'esercizio **2022** non è stato necessario effettuare interventi di manutenzione straordinaria sul compendio immobiliare di proprietà e pertanto nel bilancio al 31.12.2022 non sono presenti incrementi alle immobilizzazioni materiali e immateriali.

Con riferimento all'**avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni di interesse finalizzate alla cessione del complesso immobiliare**, pubblicato sul sito internet della società (www.icaruscmfs.it) il 22.12.2017, si segnala che nel corso dell'esercizio **2022** non è pervenuta alcuna manifestazione d'interesse e neppure sono intervenuti contatti e/o richieste di informazioni da parte di potenziali acquirenti, ad eccezione delle interlocuzioni con l'inquilino ALTEC S.p.A, come prima d'ora ampiamente rappresentato agli Azionisti nel corso dell'esercizio appena trascorso.

Il prezzo di vendita di riferimento indicato nel sopra citato avviso esplorativo è pari ad **Euro 12.880.000** e corrisponde all'ultima base d'asta del terzo tentativo di vendita esperito nell'esercizio 2017.

L'esercizio 2022 è stato caratterizzato dalla gestione della scadenza del contratto di locazione in essere con l'inquilino ALTEC S.p.A. che come noto era intervenuta il 31.12.2021.

Durante i primi sei mesi dell'esercizio 2022 sono state intavolate trattative finalizzate alla negoziazione di un nuovo contratto di locazione, alle medesime condizioni economiche previste nel contratto previgente (714 mila Euro), con durata di 6 anni rinnovabili per ulteriore pari periodo e con la previsione di una facoltà di recesso libero, in favore di entrambe le parti, da esercitarsi con preavviso di 6 mesi.

All'esito della stringente negoziazione, non è stato possibile raggiungere un accordo per la stipula del nuovo contratto di locazione sostanzialmente perché rispetto al canone di locazione annuo richiesto (Euro 714 mila), la società ALTEC S.p.A. è resa disponibile a corrispondere un canone di 500 mila Euro e detto importo non è stato ritenuto congruo da parte di ICARUS.

Nel mese di giugno 2022, è stata convocata l'Assemblea della Società durante la quale è stato evidenziato lo stallo delle trattative ed è stato quindi proposto e deliberato di aderire all'eccezione formulata da ALTEC S.p.A. nel mese di novembre 2021 aderendo alla proposta formulata dall'inquilino di posticipare la scadenza del contratto in essere al 31.12.2021 fino al 31.12.2025, ritenendo applicabili alla locazione in parola le vigenti

norme di legge, che prevedono la durata minima in 6+6 anni per le locazioni di immobili diversi da quelli ad uso abitativo in luogo della normativa sulla c.d. "grande locazione".

Nel mese di novembre 2022 ALTEC S.p.A. e ICARUS hanno quindi sottoscritto apposita scrittura privata di precisazione relativa alla nuova scadenza contrattuale successivamente ribadita anche nella forma di atto pubblico con atto a rogito notaio Carlo Alberto MARCOZ in data 13.02.2023.

Parallelamente, nell'esercizio 2022 sono proseguite le interlocuzioni con ALTEC S.p.A. in ordine alla intenzione manifestata dall'inquilino di acquisire la proprietà del CMFS, senza tuttavia addivenire ad un accordo economico soddisfacente per ambo le parti.

A tale proposito, recependo talune considerazioni emerse in sede assembleare nel mese di aprile 2022, la Società ha affidato a Cushman & Wakefield, leader a livello globale nei servizi immobiliari, una consulenza per la redazione di una perizia di valutazione del compendio immobiliare di proprietà sociale al fine poter disporre del valore aggiornato del compendio atteso che la precedente perizia (redatta dal Politecnico di Torino) era stata rassegnata nel secondo semestre dell'anno 2016.

Il rapporto di valutazione di Cushman & Wakefield è stato predisposto in conformità agli Standard Globali di Valutazione RICS, riferito alla data del 30.09.2022, ed ha definito un valore di mercato del compendio immobiliare della Società (CMFS) nell'importo di 9 milioni di Euro.

