

**RELAZIONE CONGIUNTA DEGLI ORGANI AMMINISTRATIVI DI  
HOMES4ALL S.B.r.l.  
HOMERS S.B.r.l.  
AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2501-QUINQUIES C.C.  
SUL PROGETTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI  
HOMERS S.B.r.l.  
IN  
SOCIETÀ HOMES4ALL S.B.r.l.**

Ai soci di  
HOMES4ALL S.B.r.l. e HOMERS S.B.r.l.

Signori Soci,  
sottoponiamo alla Vostra attenzione la presente Relazione che illustra il Progetto di Fusione per incorporazione di **HOMERS S.B.r.l.** (di seguito Incorporanda) in **HOMES4ALL S.B.r.l.** (di seguito Incorporante) e, in particolare, ha la finalità di illustrare e giustificare, sotto il profilo giuridico ed economico, i criteri di determinazione dei rapporti di cambio delle quote come previsto dall'art. 2501-quinquies del Codice civile nonché le motivazioni alla base dell'operazione societaria stessa.

#### **1. ILLUSTRAZIONE DELL'OPERAZIONE**

L'operazione che si sottopone alla Vostra approvazione avverrà attraverso fusione per incorporazione della Società Incorporanda, come sopra identificata, ai sensi e per gli effetti degli articoli 2501 e seguenti del Codice civile.

In attuazione al Progetto di Fusione le società hanno:

- i. Identificato un crono-programma delle procedure di aggregazione mediante fusione per incorporazione, redigendo il Progetto di Fusione da approvare a cura degli organi amministrativi delle società, con termine indicativo ultimo fissato al 30 aprile 2023, sulla scorta delle valutazioni strategiche effettuate dalle Società;
- ii. Analizzato le situazioni economico-patrimoniali, con indicazione e stima delle consistenze e dei valori delle Società;
- iii. Stimato le quote di partecipazione post-fusione degli Enti rappresentati, nonché definito i principi e i parametri di regolazione dei rapporti in seno alla nuova compagine societaria, con l'elaborazione anche di una bozza preliminare del nuovo Statuto Sociale;
- iv. Ai fini e per gli effetti dell'art. 2501-*quater* del Codice civile, sono state considerate, quali situazioni contabili di riferimento, i bilanci delle società partecipanti alla fusione chiuse al 31 dicembre 2022 ed adottate dai rispettivi Organi Amministrativi.

Il Progetto di Fusione, la Relazione degli Esperti e gli altri documenti di cui all'art. 2501-*septies* del Codice civile, rimarranno depositati in copia nelle sedi delle Società, presso il Registro delle Imprese presso la CCIAA di Torino e/o sui rispettivi siti istituzionali durante i 15 giorni che precedono la decisione in ordine alla Fusione secondo i termini di cui all'art. 2505-*quater*.

Perfezionati gli adempimenti di cui sopra, l'esecuzione della Fusione sarà subordinata all'ottenimento dell'approvazione delle Assemblee Societarie secondo le rispettive discipline statutarie.

Decorsi 30 giorni dall'iscrizione presso il Registro delle Imprese della delibera di Fusione, si potrà procedere alla stipula dell'atto di Fusione, con decorrenza dalla data di efficacia della medesima.

Le società partecipanti alla Fusione auspicano che l'operazione possa concludersi entro la data del 30 maggio 2023, con retrodatazione degli effetti contabili e fiscali a partire dal 1 gennaio 2023.

## 2. LE SOCIETÀ PARTECIPANTI ALLA FUSIONE

HOMES4ALL risulta essere partecipata, alla data di redazione del presente documento e già considerando alcune \*sottoscrizioni raccolte ma non ancora registrate, da HOMERS per il 31,44% in quanto una delle società fondatrici e, pertanto, trattasi di cosiddetta Fusione inversa.

Le società oggetto del Progetto di Fusione si caratterizzano per una complementarità delle attività, aventi funzioni sovrapponibili e in buona parte dei casi con risorse sovrapposte.

Le seguenti tabelle riportano le compagini societarie attuali dell'Incorporante e dell'Incorporanda con l'esplicitazione, per la prima, delle sole categorie di soci maggioritarie e segnatamente le categorie A e B, mentre la compagine societaria dell'Incorporanda viene presentata in forma integrale.

HOMES4ALL	Cat.	Capitale versato	Quota nominale	% pat.
Homers	A	5.000,00	5.000,00	31,44%
Brainscapital	A	5.000,00	5.000,00	31,44%
De Maria	B	10.000,00	50,00	0,31%
Obert	B	50.000,00	250,00	1,57%
Acmos	B	500,00	2,50	0,02%
Denegri	B	125.000,00	625,00	3,93%
Leoni	B	100.000,00	500,00	3,14%
Beltramini	B	50.000,00	250,00	1,57%
Lercari	B	150.000,00	750,00	4,72%
Banchero Costa	B	100.000,00	500,00	3,14%
Mi.Mo.Se.	B	140.000,00	700,00	4,40%
Sefea	B	50.000,00	193,49	1,22%
* Secap	B	50.000,00	170,60	1,07%
Soci Categoria	C	244.000,00	1.172,36	7,37%
Soci Categoria	D	146.850,00	709,90	4,46%
* Wearestarting	D	8.500,00	29,00	0,18%
<b>Totale</b>		<b>1.234.850,00</b>	<b>15.902,85</b>	<b>100%</b>
<b>Totale i.v.</b>			<b>15.703,25</b>	

HOMERS	Cat.	Capitale versato	Quota nominale	% pat.
Benvenuti in Italia	A	4.050,00	4.050,00	31,15%
TRA	A	3.600,00	3.600,00	27,69%
Robiglio	A	450,00	450,00	3,46%
Toussaint	A	450,00	450,00	3,46%
Marco Tabbia	A	450,00	450,00	3,46%
Socialfare Seed	B	150.000,00	1.400,00	11,44%
* Pygar	B	86,96	86,96	0,65%
* Pygar	B	100.000,00	800,00	6,54%
* Ferretti	B	49,69	49,69	0,38%
* Ferretti	B	50.000,00	400,00	3,27%
* Sironi	B	24,85	24,85	0,19%
* Sironi	B	30.000,00	240,00	1,96%
* Recchi	B	14,91	14,91	0,11%
* Recchi	B	25.000,00	200,00	1,63%
* D.I.	B	12,42	12,42	0,09%
* D.I.	B	25.000,00	200,00	1,63%
* Obert	B	12,42	12,42	0,09%
Obert	B	50.000,00	400,00	3,08%
Leoni	B	20.000,00	160,00	1,23%
<b>Totale</b>		<b>459.201,25</b>	<b>13.001,25</b>	<b>100%</b>
<b>Totale i.v.</b>			<b>12.800,00</b>	

### **3. LE MOTIVAZIONI DELL'OPERAZIONE**

Partendo da tali presupposti le Società si sono, infine, determinate all'individuazione, strutturazione ed attuazione di un percorso procedimentale di razionalizzazione che possa portare alla costituzione di un unico Soggetto a mezzo di un'operazione straordinaria di fusione societaria avente quale obiettivo generale il rafforzamento aziendale delle Società, Incorporanda e Incorporante, attraverso una maggiore sinergia e una specializzazione operativa. In tal modo, pertanto, HOMERS sarà in grado in particolare di aumentare la capacità di attrarre investimenti e, dall'altra, HOMES4ALL di accrescere il proprio *know-how* interno andando ad acquisire le competenze e professionalità in ambito di sviluppo e progettazione tecnico-immobiliare nonché la possibilità di generare nuovi fatturati.

Attraverso la fusione, si ritiene di mettere a fattor comune e potenziare i punti di forza e contemporaneamente di ridurre i principali punti di debolezza dell'Incorporanda e dell'Incorporante, qui sintetizzati:

#### **HOMERS - punti di forza**

- Ragionevole ambizione di essere leader nazionali nel co-housing;
- Il co-housing è un segmento del mercato del real estate con ampi margini di crescita;
- Brand Homers ha un ottimo posizionamento nel segmento;
- Pipeline di progetti attivi;
- *Know-how* acquisito e rafforzato nel corso dell'attività;
- Consolidamento database di circa 1,5mila potenziali *lead*;
- Apertura ad altre attività affini denominabili di impact housing.

#### **HOMERS - punti di debolezza**

- Difficoltà a realizzare i progetti e gestire lo sviluppo dell'operazione;
- Errato posizionamento iniziale dell'offerta (economy vs premium);
- Capacità di esposizione finanziaria e di investimento sull'ultimo miglio delle operazioni.

#### **HOMES4ALL - punti di forza**

- Consolidata rete di investitori a livello nazionale e non solo;
- Partnership Pubblica Amministrazione;
- Sperimentazione con Fondo Innovazione Sociale;
- Replicabilità in corso su altri territori e in particolare Liguria e Lombardia;
- Riconosciuta visibilità del brand a livello nazionale sul segmento del social housing.

#### **HOMES4ALL - punti di debolezza**

- Difficoltà a produrre flussi in entrata;
- Terziarizzazione di funzioni core;
- Team di lavoro destrutturato.

Pertanto, grazie all'operazione di Fusione si ritiene che la società risultante da tale operazione potrà raggiungere i seguenti principali vantaggi e segnatamente:

- Realizzazione di sinergie di scopo;
- Consolidamento della situazione patrimoniale con correlati benefici nel reperimento delle risorse economico-finanziarie funzionali all'espletamento delle relative attività;
- Razionalizzazione delle spese di amministrazione e di gestione;
- Maggior efficienza organizzativa;

- Acquisizione di *know-how* tecnico.

Nello specifico, si configurerebbe un nuovo assetto nel quale i marchi commerciali e i team di lavoro, prima riferibili ai diversi enti coinvolti nella fusione e alle loro partecipate, potranno essere così inquadrati:

#### **B. HOMERS**

- *attività svolte*: Elaborazione concept, gestione modelli abitativi e progettazione tecnica
- *proposizione al mercato*: Co-Housing e soluzioni abitative ibride ed innovative
- *posizionamento*: Premium

#### **C. HOMES4ALL**

- *attività svolte*: Sviluppo e gestione immobiliare, promozione rete investitori nazionale
- *proposizione al mercato*: Social-Housing
- *posizionamento*: Affordable

Mentre con riferimento alle partecipate:

- FONDAZIONE IMPACT HOUSING**: disseminazione e *open innovation* per le tematiche relative all'housing ad impatto
- REHOME** (o altre costituende NewCo): società veicolo immobiliari

#### **4. VALORI ATTRIBUITI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO DI CAMBIO**

Gli Organi Amministrativi delle Società hanno analizzato i criteri di valutazione ritenuti più coerenti con le finalità dell'analisi, che consistono nella stima del valore economico delle Società al fine di determinare il Rapporto di Cambio tra le quote dell'Incorporanda e le quote dell'Incorporante nell'ambito della Fusione. L'analisi è stata operata con l'intento di identificare, nell'ambito dei criteri di valutazione comunemente utilizzati per le finalità di cui sopra, il metodo che potesse venire applicato omogeneamente ad entrambe le società partecipanti alla Fusione, fornendo quindi valori significativamente raffrontabili per la determinazione del Rapporto di Cambio.