Le risultanze del rapporto di valutazione sono state illustrate nel corso dell'Assemblea degli Azionisti di ICARUS nel mese di novembre 2022 e prendendo a riferimento il predetto valore di Euro 9 milioni, è stato dato mandato allo scrivente Liquidatore di avviare una trattativa negoziale finalizzata alla cessione in favore della Società ALTEC S.p.A. del CMFS, fissando un periodo massimo per la finalizzazione della stessa entro il termine del 30 giugno 2023.

Dal successivo mese di dicembre 2022 sono proseguiti i contatti con ALTEC S.p.A., attualmente ancora in corso al momento della redazione del presente documento.

Andamento delle locazioni

Il compendio immobiliare di **ICARUS S.c.p.A.** è locato in parte alla Società ALTEC S.p.A. per 11.419 mq (fino al 31.12.2025), in parte alla Regione Piemonte - Protezione Civile per 2.261 mq, in parte alla Società FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.p.A. per 393 mq ed in parte è utilizzato dalla stessa **ICARUS S.c.p.A.** per circa 437 mq.

Alla data di chiusura dell'esercizio **2022** risultano quindi attivi **tre contratti di locazione**:

* il **primo** con **Regione Piemonte - Protezione Civile** (della durata di 6 anni + 6 anni) con decorrenza 1.1.2014 e scadenza 31.12.2019 rinnovato per ulteriori 6 anni e quindi fino al **31.12.2025** –

Canone di locazione anno 2022 : Euro 142.955.

*il **secondo**, stipulato nel corso dell'esercizio 2022 con **Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.**, (della durata di 6 anni + 6 anni) con decorrenza 1.1.2022 e prima scadenza il giorno **31.12.2028**

Canone di locazione anno 2022 : Euro 31.000;

*il **terzo**, stipulato nel corso dell'esercizio 2015 con l'inquilino **ALTEC S.p.A.** (della durata di 4 anni + 4 anni) con decorrenza dal 1.1.2014 e scadenza 31.12.2017 relativamente al quale il conduttore ha esercitato il diritto di opzione per il rinnovo per ulteriori 4 anni a partire da 1.1.2018 e quindi fino al 31.12.2021 e relativamente al quale, nel mese di novembre 2022 è stato stipulato un atto di precisazione volto a ridefinire (ora per allora) l'originaria durata in 6 anni + 6 anni e che quindi avrà anch'esso scadenza il **31.12.2025**

Canone di locazione anno 2022 : Euro 713.745.

Alla data del **31.12.2022**, tutti i canoni di locazione contrattualmente dovuti dagli inquilini (ALTEC S.p.A., Regione Piemonte e Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.) sono stati regolarmente pagati.

Nel corso dell'esercizio sociale **2022** in commento, l'Assemblea degli Azionisti si è riunita tre volte rispettivamente in data 08.04.2022, 22.06.2022 e 18.11.2022.

* * *

Al fine di agevolare la comprensione dell'andamento della gestione registrato nell'**esercizio 2022**, si fornisce di seguito una riclassificazione del **Conto Economico** e dello **Stato Patrimoniale** rispettivamente secondo il modello della produzione effettuata e secondo la metodologia finanziaria, confrontando i dati dell'esercizio in chiusura e del precedente.