Nello svolgimento dell'analisi comparativa dei diversi metodi di valutazione utilizzabili, il principale elemento di scelta è stato individuato nella circostanza che entrambe le società non perseguono esclusivamente lo scopo di lucro, essendo società benefit, e considerano di essere nate e di essersi sviluppate a partire da compagni sociali in parte coincidenti e con le medesime finalità. Tale circostanza rende inadatto l'utilizzo dei principali metodi elaborati dalla dottrina con riferimento a soggetti con esclusivo scopo di lucro, quali criteri reddituali o finanziari. La base di partenza per questa valutazione sarebbe stata infatti, normalmente, una situazione patrimoniale redatta con i criteri di valutazione previsti dal Codice civile e da corretti principi contabili.

La scelta degli Amministratori si è, invece, basata sui valori "postmoney" degli aumenti di capitali in corso in entrambe le società, intesi come parametri già riscontrati dal mercato per le quote recentemente sottoscritte. Tali valori inoltre risultano quasi identici al rapporto tra le quantità di capitale raccolto (valore nominale più sovrapprezzo) nelle rispettive società e di come questo capitale è stato in esse ripartito. Tale valutazione in sostanza misurerebbe il valore delle risorse a disposizione dai soci delle due società per lo svolgimento delle proprie attività in un lasso di tempo prodromico alla fusione e indicherebbe perciò quanto occorrerebbe investire oggi per acquisire nell'unica società oggetto di fusione le risorse e l'organizzazione già esistenti.

Le valutazioni sono state sviluppate dagli Organi Amministrativi sulla base delle rispettive situazioni in essere nella logica *stand alone* e quindi non considerando le possibili sinergie derivanti dall'operazione di Fusione stessa.

Il Rapporto di Cambio è stato inoltre determinato dagli Organi Amministrativi delle Società avvalendosi anche della documentazione seguente:

- Situazione patrimoniale di fusione al 31 dicembre 2022 di HOMES4ALL, redatta ai sensi dell'art. 2501-*quater* Codice civile, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo 2023;
- Situazione patrimoniale di fusione al 31 dicembre 2022 di HOMERS, redatta ai sensi dell'art. 2501-*quater* Codice civile, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo 2023;
- Ultimi tre bilanci di esercizio approvati dalle Società;
- Statuti vigenti delle Società.

Utilizzando, pertanto, tale metodo di valutazione che si potrebbe definire "a valori di mercato" si può affermare che non si sono incontrati da parte degli Organi Amministrativi delle Società, che hanno tra l'altro convenuto entrambe nell'utilizzo di tale metodo, particolari difficoltà nel processo valutativo considerando tale metodo anche il più "semplice" e immediato in quanto non si basa su stime future, ma tende ad esprimere il valore di fonti proprie che compongono il patrimonio sociale alla data di riferimento.

Pertanto, sulla base dell'applicazione del metodo "a valori di mercato", gli Organi Amministrativi hanno individuato il seguente rapporto di cambio:

- considerati i valori nominali delle due società, rispettivamente di Euro 13.001,25 (Incorporanda) ed Euro 15.902,85 (Incorporante) – di cui 5.000,00 detenuti dalla stessa incorporata – considerato che i valori delle società sono entrambi inferiori al valore dei rispettivi capitali sociali e che il capitale sociale risultante a seguito del processo di Fusione non può essere superiore alla somma dei valori nominali delle società partecipanti alla fusione, si procederà all'annullamento delle quote di partecipazione dell'Incorporanda;
- a seguito dell'annullamento delle quote di partecipazione dell'Incorporanda saranno assegnate a favore dei soci dell'Incorporanda quote di nuova emissione nell'Incorporante per complessivi Euro 5.468,10, secondo un rapporto di cambio a favore dei soci dell'Incorporante pari quote nominali di Euro 15.902,85, compresa la quota di Euro 5.000,00 già detenuta dall'Incorporanda che viene ripartita pro quota tra i soci dell'Incorporanda stessa.

In aggiunta, delle quote di nuova emissione a favore dei soci dell'Incorporanda, la "Fondazione Benvenuti In Italia" e "TRA S.r.l.", rinunceranno liberamente ciascuna ad Euro 65,00 a favore del socio dell'Incorporante "Brainscapital S.r.l." per complessivi ulteriori Euro 130,00, come premio per il contributo prestato all'operazione di fusione.

All'esito del lavoro svolto, applicando, come anticipato, il metodo cosiddetto "a valori di mercato" e considerando i valori postmoney alla data odierna dalle società e segnatamente per quanto riguarda HOMES4ALL pari a Euro 4.653.850,00 mentre per HOMERS pari a Euro 1.600.201,25, la valutazione conseguita dei patrimoni delle Società comporta che:

- ai Soci della Società Incorporante spetterà il 74,41% del capitale sociale risultante dalla Fusione;
- ai Soci della Società Incorporanda spetterà il 25,59% del capitale sociale risultante dalla Fusione.

<b>HOMES4ALL</b>	<b>Cat.</b>	<b>Capitale versato</b>	<b>Quota nominale</b>	<b>% pat.</b>
Brainscapital	A	5.000,00	5.130,00	24,00%
Benvenuti in Italia	A	4.050,00	3.195,91	14,95%
TRA	A	3.600,00	2.833,59	13,26%
Robiglio	A	450,00	362,32	1,70%
Toussaint	A	450,00	362,32	1,70%
Marco Tabbia	A	450,00	362,32	1,70%
Leoni	B	120.000,00	628,83	2,94%
Obert	B	100.000,00	572,06	2,68%
Socialfare Seed	B	150.086,96	1.197,24	5,60%
Pygar	B	100.049,69	684,14	3,20%
Ferretti	B	50.024,85	342,07	1,60%
Sironi	B	30.014,91	205,24	0,96%
Recchi	B	25.012,42	171,03	0,80%
D.I.	B	25.012,42	171,03	0,80%
De Maria	B	10.000,00	50,00	0,23%
Acmos	B	500,00	2,50	0,01%
Denegri	B	125.000,00	625,00	2,92%
Beltramini	B	50.000,00	250,00	1,17%
Lercari	B	150.000,00	750,00	3,51%
Banchero Costa	B	100.000,00	500,00	2,34%
Mi.Mo.Se.	B	140.000,00	700,00	3,28%
Sefea	B	50.000,00	193,49	0,91%
Secap	B	50.000,00	170,60	0,80%
Soci Categoria	D	244.000,00	1.172,36	5,49%
Soci Categoria	D	155.350,00	738,90	3,46%
<b>Totale</b>		<b>1.689.051,25</b>	<b>21.370,95</b>	<b>100%</b>

*Compagine societaria Homes4All S.B.r.l. post Fusione*

Le situazioni patrimoniali delle Società raffiguranti l'attivo patrimoniale, la situazione finanziaria e l'andamento economico della gestione, come anticipato, sono stati tenuti a base della determinazione dei rapporti di cambio, la cui congruità, inoltre, è attestata dalla Relazione dell'esperto ex art. 2501-sexies del Codice civile.

Infine, il Progetto di Fusione dà conto degli aspetti civilistici e fiscali della Fusione nonché delle decorrenze ed esplicita che non sussistono trattamenti particolari per le diverse categorie di soci né ai possessori di titoli diversi dalle quote in alcuna delle società partecipanti alla Fusione né ancora sussistono vantaggi a favore degli amministratori delle società partecipanti all'integrazione societaria.

## **5. EFFETTI TRIBUTARI DELLA FUSIONE**

Per quanto attiene ai riflessi tributari della Fusione, quest'ultima è un'operazione fiscalmente neutra, che non genera plusvalenze o minusvalenze fiscalmente rilevanti. Le attività e le passività dell'Incorporanda sono acquisite nel bilancio dell'Incorporante in regime di continuità fiscale (articolo 172, commi 1 e 2 del Testo Unico delle Imposte sui redditi).

\*\*\*\*

**ALLEGATI**

Allegato A: Statuto sociale dell'Incorporante *post-Fusione*

Allegato B: Statuto sociale vigente dell'Incorporante e dell'Incorporanda

Allegato C: Prospetti quantitativi di piano economico, patrimoniale e finanziario della società risultante dalla Fusione.

\*\*\*\*

Sono fatte salve eventuali variazioni e integrazioni, nonché eventuali aggiornamenti, anche numerici, del Progetto di Fusione e dello Statuto dell'Incorporante *post-Fusione*, qualora richieste dalle autorità competenti, inclusi i Registri delle Imprese, ovvero apportate dalle Assemblee dei soci che saranno chiamate a discutere e deliberare in merito alla Fusione e al Progetto di Fusione, ivi incluse eventuali variazioni del capitale sociale dell'Incorporante o dell'Incorporanda conseguenti alle previste deliberazioni assembleari di aumento degli stessi.

Torino, lì 11 aprile 2023

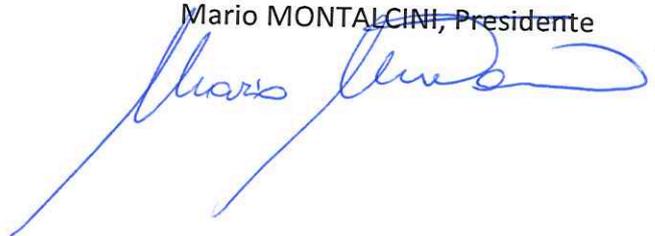
HOMES4ALL S.B.r.l.

Giorgio MOSCI, Presidente



HOMERS S.B.r.l.

Mario MONTALCINI, Presidente





**HOMES4ALL S.R.L. SOCIETA' BENEFIT****Bilancio di esercizio al 31/12/2022**

<b>Dati Anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	TORINO
<b>Codice Fiscale</b>	12220220011
<b>Numero Rea</b>	1273974
<b>P.I.</b>	12220220011
<b>Capitale Sociale Euro</b>	15.355,00
<b>Forma Giuridica</b>	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	682001
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con Socio Unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento</b>	
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no
<b>Denominazione della società capogruppo</b>	
<b>Paese della capogruppo</b>	
<b>Numero di iscrizione all'albo delle cooperative</b>	

## Bilancio al 31/12/2022

### STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	331.415	297.907
II - Immobilizzazioni materiali	7.085	7.085
III - Immobilizzazioni finanziarie	25.392	16.277
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>363.892</b>	<b>321.269</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
I - Rimanenze	1.468.489	1.222.232
II - Crediti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	233.313	47.725
Imposte anticipate	14.975	0
<b>Totale crediti</b>	<b>248.288</b>	<b>47.725</b>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	799.143	70.630
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>2.515.920</b>	<b>1.340.587</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>27.507</b>	<b>65.717</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>2.907.319</b>	<b>1.727.573</b>

### STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I - Capitale	15.667	14.605
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.150.183	916.395
III - Riserve di rivalutazione	150.000	150.000
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	350.000	0
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	5.604	-1.323
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-134.644	-8.741
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-147.826	-125.903
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>1.388.984</b>	<b>945.033</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>2.188</b>	<b>0</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D) DEBITI</b>		
Esigibili entro l'esercizio successivo	218.277	141.525
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.256.458	622.187
<b>Totale debiti</b>	<b>1.474.735</b>	<b>763.712</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>41.412</b>	<b>18.828</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>2.907.319</b>	<b>1.727.573</b>

**CONTO ECONOMICO**

	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	143.239	14.224
2), 3) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	246.257	1.163.641
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	246.257	1.163.641
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	82.294	10.948
Altri	1.511	3.374
Totale altri ricavi e proventi	83.805	14.322
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>473.301</b>	<b>1.192.187</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	248.530	1.164.476
7) per servizi	342.351	142.052
8) per godimento di beni di terzi	3.243	400
10) ammortamenti e svalutazioni:		
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	773
Totale ammortamenti e svalutazioni	0	773
14) Oneri diversi di gestione	31.081	8.435
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>625.205</b>	<b>1.316.136</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>-151.904</b>	<b>-123.949</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
15) proventi da partecipazioni		
altri	944	0
Totale proventi da partecipazioni	944	0
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1	1
Totale proventi diversi dai precedenti	1	1
Totale altri proventi finanziari	1	1
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	11.842	1.955
Totale interessi e altri oneri finanziari	11.842	1.955
<b>Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)</b>	<b>-10.897</b>	<b>-1.954</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:</b>		
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>	<b>-162.801</b>	<b>-125.903</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate		

---

Imposte differite e anticipate	-14.975	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-14.975	0
<b>21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>-147.826</b>	<b>-125.903</b>

## **Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2022 redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis c.c.**

### **PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2022 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si forniscono le informazioni previste dal comma 1 dell'art. 2427 limitatamente alle voci specificate al comma 5 dell'art. 2435 bis del Codice Civile.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 6 del Codice Civile.

La società, costituita in data 18 dicembre 2019 mediante atto notarile n. 29808 repertorio n. 45839, ha acquisito in data 21 ottobre 2020 la qualifica di Società Benefit, mediante atto notarile n. 31060 repertorio n. 47747 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Torino DPI il 23 ottobre 2020 al n. 41936 serie 1T.

In tale sede è stato inoltre deliberato un primo aumento di capitale sociale, a pagamento ed in denaro, da euro 10.355 ad euro 15.355, in via scindibile e progressiva, mediante emissione di nuove quote di partecipazione da offrire in sottoscrizione ai soci e, per la parte non sottoscritta dai soci, da offrire a terzi, anche mediante offerta sul portale on line di equity crowdfunding gestito dalla società "1001PACT ITALY SRL". Tale aumento di capitale è stato integralmente sottoscritto.

In data 19/05/2022 è stata deliberata l'emissione di strumenti finanziari partecipativi (SFP) convertibili in quote di categoria "E" da offrire in sottoscrizione a favore della Fondazione Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo Onlus per euro 500.000; nella medesima sede è stato deliberato un aumento di capitale sociale di euro 500.000 destinato irrevocabilmente ed esclusivamente della conversione degli SFP, nonché un'ulteriore aumento di capitale sociale destinato a terzi e non soci per euro 5.118.

In data 23/12/2022 è stata deliberata l'emissione di strumenti finanziari partecipativi (SFP) convertibili in quote di categoria "F" da offrire in sottoscrizione a favore della Sefea Impact SGR spa per euro 800.000; nella medesima sede è stato deliberato un aumento di capitale sociale per un ammontare massimo di euro 1.000.000 irrevocabilmente ed esclusivamente destinato alla conversione degli strumenti finanziari partecipativi convertibili (SFP).

Il capitale sociale sottoscritto e versato, sia direttamente sia tramite il portale on line, alla data del

31/12/2021 è pari ad euro 15.667,42.

La normativa sulle società benefit (Legge n. 208 del 28/12/2015) prevede l'individuazione nello statuto sociale del soggetto responsabile del perseguimento del beneficio comune, cui affidare funzioni e compiti volti al perseguimento delle finalità di beneficio comune. Con verbale del Consiglio di Amministrazione del 20/01/2021 è stato nominato Responsabile dell'Impatto, ai sensi di legge e dell'art. 18.4 dello statuto sociale, Marco Tabbia.

L' Anno 2022 è stato un anno veramente intenso che ci ha permesso di mettere in cantiere le attività che ci eravamo dati come obiettivo e, soprattutto ci ha permesso di accelerare il processo di crescita rispetto alle previsioni iniziali.

Allegato al Bilancio trovate anche la relazione di Impatto e la relazione analitica, già distribuita a fine anno, sulle attività svolte e un focus sul nostro modus operandi.

I dati di Bilancio riportano, ancora per l' esercizio in chiusura, una perdita che è strutturale in una fase come questa di costruzione delle attività nel loro complesso.

In particolare ci siamo trovati a gestire simultaneamente aspetti di carattere finanziario e societario e aspetti di carattere rigorosamente tecnico.

In particolare :

sul lato societario/finanziario:

- Delibere di Aumento di Capitale
- Closing con Fondazione Ufficio Pio e emissione di SFP
- Closing con Sefea Impact ed Emissione di SFP e conseguente riemissione SFP di Ufficio Pio
- Closing con altri soci (Mimose ed altri)
- Modifiche statutarie
- Attività di comunicazione e di promozione societaria in vari territori e presso vari investitori anche istituzionale

sul lato tecnico :

- Rimodulazione assetto organizzativo in funzione delle esigenze ;
- Gestione attività di progettazione architettonica e di recupero e risanamento di immobili per conto proprio e per conto terzi ;
- Gestione progetto Fondo innovazione Sociale – Fase 2
- Gestione progetti PNRR con la Città di Torino e con la Cooperativa Nana'
- Gestione progetto "Tutte le strade portano a Roma" per Ferrovie dello Stato ed L Ventures
- Sviluppo Territoriale

Il bilancio al 31 dicembre 2022 evidenzia due valori estremamente importanti :

Patrimonio Immobiliare : 1.468.489

Valore di Mercato da 1.600.000 a 2.200.000

Valore del Brand: 168.140

Disponibilità liquide 1.032.456

Totale contabile: 2.669.085, Totale a Valori correnti (Senza rivalutazioni del marchio): 3.400.597

Il Passivo, invece riporta:

Patrimonio netto (al lordo delle perdite e delle riserve non di capitale): 1.515.850

Debiti : 1.474.735

Totale Passività : 2.990.585

Differenza a valori contabili : - 321.500

Differenza a valori correnti + 410.012

Si desume un'importante forbice valutativa di cosa potrebbe succedere in caso di liquidazione della società e di liquidazione dell' attivo.

In estrema sintesi possiamo dire che la Società non ha "bruciato" patrimonio, anzi , in tre anni di attività ha costruito un Brand a livello nazionale , una struttura estremamente professionale , una rete di azionisti , di stakeholders e di alleanze che fanno sì che la nostra società abbia le carte in regola per fare bene.

Ora diventa assolutamente necessario che il conto economico inizi a generare cash flow positivo .

La fusione con homers permetterà di abbinare ai nostri cash flow di sviluppo della gestione anche fatturazione di servizi di sviluppo immobiliare che ci permetteranno di generare un flusso di ricavi sempre più significativo.

Homers, come evidenziato nella documentazione allegata è uno spin off del Politecnico che si occupa di progettazione di nuove formule di Housing e di Co Housing con un' importante cap table ed un portafoglio commesse significativo come risulta dal business plan come risulta dalla documentazione di supporto alla proposta di Fusione.

Siamo assolutamente convinti che l' integrazione tra le due società faciliterà il raggiungimento degli obiettivi e permetterà di rendere più facile la comprensione, ai nostri stakeholders , del nostro modello di Business.

L' anno 2023 sarà anch'esso un anno estremamente sfidante per la nostra società.

## **PRINCIPI DI REDAZIONE**

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

a) prudenza;

- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

### **Prospettiva della continuità aziendale**

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze, né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

### **CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE**

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, quinto comma del Codice Civile.

### **CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI**

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

### **CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI**

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

### **PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO**

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente

ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa e sono ammortizzati in 5 anni.

I costi di sviluppo derivano dall'applicazione dei risultati della ricerca di base o di altre conoscenze possedute o acquisite, anteriormente all'inizio della produzione commerciale o dell'utilizzazione, e sono ammortizzati secondo la loro vita utile.

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

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni immateriali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

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

#### Rivalutazione DL 104/2020

La società si è avvalsa della facoltà prevista dal D.L. 104/2020 in base al quale le società e gli enti commerciali residenti nel territorio dello Stato secondo quanto disposto dall'articolo 73 del TUIR, purchè non adottino i principi contabili internazionali, anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2426 del Codice Civile, possono rivalutare beni o partecipazioni se iscritti in bilancio al 31 dicembre 2019.

I valori iscritti non sono superiori ai valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa (valore d'uso), nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati (valore di mercato).

La rivalutazione è stata contabilizzata attraverso la seguente modalità: rivalutazione del solo costo storico (valore lordo).

La rivalutazione è stata imputata nella specifica voce del patrimonio netto 'Riserva da rivalutazione ex D.L. 104/2020.

#### Note sull'applicazione dell'art. 60, comma 7-bis D.L. 104/2020 – 'sospensione ammortamenti'

La società per l'esercizio in corso al 31/12/2022 si è avvalsa della facoltà di sospensione degli ammortamenti ricorrendone i presupposti previsti dall'art. 3 comma 8 del DL 198/2022 "Milleproroghe" convertito in Legge 14/2023.