PRINCIPALI DATI ECONOMICI

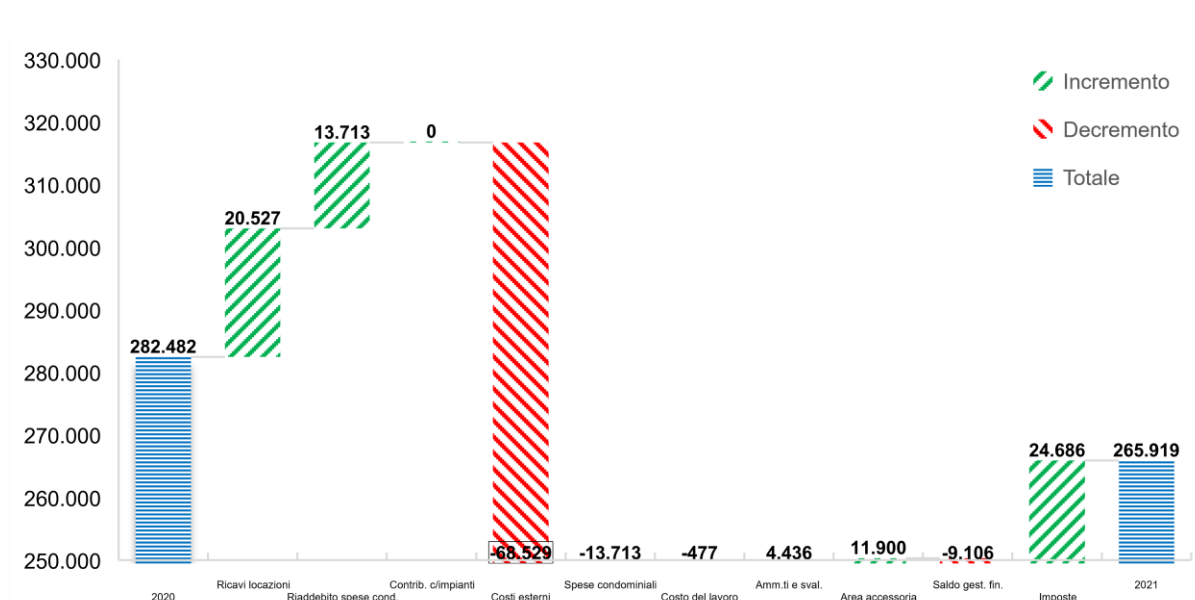
Il **Conto Economico riclassificato al 31.12.2022** della società **ICARUS S.c.p.A. in liquidazione**, confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro).

Conto Economico riclassificato	31.12.2022	31.12.2021	Variazione
<i>Ricavi da locazioni</i>	908.041	887.514	20.527
<i>Ricavi da riaddebito spese</i>	150.218	136.505	13.713
<i>Contributi in conto impianti</i>	157.805	157.805	0
Valore della produzione operativa (A)	1.216.064	1.181.824	34.240
<i>Costi esterni</i>	-312.806	-244.277	-68.529
<i>Costi da riaddebitare</i>	-150.218	-136.505	-13.713
Costi esterni operativi (B)	-463.024	-380.782	-82.242
Valore aggiunto (A-B)	753.040	801.042	-48.002
<i>Costo del lavoro</i>	-44.766	-44.289	-477
Margine operativo lordo	708.274	756.753	-48.479
<i>Ammortamenti, svalutazioni ed altri</i>	-378.031	-382.467	4.436
Risultato operativo	330.243	374.286	-44.043
<i>Risultato dell'area accessoria</i>	29.582	17.682	11.900
<i>Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)</i>	5.306	14.654	-9.348
Ebit normalizzato	365.131	406.622	-41.491
<i>Componenti straordinarie nette</i>	0	0	0
Ebit integrale	365.131	406.622	-41.491
<i>Oneri finanziari</i>	-2	-244	242
Risultato prima delle imposte	365.129	406.378	-41.249
<i>Imposte sul reddito</i>	-99.210	-123.896	24.686
Risultato netto	265.919	282.482	-16.563

Il grafico sottostante evidenzia la riconciliazione dell'utile d'esercizio 2021 con quello dell'esercizio 2022 mettendo in evidenza grafica le grandezze che lo hanno influenzato.

Le colonne di colore verde rappresentano un maggior ricavo o un minor costo, mentre le colonne di color rosso rappresentano un minor ricavo o un maggior costo.

RICONCILIAZIONE UTILE 2021 2022



PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI

Lo **Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri funzionali** della società **ICARUS S.c.p.A. in liquidazione al 31.12.2022**, confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro).

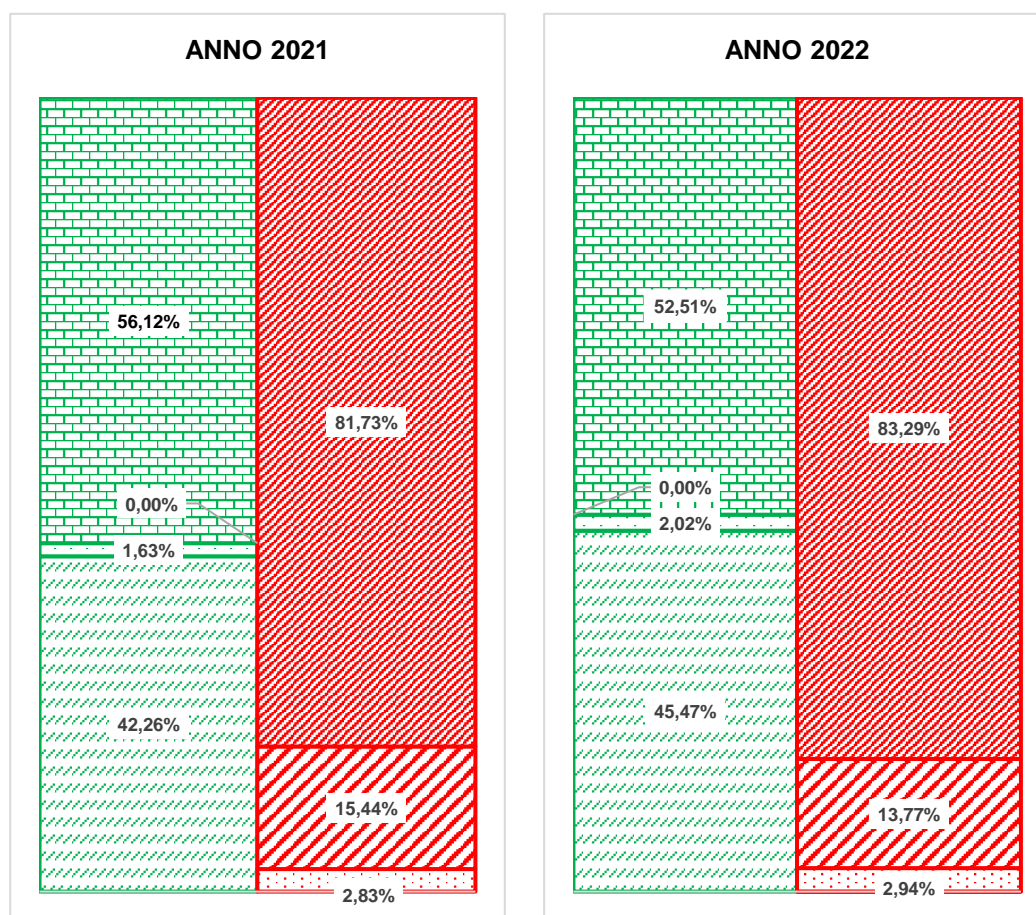
Stato patrimoniale riclassificato	31.12.2022	31.12.2021	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	0	0	0
Immobilizzazioni materiali nette	6.292.702	6.670.728	-378.026
Capitale immobilizzato	6.292.702	6.670.728	-378.026
Rimanenze di magazzino	0	0	0
Crediti verso clienti	150.218	136.505	13.713
Altri crediti	88.442	53.784	34.658
Ratei e risconti attivi	3.204	3.264	-60
Attività d'esercizio a breve termine	241.864	193.553	48.311
Debiti verso fornitori	-155.287	-151.139	-4.148
Debiti tributari e previdenziali	-12.858	-7.507	-5.351
Altri debiti	-4.179	-5.340	1.161
Fondi per rischi e oneri	-3.045	-15.000	11.955
Ratei e risconti passivi	-165.160	-157.805	-7.355
Passività d'esercizio a breve termine	-340.529	-336.791	-3.738
Capitale d'esercizio netto	6.194.037	6.527.490	-333.453
Crediti tributari oltre esercizio	0	0	0
Crediti per imposte anticipate oltre esercizio	0	0	0
Crediti diversi oltre esercizio	0	0	0

Attività a medio lungo termine	0	0	0
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-19.910	-16.367	-3.543
Fondi per rischi e oneri	-8.500	-27.448	18.948
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	0	0	0
Altre passività a medio lungo termine	-1.633.282	-1.791.087	157.805
Passività a medio lungo termine	-1.661.692	-1.834.902	173.210
Capitale investito netto	4.532.345	4.692.588	-160.243
Patrimonio netto	-9.981.802	-9.715.884	-265.918
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	0	0	0
Posizione finanziaria netta a breve termine	5.449.457	5.023.296	426.161
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-4.532.345	-4.692.588	160.243

Il grafico sottostante evidenzia la struttura patrimoniale “fonti impieghi” della Società con riferimento al precedente esercizio 2021 ed all'**esercizio 2022** in commento.