#### **Immobilizzazioni materiali**

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

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati

capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

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

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 45 e 46, si è proceduto nella determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 47 e 48, sono state iscritte in base al valore di mercato con contropartita la voce 'A.5 Altri ricavi e proventi' del conto economico.

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

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono, si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

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

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni materiali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Note sull'applicazione dell'art. 60, comma 7-bis D.L. 104/2020 – 'sospensione ammortamenti'

La società per l'esercizio in corso al 31/12/2022 si è avvalsa della facoltà di sospensione degli ammortamenti ricorrendone i presupposti previsti dall'art. 3 comma 8 del DL 198/2022 "Milleproroghe" convertito in Legge 14/2023.

### **Impatto della deroga in termini economici e patrimoniali**

Gli ammortamenti al 31/12/2022 sarebbero stati pari ad euro 46.173

La società ha deciso di avvalersi della sospensione degli ammortamenti relativi all'esercizio 2022 per non incorrere in una maggiore perdita operativa dal momento che il ritorno economico degli investimenti ad oggi realizzati si avrà a partire dall'esercizio 2023.

Ai sensi dell'art. 60 Legge n. 126/2020 comma 7-ter, i soggetti che si avvalgono della deroga destinano a riserva indisponibile utili di ammontare corrispondente alla quota di ammortamento non effettuata.

In caso di utili di esercizio di importo inferiore a quello della suddetta quota di ammortamento, la riserva è integrata utilizzando riserve di utili o altre riserve patrimoniali disponibili; in mancanza la riserva è integrata accantonando gli utili degli esercizi futuri.

La società, non avendo utile d'esercizio o utili di esercizi precedenti, vincolerà a riserva indisponibile gli utili degli esercizi futuri per un importo pari ad euro 46.173 per l'anno 2022 e per euro 39.572 per l'anno 2021 .

## **Partecipazioni**

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione.

L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

### ***Partecipazioni immobilizzate***

Le partecipazioni immobilizzate, quotate e non quotate, sono state valutate attribuendo a ciascuna partecipazione il costo specificatamente sostenuto.

## **Rimanenze**

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

## **Strumenti finanziari derivati**

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti al fair value corrispondente al valore di mercato, ove esistente, o al valore risultante da modelli e tecniche di valutazione tali da assicurare una ragionevole approssimazione al valore di mercato. Gli strumenti finanziari per i quali non sia stato possibile utilizzare tali metodi sono valutati in base al prezzo d'acquisto.

L'imputazione del valore corrente è imputato nell'attivo dello stato patrimoniale, nella specifica voce delle immobilizzazioni finanziarie ovvero dell'attivo circolante a seconda della destinazione, o nel passivo nella specifica voce ricompresa tra i fondi per rischi e oneri.

I derivati di copertura di flussi finanziari (c.d. cash flow edge) hanno come contropartita una riserva di patrimonio netto, ovvero, per la parte inefficace, il conto economico.

Le variazioni di fair value dei derivati speculativi e di copertura del prezzo di un sottostante (c.d. fair value edge) sono rilevate in conto economico.

## **Crediti**

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

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

Ai sensi dell'OIC 15 par. 84 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla

base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Per i crediti assistiti da garanzie si è tenuto conto degli effetti relativi all'escussione delle garanzie, e per i crediti assicurati si è tenuto conto solo della quota non coperta dall'assicurazione.

Inoltre, è stato operato uno stanziamento in uno specifico fondo rischi con riferimento alla stima, basata sull'esperienza e su ogni altro elemento utile, di resi di merci o prodotti da parte dei clienti e di sconti e abbuoni che si presume verranno concessi al momento dell'incasso.

### **Crediti tributari e per imposte anticipate**

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

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate in presenza di ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo che prevede redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite riportabili e/o dalla presenza di differenze temporanee imponibili sufficienti ad assorbire le perdite riportabili.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

### **Ratei e risconti**

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

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

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

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

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

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

Non presenti al 31/12/2022.

### **Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili**

Rappresentano le passività connesse agli accantonamenti per i trattamenti previdenziali integrativi e per le indennità una tantum spettanti a lavoratori dipendenti, autonomi e collaboratori, in forza di legge o di contratto, al momento della cessazione del rapporto.

L'accantonamento dell'anno è stato determinato, anche in base a stime, in modo da consentire il progressivo adeguamento del relativo fondo alla quota complessivamente maturata alla fine dell'esercizio.

Non presenti al 31/12/2022.

### **Fondi per imposte, anche differite**

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

Con riferimento alle riserve in sospensione d'imposta che sarebbero oggetto di tassazione in caso di distribuzione ai soci, le imposte differite non sono state calcolate, in quanto, ai sensi dell'OIC 25 par.64, sussistono fondati motivi per ritenere che non saranno utilizzate con modalità tali da far sorgere presupposti di tassabilità.

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

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Non presente al 31/12/2022.

### **Debiti**

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

Ai sensi dell'OIC 19 par. 86 si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

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

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

## Valori in valuta

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

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

Le attività e le passività in valuta di natura non monetaria sono iscritte al tasso di cambio vigente al momento del loro acquisto, e, ai sensi dell'OIC 26 par.31, in sede di redazione del bilancio tale costo è confrontato, secondo i principi contabili di riferimento, con il valore recuperabile (immobilizzazioni) o con il valore desumibile dall'andamento del mercato (attivo circolante).

## Costi e ricavi

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

Con riferimento ai 'Ricavi delle vendite e delle prestazioni', si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto.

## ALTRE INFORMAZIONI

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP) al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

## INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

### IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni sono pari a € 363.892 (€ 321.269 nel precedente esercizio).

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

	Immobilizzazio ni immateriali	Immobilizzazio ni materiali	Immobilizzazio ni finanziarie	Totale immobilizzazio ni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	297.907	7.085	16.277	321.269
<b>Valore di bilancio</b>	297.907	7.085	16.277	321.269
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	33.508	0	0	33.508
<b>Altre variazioni</b>	0	0	9.115	9.115
<b>Totale variazioni</b>	33.508	0	9.115	42.623
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	331.415	7.085	25.392	363.892

<b>Valore di bilancio</b>	331.415	7.085	25.392	363.892
---------------------------	---------	-------	--------	---------

Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono a:

- euro 33.508 incrementi di immobilizzazioni immateriali;
- euro 9.115 adeguamento al valore del fair value al 31/12/2022 del derivato di copertura sottoscritto nel 2021.

## Operazioni di locazione finanziaria

(art. 2427, comma 1 numero 22 del codice civile)

Non presenti al 31/12/2022

## ATTIVO CIRCOLANTE

### Rimanenze

Gli immobili acquistati per la rivendita dalle società di compravendita immobiliare sono qualificati come "immobili merce".

Ai sensi dell'art. 83 TUIR partecipano alla formazione del reddito d'impresa secondo le risultanze di conto economico. Finchè non sono ultimati e ceduti, concorrono alla formazione del reddito d'impresa come variazione delle rimanenze finali, ai sensi dell'art. 92 TUIR.

Qualora alla chiusura dell'esercizio risultino in "rimanenza" immobili ancora invenduti, il valore di tali beni deve essere iscritto in stato patrimoniale, nell'attivo circolante, alla voce C.I.1 in quanto si tratta di immobili acquistati per effettuare interventi di recupero che, alla data di chiusura dell'esercizio, non sono ancora iniziati.

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.468.489 (€ 1.222.232 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	1.222.232	246.257	1.468.489
<b>Totale rimanenze</b>	1.222.232	246.257	1.468.489

Trattasi di immobili acquistati con l'obiettivo di ridurre l'emergenza abitativa e di contribuire alla diffusione di una nuova cultura dell'abitare. Tali immobili vengono ristrutturati e successivamente rivenduti.

Si ricorda che la società opera nel campo dell'housing sociale.

### Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 248.288 (€ 47.725 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro	Esigibili oltre	Valore nominale	(Fondi	Valore netto
--	-----------------	-----------------	-----------------	--------	--------------

	l'esercizio successivo	l'esercizio	totale	rischi/svalutazioni	
Verso clienti	53.137	0	53.137	0	53.137
Crediti tributari	55.601	0	55.601		55.601
Imposte anticipate			14.975		14.975
Verso altri	124.739	0	124.739	164	124.575
<b>Totale</b>	<b>233.477</b>	<b>0</b>	<b>248.452</b>	<b>164</b>	<b>248.288</b>

### Crediti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	0	53.137	53.137	53.137	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	46.487	9.114	55.601	55.601	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	14.975	14.975			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.238	123.337	124.575	124.575	0	0
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>47.725</b>	<b>200.563</b>	<b>248.288</b>	<b>233.313</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 799.143 (€ 70.630 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	70.580	728.563	799.143
Denaro e altri valori in cassa	50	-50	0
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>70.630</b>	<b>728.513</b>	<b>799.143</b>

In data 23/12/2022 è stata aperta ufficialmente la terza campagna di equity crowdfunding, totalmente scindibile. Alla data del 31/12/2022 le somme versate dagli investitori su un conto corrente destinato sono pari ad euro 4.500. Di parimenti, la Società ha rilevato nei debiti diversi la medesima somma in attesa della chiusura della campagna di equity crowdfunding.

## **RATEI E RISCONTI ATTIVI**

I ratei e risconti attivi sono pari a € 27.507 (€ 65.717 nel precedente esercizio).

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

	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazione nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
<b>Ratei attivi</b>	54.629	-46.230	8.399
<b>Risconti attivi</b>	11.088	8.020	19.108
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	65.717	-38.210	27.507

## **Oneri finanziari capitalizzati**

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

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

## **Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali**

Non presenti al 31/12/2022.

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

La società si è avvalsa, per la valutazione del marchio "Homes4All", della facoltà prevista dal D.L. 104/2020 in base al quale le società e gli enti commerciali residenti nel territorio dello Stato secondo quanto disposto dall'articolo 73 del TUIR, purchè non adottino i principi contabili internazionali, anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2426 del Codice Civile, possono rivalutare beni o partecipazioni se iscritti in bilancio al 31 dicembre 2019.

I valori iscritti non sono superiori ai valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa (valore d'uso), nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati (valore di mercato).

La rivalutazione è stata contabilizzata attraverso la seguente modalità: rivalutazione del solo costo storico (valore lordo).

La rivalutazione è stata imputata nella specifica voce del patrimonio netto 'Riserva da rivalutazione ex D.L. 104/2020.

## **INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO**

### **PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 1.388.984 (€ 945.033 nel precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	Incrementi
<b>Capitale</b>	14.605	0	1.062
<b>Riserva da sopraprezzo delle azioni</b>	916.395	0	233.788
<b>Riserve di rivalutazione</b>	150.000	0	0
<b>Altre riserve</b>			
<b>Varie altre riserve</b>	0	0	350.000
<b>Totale altre riserve</b>	0	0	350.000
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	-1.323	0	6.927
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	-8.741	-125.903	0
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	-125.903	125.903	0
<b>Totale Patrimonio netto</b>	945.033	0	591.777

	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Capitale</b>		15.667
<b>Riserva da sopraprezzo delle azioni</b>		1.150.183
<b>Riserve di rivalutazione</b>		150.000
<b>Altre riserve</b>		
<b>Varie altre riserve</b>		350.000
<b>Totale altre riserve</b>		350.000
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>		5.604
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>		-134.644
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	-147.826	-147.826
<b>Totale Patrimonio netto</b>	-147.826	1.388.984

	Descrizione	Importo
	Riserva Strumenti finanziari partecipativi convertibili	350.000
<b>Totale</b>		350.000

La riserva strumentari finanziari partecipativi convertibili è stata costituita a fronte di una prima sottoscrizione da parte della Fondazione Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo Onlus.

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le

movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	Incrementi
<b>Capitale</b>	13.068	0	1.537
<b>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	610.432	0	305.963
<b>Riserve di rivalutazione</b>	0	0	150.000
<b>Altre riserve</b>			
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	0	0	0
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	0	-8.741	0
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	-8.741	8.741	0
<b>Totale Patrimonio netto</b>	614.759	0	457.500

	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Capitale</b>	0		14.605
<b>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	0		916.395
<b>Riserve di rivalutazione</b>	0		150.000
<b>Altre riserve</b>			
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	-1.323		-1.323
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	0		-8.741
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	0	-125.903	-125.903
<b>Totale Patrimonio netto</b>	-1.323	-125.903	945.033

In data 21/10/2020 mediante atto notarile n. 31060 repertorio n. 47747 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Torino DPI il 23 ottobre 2020 al n. 41936 serie 1T è stato deliberato un aumento di capitale sociale da euro 10.355 ad euro 15.355, a pagamento ed in denaro, in via scindibile e progressiva, mediante emissione di nuove quote di partecipazione da offrire in sottoscrizione ai soci e, per la parte non sottoscritta dai soci, da offrire a terzi, anche mediante offerta sul portale on line di equity crowdfunding gestito dalla società "1001PACT ITALY SRL". Tale aumento di capitale è stato integralmente sottoscritto.

In data 19/05/2022 è stata deliberata l'emissione di strumenti finanziari partecipativi (SFP) convertibili in quote di categoria "E" da offrire in sottoscrizione a favore della Fondazione Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo Onlus per euro 500.000; nella medesima sede è stato deliberato un aumento di capitale sociale di euro 500.000 destinato irrevocabilmente ed esclusivamente della conversione degli SFP, nonché un'ulteriore aumento di capitale sociale destinato a terzi e non soci per euro 5.118.

In data 23/12/2022 è stata deliberata l'emissione di strumenti finanziari partecipativi (SFP) convertibili in quote di categoria "F" da offrire in sottoscrizione a favore della Sefea Impact SGR spa per euro 800.000;

nella medesima sede è stato deliberato un aumento di capitale sociale per un ammontare massimo di euro 1.000.000 irrevocabilmente ed esclusivamente destinato alla conversione degli strumenti finanziari partecipativi convertibili (SFP).

In data 23/12/2022 è stata ufficialmente aperta la terza campagna di equity crowdfunding sul portale WeAreStarting, con un primo obiettivo minimo di raccolta pari a 50 mila euro e massimo pari a 300 mila euro.

Il capitale sociale sottoscritto e versato, sia direttamente sia tramite il portale on line, alla data del 31/12/2022 è pari ad euro 15.667,42.

### Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
<b>Capitale</b>	15.667	CAPITALE		0	0	0
<b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>	1.150.183	CAPITALE	A, B	1.015.539	0	0
<b>Riserve di rivalutazione</b>	150.000	CAPITALE		0	0	0
<b>Altre riserve</b>						
<b>Varie altre riserve</b>	350.000		A	350.000	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	350.000			350.000	0	0
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	5.604			0	0	0
<b>Totale</b>	1.671.454			1.365.539	0	0
<b>Quota non distribuibile</b>				147.826		
<b>Residua quota distribuibile</b>				1.217.713		
<b>Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli</b>						

statutari E: altro							
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--

	Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi: per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi: per altre ragioni	Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro
	Riserva Strumenti finanziari partecipativi convertibili	350.000	capitale	aumento capitale sociale	350.000	0	0	
<b>Totale</b>		350.000						

### Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Le informazioni richieste dall'articolo 2427-bis, comma 1 numero 1 lettera b-quater) del codice civile relativamente alla specificazione dei movimenti avvenuti nell'esercizio sono riepilogate nella tabella sottostante:

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	-1.323
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	6.927
Valore di fine esercizio	5.604

La riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi recepisce l'adeguamento al valore del fair value al 31/12/2022 del derivato di copertura sottoscritto nel 2021.

Ai sensi dell'OIC 32 paragrafo 29 la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi deve essere considerata al netto degli effetti fiscali differiti. L'importo di euro 5.604 è dunque stato iscritto al netto del fondo imposte differite pari ad euro 2.188.

A complemento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto qui di seguito si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

### Riserve di rivalutazione

La composizione delle riserve di rivalutazione è la seguente:

	Valore di inizio esercizio	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Valore di fine esercizio
<b>Altre rivalutazioni</b>				
	150.000	0	0	150.000
<b>Totale Altre rivalutazioni</b>	150.000	0	0	150.000
<b>Totale Riserve di rivalutazione</b>	150.000	0	0	150.000

La società si è avvalsa, per la valutazione del marchio "Homes4All", della facoltà prevista dal D.L. 104/2020 in base al quale le società e gli enti commerciali residenti nel territorio dello Stato secondo quanto disposto dall'articolo 73 del TUIR, purchè non adottino i principi contabili internazionali, anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2426 del Codice Civile, possono rivalutare beni o partecipazioni se iscritti in bilancio al 31 dicembre 2019.

## DEBITI

### Debiti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	10.000	800.829	810.829	829	810.000	0
<b>Debiti verso banche</b>	660.722	-106.189	554.533	108.075	446.458	0
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	58.000	-58.000	0	0	0	0
<b>Debiti verso fornitori</b>	25.766	46.515	72.281	72.281	0	0
<b>Debiti tributari</b>	7.170	2.910	10.080	10.080	0	0
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	2.054	-1.351	703	703	0	0
<b>Altri debiti</b>	0	26.309	26.309	26.309	0	0
<b>Totale debiti</b>	763.712	711.023	1.474.735	218.277	1.256.458	0

#### Debiti verso Banche

La Società ha acceso finanziamenti presso la Banca Unicredit per l'acquisto di immobili strumentali alla sua attività.

## Debiti di durata superiore ai cinque anni e dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i debiti di durata superiore ai cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Ammontare
<b>Debiti assistiti da garanzie reali</b>	
<b>Debiti non assistiti da garanzie reali</b>	1.474.735
<b>Totale</b>	1.474.735

## Finanziamenti effettuati dai soci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 19-bis del codice civile.

In data 27/12/2019 la società ha ricevuto una somma pari ad euro 10.000,00 a titolo di finanziamento soci fruttifero di interessi.

In data 29/12/2022 la società ha ricevuto una somma pari ad euro 800.000,00 quale strumento finanziario partecipativo di debito fruttifero di interessi.

## INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

### RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

(art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile)

Non presenti al 31/12/2022.

### COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, non esistono valori da segnalare.

### ALTRE INFORMAZIONI

Gli immobili acquistati per la rivendita dalle società di compravendita immobiliare sono qualificati come "immobili merce".

Ai sensi dell'art. 83 TUIR partecipano alla formazione del reddito d'impresa secondo le risultanze di conto economico. Finchè non sono ultimati e ceduti, concorrono alla formazione del reddito d'impresa come variazione delle rimanenze finali, ai sensi dell'art. 92 TUIR.

Qualora alla chiusura dell'esercizio risultino in "rimanenza" immobili ancora invenduti, il valore di tali beni deve essere iscritto in conto economico alla voce A2 in quanto si tratta di immobili acquistati per effettuare interventi di recupero che, alla data di chiusura dell'esercizio, non sono ancora iniziati.

Trattasi di immobili acquistati con l'obiettivo di ridurre l'emergenza abitativa e di contribuire alla diffusione di una nuova cultura dell'abitare. Tali immobili vengono ristrutturati e successivamente rivenduti.

Si ricorda che la società opera nel campo dell'housing sociale.

La voce di Conto Economico B6 comprende l'importo pari ad euro 246.257 relativo all'acquisto, comprensivo di oneri accessori e lavori di ristrutturazione degli immobili merce, intendendosi per tali gli immobili acquistati per la rivendita dalle società di compravendita immobiliare.

## IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale
<b>IRES</b>	0	0	0	14.975	
<b>Totale</b>	0	0	0	14.975	0

Sono state rilevate le imposte anticipate sulle perdite fiscali relative agli anni 2021 e 2022, ritenendo soddisfatto in tale esercizio il requisito di ragionevole certezza del loro recupero.

## ALTRE INFORMAZIONI

### Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile: la società non ha avuto dipendenti nel 2022.

### Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori
<b>Compensi</b>	71.400

### Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

La società è stata sottoposta a revisione volontaria da parte della società "Deloitte & Touche S.p.a.".

Il costo della revisione, pari ad euro 10.000, troverà allocazione nel bilancio 2023, anno di svolgimento dell'attività di revisione legale sul bilancio 2022.

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

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, si segnala che non

sussistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

### **Operazioni con parti correlate**

(art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile)

Le operazioni con parti correlate sono state effettuate a condizioni di mercato.

### **Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Si segnala che non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, per i quali fornire le informazioni concernenti la natura e l'obiettivo economico, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-ter del codice civile.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

### **Strumenti finanziari derivati**

(art. 2427 bis, comma 1, punto 1 del codice civile)

Nel corso dell'esercizio 2021 la società ha sottoscritto contratti di finanziamento per l'acquisto di immobili. In tale ottica, è stato stipulato un accordo quadro per la regolamentazione di contratti relativi a strumenti finanziari derivati negoziati OTC (Over The Counter) su tassi di interesse e su tassi di cambio, volto a coprire o gestire i rischi di oscillazione dei tassi d'interesse o di cambio connessi a tali operazioni bancarie. Come anticipato precedentemente, si è provveduto ad adeguare il valore dello strumento finanziario derivato al valore del fair value al 31/12/2022.