I dati evidenziano la notevole solidità patrimoniale e finanziaria della Società che, anche nell'**esercizio 2022**, ha consolidato il proprio grado di patrimonializzazione e incrementato la propria liquidità.

Il Patrimonio Netto ha raggiunto un valore pari all'83,29% del totale del passivo (+1,56% rispetto al precedente esercizio), l'attivo immobilizzato si è ridotto al 56,12% del totale dell'attivo (-3,61% rispetto al precedente esercizio) e le disponibilità liquide (cassa e banche) sono cresciute fino al 45,47% del totale dell'attivo (+3,21% rispetto al precedente esercizio).



ANNO 2021	ATTIVO	PASSIVO	ANNO 2022	ATTIVO	PASSIVO
Attivo immobilizzato	56,12%		Attivo immobilizzato	52,51%	
Magazzino	0,00%		Magazzino	0,00%	
Crediti e attività a bt	1,63%		Crediti e attività a bt	2,02%	
Attività liquide	42,26%		Attività liquide	45,47%	
Patrimonio netto		81,73%	Patrimonio netto		83,29%
Debiti e passività a L/T		15,44%	Debiti e passività a L/T		13,77%
Debiti e passività a BT		2,83%	Debiti e passività a BT		2,94%
Debiti finanziari a B/T		0,00%	Debiti finanziari a B/T		0,00%

PRINCIPALI DATI FINANZIARI

La **posizione finanziaria netta** al **31.12.2022** era la seguente (in Euro).

Posizione finanziaria netta	31.12.2022	31.12.2021	Variazione
Depositi bancari	5.449.586	5.023.204	426.382
Denaro e altri valori in cassa	34	92	-58
Azioni proprie	0	0	0
Disponibilità liquide e azioni proprie	5.449.620	5.023.296	426.324
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0
Obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti (entro 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-163	0	-163
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	0	0	0
Anticipazioni per pagamenti esteri	0	0	0
Quota a breve termine di finanziamenti	0	0	0
Debiti finanziari a breve termine	-163	0	-163
Posizione finanziaria netta a breve termine	5.449.457	5.023.296	426.161
Obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti (oltre 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	0	0	0
Anticipazioni per pagamenti esteri	0	0	0
Quota a lungo termine di finanziamenti	0	0	0
Debiti finanziari a medio lungo termine	0	0	0
Attività finanziarie a medio lungo termine	0	0	0
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	0	0	0
Posizione finanziaria netta	5.449.457	5.023.296	426.161

PRINCIPALI INDICATORI

Ai sensi dell'art. 2428 comma 2 del Codice Civile, di seguito vengono analizzati alcuni **indicatori di risultato** scelti tra quelli ritenuti più significativi in relazione alla situazione della società.

Indicatori economici

Indici di redditività	Anno 2022	Anno 2021
ROI (<i>Return on investment</i>) (<i>Risultato operativo/Capitale investito netto</i>)	7,29%	7,98%
Risultato operativo	330.243	374.286
Capitale investito netto (desumibile dal riclassificato funzionale sopra riportato)	4.532.345	4.692.588

Il ROI (*Return on investment*) è il rapporto tra il reddito operativo e il capitale investito netto.

Esprime la redditività caratteristica del capitale investito netto, ove per redditività caratteristica si intende quella al lordo della gestione finanziaria, delle poste straordinarie e della pressione fiscale.

Indicatori patrimoniali

Indici patrimoniali	Anno 2022	Anno 2021
Indipendenza finanziaria (<i>Patrimonio netto/Totale passivo</i>)	83,29%	81,73%
Patrimonio netto	9.981.802	9.715.884
Totale passivo	11.984.187	11.887.576

L'indice di indipendenza finanziaria è il rapporto tra il patrimonio netto e il capitale acquisito di un'azienda (totale passivo). Il rapporto può assumere valori compresi nell'intervallo 0 - 100% ed indica l'indipendenza finanziaria dell'impresa, ovvero la solidità patrimoniale.

Indicatori finanziari

Indici finanziari	Anno 2022	Anno 2021
Capitale circolante netto (CCN) (<i>Attivo circolante - Passività correnti</i>)	5.339.000	4.880.058
Attivo circolante	5.691.484	5.216.849
Passività correnti	-352.484	-336.791

Un CCN > 0 indica che le passività a breve trovano adeguata copertura nelle attività circolanti.

Un CCN < 0 indica che le passività correnti finanziano parte dell'attivo immobilizzato, con conseguenti rischi finanziari in caso di richieste di rientro o di aumento dei tassi di interesse.

Il *cash flow* rappresenta una misura dell'autofinanziamento aziendale e può essere calcolato a partire dal Conto economico dell'impresa.

Rendiconto finanziario (metodo indiretto)	31.12.2022	31.12. 2021
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	265.919	282.481
Imposte sul reddito	99.210	123.896
Interessi passivi/(attivi)	(5.306)	(14.416)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	359.823	391.961

<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	3.820	2.477
Ammortamenti delle immobilizzazioni	378.032	382.468
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	381.852	384.945
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	741.675	776.906
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(13.713)	20.157
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	4.119	(9.593)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	60	(68)
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(150.450)	(157.809)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(129.687)	(133.511)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(289.641)	(280.824)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	452.034	496.082
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	5.306	14.416
(Utilizzo dei fondi)	(31.180)	(15.378)
Totale altre rettifiche	(25.874)	(962)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	426.160	495.120
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	0	0
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	163	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	1	0
(Rimborso di capitale)	0	(1)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	164	(1)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	426.324	495.118
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	5.023.204	4.528.086
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	92	92
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.023.296	4.528.178
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.449.586	5.023.204
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	34	92
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.449.620	5.023.296

I dati economico-patrimoniali e finanziari, anche nell'esercizio **2022** si confermano buoni. Il **flusso di cassa netto** generato nell'esercizio è stato pari ad **Euro 426.159**.

RISCHI ED INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

Ai sensi dell'art. 2428 n. 1 del Codice Civile con riferimento ai principali **rischi d'impresa**, la Società ICARUS S.c.p.A. nonostante lo status di società in liquidazione continua a mantenere una forte attenzione all'individuazione, gestione e monitoraggio degli stessi in ottica di salvaguardia dell'operatività gestionale.

A tale proposito, partendo dall'analisi del **business in ambito immobiliare** e dall'esperienza storica maturata sono stati identificati i seguenti rischi:

TIPOLOGIA	INTENSITA'
Rischio di credito	BASSA
derivante dal potenziale mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla controparte.	Questa tipologia di rischio viene valutata come ridotto se non remoto nella misura in cui tutti i conduttori sono società solide (ALTEC S.p.A. e FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.p.A.) e enti pubblici (Regione Piemonte) che nel tempo hanno sempre e regolarmente rispettato gli impegni di pagamento derivanti dai contratti di locazione stipulati.
Rischio di liquidità	BASSA
che si origina laddove, a causa della difficoltà di reperire sul mercato i fondi o di smobilizzare a breve gli attivi patrimoniali necessari a garantire l'operatività aziendale, l'azienda non sia in grado di far fronte ai propri impegni di pagamento.	La Società opera attraverso un costante monitoraggio dei fabbisogni e ne cura l'ottimizzazione. Le transazioni finanziarie sono effettuate con primarie istituzioni di credito nazionali dotati di un elevato "rating" e dispone di un livello di liquidità eccellente.
Rischio operativo	BASSA
derivante dalla necessità di garantire l'efficienza ed il pieno funzionamento del CMFS	Il compendio immobiliare di proprietà sociale (CMFS) presenta ormai un'anzianità di circa 20 anni. Con il decorre del tempo e con probabilità di accadimento sempre maggiori, è possibile che l'ammaloramento di talune dotazioni impiantistiche e in generale l'invecchiamento fisiologico del fabbricato del fabbricato potrebbero richiedere investimenti per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria di apprezzabile entità.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE E CON IL PERSONALE

La Società svolge la propria attività nel rispetto delle disposizioni in materia di ambiente, di igiene, di sicurezza sul posto di lavoro e di sorveglianza sanitaria secondo quanto disposto dal D. Lgs. n. 81/2008.