### **Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile**

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

### **Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti**

In adempimento a quanto previsto dall'art. 2435 - bis, comma 7 del Codice Civile, si informa che la società non ha azioni/quote di società controllanti possedute, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, e non possiede azioni proprie.

### **Informazioni relative a Startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative**

#### ***Requisiti ai sensi del D.L.179/2012***

Ai fini della verifica dei requisiti necessari per la qualifica di 'start-up innovativa' si segnala che la società risulta in possesso di tali requisiti in quanto, ai sensi dell'art.25, comma 2, lettera h, sub 2 del D.L.179/2012, la società si è avvalsa in percentuale uguale o superiore al terzo della forza lavoro complessiva, di personale in possesso di laurea magistrale.

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, si fa presente che la società nell'ambito dell'attività di riduzione dell'emergenza abitativa ha sottoscritto contratti di locazione con soggetti fragili. Ha quindi ottenuto dei contributi a parziale copertura dei canoni di locazione calmierati da parte del Consorzio Intercomunale Torinese e della Città di Torino.

Di seguito i contributi pubblici incassati nel 2022.

Descrizione	Importo
Incasso contributo CIT a parziale copertura affitti calmierati	4.320
Incasso contributo CIT a parziale copertura affitti calmierati	5.760
Rimborso a CIT quota parte contributo per affitto cessato	-1.840
Incasso contributo LOCARE a parziale copertura affitti calmierati	38.420

**Destinazione del risultato d'esercizio**

(art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile)

Il bilancio al 31/12/2022 della società chiude con una perdita d'esercizio di euro -147.826 .

**Il Presidente del Consiglio di Amministrazione**

Giorgio MOSCI



## STATUTO

### **Articolo 1. Denominazione**

È costituita una società denominata "**HOMERS Società Benefit a responsabilità limitata**", in forma abbreviata "**HOMERS S.B.r.l.**", "**HOMERS S.r.l.**" o "**HOMERS**", senza vincoli di rappresentazione grafica.

### **Articolo 2. Sede**

La società ha sede nel Comune di Taranto.

### **Articolo 3. Oggetto**

La società, attraverso servizi innovativi ad alto valore tecnologico ai sensi dell'art. 4, comma 1 del DL 3/2015, si propone di selezionare e strutturare l'offerta di immobili inutilizzati e aree dismesse di proprietà di soggetti privati, di enti o di pubbliche amministrazioni, valorizzandone il potenziale di riuso e trasformazione a fini abitativi e parallelamente recepire e supportare la domanda di casa attraverso la costituzione di gruppi di promozione immobiliare solidali e collaborativi, in un modello di *housing* condiviso o *co-housing* improntato ai principi della *sharing economy* e dell'economia circolare, per la realizzazione di interventi edilizi e urbanistici ecologici, a consumo di suolo zero e a basso impatto ambientale (*green building*).

L'impresa costruisce l'incrocio tra offerta di immobili non performanti e domanda di gruppi di abitanti: sostiene la costituzione delle comunità e ne struttura l'azione attraverso il supporto progettuale e l'accompagnamento allo sviluppo, operando in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, collettività, territorio e ambiente concorrendo alla rigenerazione urbana e al riuso del patrimonio edilizio esistente.

In qualità di Società Benefit, ai sensi e per gli effetti della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016), la società persegue in via stabile e principale attività economica d'impresa ad impatto sociale attraverso il raggiungimento di finalità di interesse generale, unitamente all'interesse particolare dei soci, ed ha l'obiettivo di favorire e incrementare il libero e pieno accesso alla casa, attraverso l'acquisto e la locazione solidale, come forma di sviluppo di comunità e rafforzamento della cittadinanza. Tale attività, considerata "a solidarietà immanente", è ascrivibile all'ambito del *social housing* inteso come abitare collaborativo e di socialità. Essa è inquadrabile nei più ampi concetti di sussidiarietà e di solidarietà economica e sociale, in coerenza con gli articoli 2, 3 e 118

della Costituzione e, secondo la definizione di intervento sociale fornita dall'ONU, intendendo con esso le azioni volte a favorire il reciproco adattamento tra gli individui e il loro ambiente sociale.

A tali fini la società può, in coerenza e per le finalità sopra enunciate:

- svolgere attività di consulenza tecnica in campo architettonico, di sviluppo immobiliare, pianificazione urbanistica e architettura del paesaggio;
- svolgere attività di progettazione di edifici e stesura dei progetti, direzione dei lavori, piani di manutenzione, arredamento d'interni, svolte anche in forma integrata, relativamente ai vari campi dell'architettura e dell'ingegneria;
- sviluppare progetti immobiliari senza costruzione anche con il ruolo di contraente generale;
- procacciare, ricevere mandato a titolo oneroso e mediare la compravendita o la locazione immobiliare;
- compravendere, affittare e gestire beni immobili propri o per conto terzi;
- organizzare o accompagnare la gestione sociale, l'amministrazione di condominio e il *facility management* di immobili;
- svolgere l'amministrazione fiduciaria di società o enti promotori e sviluppatori di interventi immobiliari quali, a titolo di esempio: comitati di scopo, fondazioni di partecipazione, fondi immobiliari, *community land trust*, gruppi d'acquisto immobiliari, cooperative d'abitanti;
- animare spazi fisici o virtuali, *social network* e gruppi di interesse inerenti all'oggetto d'impresa;
- promuovere e gestire processi comunitari deliberativi e partecipativi;
- promuovere studi, convegni, seminari, incontri, iniziative culturali, di comunicazione e formazione, con particolare riferimento all'*housing*;
- eseguire ricerche e indagini, svolgere attività di assistenza tecnica e supporto operativo e studi di fattibilità anche per conto di pubbliche amministrazioni, di strutture private e di organismi internazionali;
- curare la divulgazione dei risultati conseguiti, dei progetti e delle realizzazioni, delle ricerche e delle indagini attraverso pubblicazioni di carattere editoriale con qualunque supporto anche multimediale;
- concedere diritti di licenza per l'utilizzo di articoli brevettati, marchi di fabbrica o di servizio, marche, accordi di *franchising*;
- stipulare contratti e convenzioni con privati cittadini e con enti pubblici e privati, ricevendo contributi, sovvenzioni e donazioni.

La società può inoltre stipulare accordi di partecipazione e convenzioni con istituzioni economiche, scientifiche, filantropiche italiane ed estere, che operano nel campo delle attività sopra specificate nonché compiere

le operazioni commerciali, industriali, immobiliari, mobiliari e finanziarie, necessarie od utili per il conseguimento dell'oggetto sociale, ivi comprese l'assunzione e la dismissione di partecipazioni ed interessenze in enti e società, anche intervenendo alla loro costituzione; essa può altresì, senza carattere di professionalità, prestare garanzie sia reali sia personali anche a favore di terzi in quanto strumentali al conseguimento dell'oggetto sociale.

Tutte le attività di cui ai commi precedenti sono esercitate in via stabile e principale e devono essere svolte nei limiti e nel rispetto delle norme che ne disciplinano l'esercizio.

#### **Articolo 4. Durata**

La durata della società è stabilita fino al 31 dicembre 2046.

#### **Articolo 5. Capitale**

Il capitale sociale è di Euro 12.240,00 (dodicimiladuecentoquaranta/00) diviso in quote ai sensi di legge.

Il capitale sociale è suddiviso in tre categorie di quote: Categoria "A" (*founder*); Categoria "B" (*investor*); Categoria "C" (*crowd*).

Tutte le quote hanno le medesime caratteristiche e conferiscono i medesimi diritti, fatta eccezione per quanto segue. In particolare, fermo quanto previsto nel presente Statuto:

A) le quote di Categoria A attribuiscono ai rispettivi titolari, proporzionalmente alla partecipazione detenuta, tutti i diritti amministrativi e patrimoniali che la legge e il presente statuto riconoscono ai soci;

B) le quote di Categoria B, si differenziano da quelle di Categoria A perché in particolare:

- non attribuiscono diritto di prelazione sulla sottoscrizione di aumento di nuovo capitale e sulla vendita delle quote della Categoria A, salvo il mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei titolari delle quote di Categoria A;
- sono soggette al diritto di trascinarsi delle quote di Categoria A come definito nell'art. 7 ter;
- attribuiscono il diritto di seguito e il diritto all'opzione di vendita come definito nell'art. 7 bis.

C) le quote di Categoria C, si differenziano da quelle di Categoria A perché in particolare:

- non attribuiscono alcun diritto di prelazione;
- sono soggette al diritto di trascinarsi delle quote di Categoria A come definito nell'art. 7 ter;
- sono prive di diritti amministrativi.

Il capitale sociale può sempre essere aumentato mediante conferimento di tutti gli elementi dell'attivo suscettibili di valutazione economica.

L'aumento di capitale, salvo per il caso di cui all'articolo 2482 ter del codice civile, può essere attuato anche mediante offerta a terzi; in tal caso spetta ai soci che non hanno consentito alla decisione il diritto di recesso a norma dell'articolo 2473 del codice civile.

La società può creare categorie di quote fornite di diritti diversi e, nei limiti imposti dalla legge, può liberamente determinare il contenuto delle varie categorie anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 2468, commi secondo e terzo, del codice civile (art. 26, comma 2, d.l. 179/2012). La società, anche in deroga all'articolo 2479, quinto comma, del codice civile, può creare categorie di quote che non attribuiscono diritti di voto o che attribuiscono al socio diritti di voto in misura non proporzionale alla partecipazione da questi detenuta ovvero diritti di voto limitati a particolari argomenti o subordinati al verificarsi di particolari condizioni non meramente potestative (art. 26, comma 3, d.l. 179/2012).

La società può acquisire fondi con obbligo di rimborso presso soci, in ottemperanza alle disposizioni di legge.

Può inoltre prevedere, a seguito dell'apporto da parte dei soci o di terzi anche di opera o servizi, l'emissione di strumenti finanziari forniti di diritti patrimoniali o anche di diritti amministrativi, escluso il voto nelle decisioni dei soci ai sensi degli articoli 2479 e 2479-bis del codice civile (art. 26, comma 7, D.L. 179/2012).