Per la natura dell'attività svolta, la Società non produce emissioni inquinanti nell'atmosfera e non genera rifiuti solidi speciali che necessitano di particolari/complesse procedure di smaltimento.

Al 31.12.2022 il personale dipendente era composto da 1 (una) unità.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

Nel corso dell'esercizio la Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME (art. 2428, comma 2, punto 2, C.C.)

Ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile, ICARUS S.c.p.A. in liquidazione è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società LEONARDO S.p.A.

La Società ha adempiuto agli obblighi di pubblicità previsti dall'art. 2497-bis, indicando la propria soggezione all'altrui attività di direzione e coordinamento negli atti e nella corrispondenza; ai sensi del comma 4 dell'art.

2497-bis c.c., nella Nota Integrativa è stato esposto un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio della/e società che esercita/no l'attività di direzione e coordinamento.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile, si precisa che nel corso dell'esercizio **2022** non sono intercorsi rapporti economici con la società che esercita attività di direzione e coordinamento e neppure con le altre società facenti parte del gruppo.

Si segnala che nel corso dell'esercizio 2021 è stato stipulato un contratto di locazione con l'Azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., a tutt'oggi attivo (**2022**), e che i corrispettivi pattuiti e le condizioni contrattuali applicate sono "di mercato".

Per gli approfondimenti di ordine economico finanziario si rimanda allo specifico paragrafo della Nota Integrativa dedicato ai rapporti con parti correlate.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI POSSEDUTE DALLA SOCIETÀ (art. 2428, comma 2, punti 3 e 4, C.C.)

Si precisa che la società non detiene direttamente né indirettamente azioni proprie o di società controllanti e che nel corso dell'esercizio non ha acquisito né alienato azioni proprie o di società controllanti.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso dell'esercizio **2023** proseguiranno le ordinarie attività di liquidazione e le attività finalizzate alla vendita del compendio immobiliare (CMFS) anche in ragione dell'avvio del progetto denominato "Città dell'Aerospazio di Torino" ufficialmente presentato il 30 novembre 2021.

Proseguiranno quindi le interlocuzioni con l'inquilino ALTEC S.p.A. al fine di trovare, se possibile, una convergenza su valori e modalità operative per addivenire alla cessione degli immobili di proprietà sociale (CMFS).

Nel corso del corrente esercizio **2023**, sono stati realizzati e/o pianificati alcuni interventi manutentivi di natura straordinaria connessi alla sostituzione di impianti non più correttamente funzionanti e/o interventi di adeguamento di impianti connessi alla sicurezza dell'edificio.

Nello specifico:

interventi manutentivi già realizzati nel corso dell'esercizio 2023:

- intervento su impianto di riscaldamento/raffrescamento sostituzione vasi di espansione	Euro	13.313
- intervento su impianto audio-citofonico	Euro	50.932
- sostituzione impianto e sbarre accessi carrai	Euro	22.899
- intervento su impianto elettrico– quadro elettrico protezione civile	Euro	10.760
- sostituzione ventilconvettori guasti	Euro	10.319
- altri interventi di manutenzione straordinaria	Euro	8.800
TOTALE	Euro	117.023

interventi manutentivi in corso (preventivo):

- sostituzione ventilconvettori	Euro	6.990
- intervento su impianto di riscaldamento/raffrescamento - ricerca perdita e intervento manutentivo	Euro	4.836
- sostituzione motore UTA 5	Euro	2.640
- sostituzione porte REI	Euro	4.500
- sostituzione gruppo autopompa VVF – antincendio	Euro	1.395
- sostituzione cablaggi impianto rilevazione incendi	Euro	6.376
TOTALE	Euro	26.737

interventi manutentivi pianificati (costi stimati):

- adeguamento impianto rilevazione fumi – sostituzione sensori – costi come da computo metrico (da realizzare entro il 31.12.2023)	Euro	420.000
TOTALE	Euro	420.000

Ulteriormente, nell'ambito della valutazione del "rischio sismico" dell'edificio già avviata da tempo, nei primi mesi dell'anno **2023** sono state eseguite alcune attività di indagine "sul campo" sulla struttura del fabbricato quale attività propedeutica alla predisposizione del piano di miglioramento della struttura.