-Le quote possono essere oggetto di offerta al pubblico (art. 26, comma 5, d.l. 179/2012) e possono essere oggetto di operazioni della Società su proprie partecipazioni (art. 26, comma 6, d.l. 179/2012).

Nell'ipotesi prevista dall'art. 2466 del codice civile è consentita la vendita all'incanto della partecipazione del socio moroso.

#### **Articolo 6. Libro dei soci**

La società tiene, a cura degli amministratori, con le stesse modalità stabilite dalla legge per gli altri libri sociali, il libro dei soci, nel quale devono essere indicati il nome ed il domicilio dei soci, la partecipazione di spettanza di ciascuno, i versamenti fatti sulle partecipazioni, le variazioni nelle persone dei soci, nonché, ove comunicato, il loro indirizzo di posta elettronica ai fini stabiliti dal presente statuto.

Il trasferimento delle partecipazioni e la costituzione di diritti reali sulle medesime hanno effetto di fronte alla società dal momento dell'iscrizione nel libro soci, da eseguirsi a cura degli amministratori a seguito del deposito nel registro delle imprese ai sensi di legge.

Il domicilio dei soci, per quanto concerne i rapporti con la società, è quello risultante dal libro soci.

#### **Articolo 7. Trasferimento partecipazioni e diritti**

Le partecipazioni dei soci ed i diritti relativi alle stesse sono liberamente trasferibili.

Salvo il caso di trasferimento delle quote per atto tra vivi a società controllata dal socio persona fisica o giuridica ovvero, se persona giuridica, controllante lo stesso o sottoposto al comune controllo, in caso di trasferimento delle quote per atto tra vivi, intendendosi per tale qualsiasi negozio, a titolo oneroso o gratuito, concernente la piena o nuda proprietà o l'usufrutto sulle quote, spetta agli altri soci il diritto di prelazione. Detto trasferimento è inoltre soggetto al gradimento da parte dei soci.

Il socio che intende cedere la propria quota o parte di essa è tenuto preventivamente a comunicare per iscritto, agli altri soci che risultino iscritti nel libro dei soci alla data della comunicazione e all'organo amministrativo, i termini della transazione ed in particolare il nominativo del terzo acquirente, l'eventuale attività da questi esercitata, il prezzo ed ogni altra indicazione relativa alle modalità della cessione e di pagamento. La comunicazione vale come proposta contrattuale nei confronti degli altri soci, che possono determinare la conclusione del contratto di compravendita della quota comunicando per iscritto l'esercizio della prelazione al socio offerente ed all'organo amministrativo, entro i sessanta giorni successivi al ricevimento della comunicazione da parte del socio offerente.

In tutti i casi in cui la natura del negozio non preveda un corrispettivo ovvero il corrispettivo sia diverso dal denaro, il socio che intende cedere la propria quota deve indicarne espressamente il controvalore in denaro, ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione; in mancanza di tale indicazione gli altri soci avranno diritto di acquistare le partecipazioni oggetto di cessione ad un prezzo determinato in conformità a quanto previsto dall'art. 2473 del Codice civile.

Il diritto di prelazione non può esercitarsi parzialmente.

Nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte di più soci, l'acquisto della partecipazione offerta in proporzione alla partecipazione da ciascuno di essi posseduta.

Nell'ipotesi di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte di uno o più soci, il diritto ad acquisire la parte di partecipazione imputata si accresce automaticamente e proporzionalmente a favore dei soci che hanno esercitato la prelazione.

La rinuncia al diritto di prelazione da parte di tutti i soci, espressa o presunta nel caso di mancata risposta nel termine di cui sopra, attiva, su impulso dell'organo amministrativo, la richiesta di gradimento dei soci. In tale caso, entro i dieci giorni successivi alla scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione, l'organo amministrativo deve convocare i soci secondo le modalità di cui all'articolo 12 e successivamente notificarne senza indugio la decisione all'interessato,

anche se presente all'assemblea, mediante apposita comunicazione scritta da recapitare ad uno degli indirizzi risultanti dal libro dei soci al momento dell'avvio della procedura di prelazione e gradimento.

Il gradimento non potrà essere negato se non previa indicazione di un terzo soggetto disponibile ad acquistare la partecipazione posta in vendita al medesimo prezzo e condizioni ovvero a prezzo e/o condizioni migliorative per il socio offerente.

In tale caso, se il trasferimento non si perfeziona per cause non imputabili al socio offerente entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione di diniego, il socio offerente dovrà nuovamente conformarsi alle disposizioni del presente articolo, rimettendo gli altri soci in termine per l'esercizio della prelazione.

Qualora invece il gradimento sia stato concesso, il socio può trasferire la partecipazione, ma solo al soggetto e alle condizioni indicate nella comunicazione che ha dato avvio alla procedura di prelazione.

Il trasferimento di quote che avvenga in violazione della procedura di prelazione e gradimento di cui ai paragrafi precedenti è inefficace nei confronti della società e dei soci, cosicché l'organo amministrativo non può iscrivere l'avente causa nel libro dei soci.

Per la costituzione del diritto di pegno sulla partecipazione occorrerà il preventivo consenso scritto della maggioranza degli altri soci, computata secondo la partecipazione al capitale ed escludendosi dal computo la quota di pertinenza del o dei soci richiedenti tale consenso. In mancanza della suddetta maggioranza si applica quanto previsto al paragrafo precedente.

#### **Articolo 7 bis. Diritto di seguito e Opzione di Vendita**

Fermo il diritto di prelazione previsto dall'articolo 7 e solo nei casi di trasferimenti in cui si applica tale diritto, qualora uno o più soci (il "Socio Cedente"; nel caso siano più d'un socio, tutti i riferimenti di seguito effettuati al Socio Cedente si intenderanno estesi a tutti i Soci Cedenti) intendano trasferire quote della società ad un potenziale acquirente non socio (il "Potenziale Acquirente") o a più di un Potenziale Acquirente ma nell'ambito di un'operazione contestuale (se vi è più di un Potenziale Acquirente, tutti i riferimenti di seguito effettuati al Potenziale Acquirente si intenderanno estesi a tutti i Potenziali Acquirenti), e nessuno degli altri soci abbia validamente esercitato il proprio diritto di prelazione nei termini e alle condizioni indicati nell'articolo 7, o anche in caso di esercizio del diritto di prelazione di uno o più altri soci, se la cessione comporta il cambiamento del controllo o l'attribuzione del controllo a un socio per effetto dell'acquisto in virtù dell'esercizio della prelazione, i soci titolari di Quote di categoria B ("Soci Titolari del Diritto di Seguito") avranno diritto (il "Diritto di Seguito") di far sì che il Socio Cedente procuri che il

Potenziale Acquirente acquisti - alle medesime condizioni e al medesimo prezzo di cui alla prospettata cessione della quota del Socio Cedente - (i) una parte della loro quota proporzionale alla quota ceduta dal Socio Cedente, oppure (ii), nell'ipotesi in cui oggetto del Trasferimento siano tante quote che permettano al Potenziale Acquirente, anche per effetto dell'esercizio del Diritto di Seguito, di acquistare il controllo di diritto della società, tutte le loro quote (le "Quote Oggetto del Diritto di Seguito").

Qualora i Soci Titolari del Diritto di Seguito intendano esercitarlo, dovranno farlo nel termine di sessanta giorni previsto per l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'articolo 7, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata al Socio Cedente e all'organo amministrativo, nella quale dovrà essere dichiarata la volontà di esercitare il Diritto di Seguito.

Qualora nessun socio eserciti il proprio diritto di prelazione, ovvero nel caso in cui la prelazione non sia esercitata nei termini e alle condizioni indicati all'articolo 7, e uno o più Soci Titolari del Diritto di Seguito abbiano esercitato il Diritto di Seguito, impregiudicato il gradimento di cui all'articolo 7, il Socio Cedente dovrà fare sì che, in aggiunta alla propria partecipazione, il Potenziale Acquirente accetti di acquistare anche le Quote Oggetto del Diritto di Seguito.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il Potenziale Acquirente non accetti di acquistare le Quote Oggetto del Diritto di Seguito in aggiunta alle quote cedute dal Socio Cedente, quest'ultimo potrà, in alternativa (i) rinunciare all'alienazione, oppure (ii) ridurre la porzione di quota che intende alienare in misura tale che i Soci Titolari del Diritto di Seguito possano trasferire pro-quota al Potenziale Acquirente le Quote Oggetto del Diritto di Seguito, oppure (iii) acquistare direttamente le Quote Oggetto del Diritto di Seguito, applicando le medesime condizioni sopra indicate.

In caso di valido esercizio del Diritto di Seguito, il trasferimento delle Quote Oggetto del Diritto di Seguito sarà eseguito contestualmente al trasferimento al Potenziale Acquirente delle quote del Socio Cedente.

Le Quote Oggetto del Diritto di Seguito dovranno essere trasferite libere da oneri, vincoli e gravami di qualsiasi natura.

Qualsiasi trasferimento delle quote e/o di diritti ad esse relativi effettuato senza il rispetto delle condizioni e delle procedure previste dal presente articolo sarà a tutti gli effetti inefficace nei confronti della società e dei soci fintanto che il Socio di Cedente non acquisti direttamente, o faccia acquistare dal Potenziale Acquirente, le Quote Oggetto del Diritto di Seguito che i Soci Titolari del Diritto di Seguito avrebbero avuto il diritto di vendere al Potenziale Acquirente, applicando le medesime condizioni sopra indicate.

Fermo il diritto di recesso disciplinato dall'articolo 8, qualora l'assemblea successivamente alla data del 31/12/2020 deliberi un aumento di capitale con emissione di Quote di Categoria A o Quote di Categoria B o altro genere di Quote, ma non in caso di emissione di Quote di Categoria C, da attuare mediante offerta a terzi e tale aumento di capitale sia sottoscritto, anche in parte, i Soci Titolari del Diritto di Seguito avranno altresì una opzione di vendita ai sottoscrittori ("Soci Acquirenti"), della propria quota di partecipazione della Società, al prezzo determinato in funzione del valore *pre-money* della società emergente dall'aumento di capitale ("Opzione di Vendita").

L'Opzione di Vendita potrà essere esercitata da ciascuno dei Soci Titolari del Diritto di Co-Vendita per l'intera quota di cui sarà proprietario al momento della sottoscrizione dell'aumento di capitale (le "Quote Oggetto dell'Opzione di Vendita").