- sistemazione collegamenti a taglio – miglioramento sismico (da realizzare)	Euro	475.000
- attività di indagine sui materiali – miglioramento sismico (in corso di pianificazione)	Euro	95.000
TOTALE	Euro	570.000

All'esito complessivo delle indagini che saranno condotte sarà possibile pianificare gli eventuali e/o necessari interventi manutentivi straordinari.

I preliminari dati raccolti hanno permesso alla Società di aggiornare le stime dei costi degli interventi d'indagine e manutentivi necessari per dette finalità nell'importo compreso tra 2,1-2,4 milioni di Euro.

OBIETTIVI E POLITICHE DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

Gli obiettivi e le politiche della società in materia di gestione del rischio finanziario sono indicati nel seguente prospetto.

Si precisa che, ai fini dell'informativa che segue, non sono stati considerati i crediti e i debiti di natura commerciale, la totalità dei quali ha scadenza contrattuale non superiore ai 18 mesi.

Strumenti finanziari	Politiche di gestione del rischio
Depositi bancari e postali	Non sussistono particolari rischi
Assegni	Non sussistono particolari rischi, la società non accetta e non effettua pagamenti a mezzo assegni bancari
Denaro e valori in cassa	Non sussistono particolari rischi. Le giacenze di cassa sono di ridottissima entità.

CORPORATE GOVERNANCE DELLA SOCIETÀ

Nel corso dell'esercizio **2022** la Società è stata amministrata dallo scrivente Liquidatore Stefano MARZARI.

Il Collegio Sindacale attualmente in carica, nominato in data **12 ottobre 2020** fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2022, risulta composto da:

Presidente:	Luigi TEALDI
Sindaci effettivi:	Giovanna CAMPANINI Miriam Denise CAGGIANO
Sindaci supplenti:	Daniela DE MICHELIS Roberto CASSADER

Al Collegio Sindacale è stata affidata altresì l'attività di Revisione Legale dei conti.

Il Liquidatore ricorda che per decorso del triennio, con l'approvazione del presente bilancio d'esercizio **2022** l'Assemblea degli Azionisti, nel rispetto della parità di genere previsto dall'art. 23 dello Statuto, dovrà provvedere, alla **nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2023-2025** (effettivi e supplenti) determinandone altresì il relativo compenso.

L'assetto azionario alla data del **31.12.2022** è il seguente:

AZIONISTA	codice fiscale	n. azioni	Controvalore	%
Leonardo Global Solutions S.p.A.	08436391000	975.100	1.694.028,00	53,06
Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.	09665690013	405.960	705.268,80	22,09
Comune di Torino	00514490010	304.470	528.951,60	16,57
C.C.I.A.A. di Torino	80062130010	152.235	264.475,80	8,28
TOTALE COMPLESSIVO		1.837.765	3.192.724,20	100,00

Nel corso dell'esercizio 2022 la compagine sociale non ha subito modificazioni.

RINVIO DEI TERMINI DI CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO (art. 2364, comma 2, C.C.)

Ai sensi del disposto dell'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, la Società si è avvalsa del maggior termine per l'approvazione del bilancio d'esercizio in ragione di particolari esigenze relative alla **struttura ed all'oggetto della società**.

Nello specifico le particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società che hanno giustificato il differimento dei termini di convocazione dell'Assemblea sono state determinate dalla necessità di attendere le attività di verifica sul campo presso l'edificio e così poter fornire adeguate e puntuali informazioni sulle tematiche manutentive del centro.

APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Spettabili Azionisti, il Liquidatore, dopo aver brevemente esposto i fatti amministrativi e gestionali più rilevanti dell'esercizio appena concluso, Vi invita ad approvare il **bilancio dell'esercizio** chiuso al **31.12.2022** così come presentato e deliberare la destinazione dell'utile d'esercizio **Euro 265.919** come proposto nella Nota integrativa:

- il 5% alla Riserva legale, arrotondato ad Euro 13.296;
- alla Riserva utili portati a nuovo il residuo ammontare di Euro 252.623.

Torino, lì 26 maggio 2023

Il Liquidatore

Dott. Stefano MARZARI

(in originale firmato)