L'organo amministrativo è tenuto a comunicare ai Soci Titolari del Diritto di Seguito l'avvenuta sottoscrizione, anche parziale in caso di aumento scindibile, dell'aumento di capitale, entro quindici giorni dalla stessa; qualora i Soci Titolari del Diritto di Seguito intendano esercitare l'Opzione di Vendita, dovranno farlo entro sessanta giorni dal ricevimento della predetta comunicazione da parte dell'organo amministrativo, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata ai Soci Acquirenti e all'organo amministrativo, nella quale dovrà essere dichiarata l'Opzione di Vendita e il prezzo di vendita.

In caso di valido esercizio dell'Opzione di Vendita:

- i. le Quote Oggetto dell'Opzione di Vendita saranno trasferite ai Soci Acquirenti, in proporzione fra loro in base alle rispettive partecipazioni all'esito della sottoscrizione dell'aumento di capitale, in un unico contesto nel periodo compreso tra il 15° (quindicesimo) ed il 30° (trentesimo) giorno successivo all'esercizio dell'Opzione di Vendita, nel giorno, luogo ed ora e avanti al Notaio che verranno indicati per iscritto dai Soci Acquirenti con un preavviso di almeno 7 (sette) giorni, ovvero, in mancanza della indicazione da parte dei Soci Acquirenti entro 7 (sette) giorni prima della scadenza del termine di cui sopra, nel giorno, luogo ed ora e avanti al Notaio che verranno indicati per iscritto dai Soci Titolari del Diritto di Seguito con un preavviso di almeno 3 (tre) giorni prima della scadenza del termine di cui sopra;
- ii. i Soci Acquirenti sosterranno i costi notarili dell'atto di trasferimento;
- iii. il Prezzo verrà integralmente corrisposto tramite bonifico bancario o assegno circolare contestualmente al trasferimento della Quota Oggetto dell'Opzione di Vendita.

Al trasferimento della Quota Oggetto dell'Opzione di Vendita, i Soci Titolari del Diritto di Seguito dichiareranno e garantiranno che hanno la piena ed esclusiva piena proprietà e disponibilità della Quota Oggetto dell'Opzione di Vendita, libera da oneri, vincoli e gravami, con espressa esclusione del rilascio di ogni e qualsiasi dichiarazione o prestazione di garanzie, esplicite o implicite, relative alla Società, al suo patrimonio ed alla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria, nonché comunque qualsiasi garanzia per passività, mancanze di attività, sopravvenienze passive, minusvalenze, mancati profitti od altro.

I diritti previsti dal presente articolo 7 bis sono attribuiti ai Soci Titolari del Diritto di Seguito in quanto titolari delle Quote di Categoria B e sono quindi trasferibili al cessionario unitamente al trasferimento, totale o parziale, delle stesse.

Le decisioni relative alla modifica o all'eliminazione dei Diritti di Seguito e di Opzione di cui al presente art. 7 bis possono essere effettuate solo con il consenso unanime dei soci titolari delle Quote di Categoria B.

#### **Articolo 7 ter. Diritto di trascinamento**

Qualora uno o più soci titolari di Quote di Categoria A intendano vendere a terzi estranei alla compagine sociale con un unico atto la partecipazione sociale che rappresenta complessivamente almeno (i) il 100% del capitale sociale rappresentato dalle Quote di Categoria A in circolazione e (ii) il 40% del capitale sociale, agli stessi alienanti spetta il diritto di vendere, con il medesimo atto, anche tutte e solo tutte le restanti partecipazioni di quote di categoria B e C, delle quali sono titolari i soci di minoranza. Nel caso in cui il socio di maggioranza intenda avvalersi di tale diritto di trascinamento, dovrà comunicare al socio di minoranza, mediante documento informatico sottoscritto digitalmente trasmesso via posta elettronica certificata, le modalità di trasferimento ed il prezzo offerto dal terzo per l'acquisto delle partecipazioni di maggioranza e minoranza alle medesime condizioni. Il socio di minoranza dovrà porre in essere i comportamenti necessari per consentire il perfezionamento dell'unitario atto di cessione. Le partecipazioni dei soci di minoranza non potranno essere vendute ad un prezzo inferiore al maggiore tra (i) il valore delle medesime determinato alla stregua dei criteri previsti per il caso di esercizio del diritto di recesso, ai sensi dell'art. 2473 del codice civile, e (ii) il valore delle medesime determinato in funzione della valorizzazione *pre-money* del 100% del capitale sociale utilizzata in occasione dell'ultimo aumento di capitale deliberato dalla società prima della data di esercizio del diritto di trascinamento. In caso di contestazione sulla determinazione del valore delle partecipazioni di minoranza, da effettuarsi mediante opposizione notificata dal socio che subisce la vendita all'alienante entro

il termine di giorni 15 dal ricevimento della comunicazione di cui sopra, il valore delle quote è determinato, entro 45 giorni dall'opposizione, mediante procedura di arbitrato amministrato attivata presso la Camera Arbitrale del Piemonte, con richiesta di nomina di un arbitro unico. L'arbitro unico provvede a determinare, altresì, la ripartizione delle spese del procedimento arbitrale. Nel caso in cui sia stata attivata la suddetta procedura di arbitrato, fino alla sua decisione rimangono sospesi gli effetti della decisione di vendita.

#### **Articolo 8. Recesso**

Il diritto di recesso spetta nei casi previsti dalla legge.

Il diritto di recesso è esercitato mediante lettera raccomandata che deve essere spedita entro quindici giorni dall'iscrizione nel registro delle imprese della delibera che lo legittima ovvero, se il fatto che lo legittima è diverso da una deliberazione, entro trenta giorni dalla sua conoscenza da parte del socio.

#### **Articolo 9. Soggezione ad attività di direzione e controllo**

La società deve indicare l'eventuale propria soggezione all'altrui attività di direzione e coordinamento negli atti e nella corrispondenza, nonché mediante iscrizione, a cura dell'organo amministrativo, presso la sezione del registro delle Imprese di cui all'articolo 2497-bis, comma secondo del codice civile.

#### **Articolo 10. Decisioni dei soci e diritti di voto**

Sono riservati alla competenza dei soci:

1. l'approvazione del bilancio;
2. la nomina, salvo quanto previsto all'articolo 12 del presente statuto, e la revoca degli amministratori e la determinazione degli eventuali compensi spettanti agli stessi;
3. la nomina dei sindaci e del presidente del collegio sindacale o del revisore e la determinazione della retribuzione annuale degli stessi;
4. le modificazioni del presente statuto;
5. la decisione di compiere operazioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale determinato nell'articolo 3 del presente statuto o una rilevante modificazione dei diritti dei soci;
6. il conferimento e la revoca dell'incarico della revisione legale dei conti;
7. la nomina e la revoca dei liquidatori e i criteri di svolgimento della liquidazione.

I soci inoltre decidono sugli argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione e su quant'altro ad essi riservato dalla legge.

Per le materie indicate ai numeri 4) e 5) del primo comma del presente articolo, nonché nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 2482 bis del codice civile oppure quando lo richiedono uno o più amministratori od un numero di soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale, le decisioni dei soci sono adottate mediante deliberazione assembleare; in tutte le altre ipotesi le decisioni possono essere adottate mediante consultazione scritta o sulla base del consenso espresso per iscritto.

Il voto compete a ciascun socio in misura proporzionale alla sua partecipazione al capitale della società; le quote di categoria C di cui all'art. 5 del presente statuto non attribuiscono diritto di voto in assemblea.

Il socio moroso con i versamenti a qualsiasi titolo dovuti alla società non può partecipare alla decisione dei soci.

#### **Articolo 11. Decisioni dei soci assunte mediante consultazione scritta o sulla base del consenso espresso per iscritto**

La procedura di consultazione scritta o di acquisizione del consenso espresso per iscritto non è soggetta a particolari vincoli, purché sia assicurato a ciascun socio il diritto di partecipare alla decisione, sia assicurata a tutti gli aventi diritto adeguata informazione e dai documenti sottoscritti dai soci risulti con chiarezza l'argomento oggetto della decisione ed il consenso alla stessa.

La decisione è adottata mediante approvazione per iscritto di un unico documento, ovvero di più documenti che contengano il medesimo testo di decisione da parte di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale.

Il procedimento deve concludersi entro dieci giorni dal suo inizio o nel diverso termine indicato nel testo della decisione.

#### **Articolo 12. Convocazione assemblea**

L'assemblea è convocata dall'organo amministrativo, anche fuori della sede sociale purché in Italia, mediante avviso scritto con prova di ricevimento recapitato almeno otto giorni prima dell'adunanza ai soci al rispettivo domicilio, ovvero, se da loro a tal fine comunicati, al numero di utenza telefax o all'indirizzo di posta elettronica, con esclusione dei soci che abbiano sottoscritto le quote speciali di cui all'art. 5 del presente statuto.

Nel predetto avviso può essere prevista una eventuale seconda convocazione.

In ogni caso la deliberazione s'intende adottata quando ad essa partecipa l'intero capitale sociale non rappresentato da quote speciali e tutti gli amministratori ed i sindaci, se nominati, sono presenti o informati della riunione e nessuno si oppone alla trattazione

dell'argomento. L'intervento all'assemblea può avvenire anche mediante mezzi di telecomunicazione nel rispetto del metodo collegiale e dei principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci.

### **Articolo 13. Costituzione assemblea e validità delle deliberazioni**

L'assemblea è regolarmente costituita e delibera con la presenza ed il voto favorevole di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale, ferme restando le particolari superiori maggioranze nei casi espressamente previsti dalla legge. Le quote di categoria C di cui all'art. 5 del presente statuto non rilevano ai fini della regolare costituzione dell'assemblea.

Ogni socio che abbia diritto di intervenire all'assemblea può farsi rappresentare da soggetto anche non socio per delega scritta, che deve essere conservata dalla società. Nella delega deve essere specificato il nome del rappresentante e può essere contenuta l'indicazione di eventuali istruzioni, facoltà e limiti alla subdelega.

### **Articolo 14. Presidenza dell'assemblea**

L'assemblea è presieduta dal presidente del consiglio di amministrazione o, in mancanza, dalla persona designata dagli intervenuti i quali inoltre designano il segretario della stessa.

Nell'ipotesi di assemblea tenuta con mezzi di telecomunicazione, la presidenza è assunta in conformità a quanto precede se i soggetti ivi indicati sono presenti nel luogo di convocazione; in caso contrario la presidenza è assunta dalla persona designata dagli intervenuti. Il presidente dell'assemblea verifica la regolarità della costituzione, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni; degli esiti di tali accertamenti deve essere dato conto nel verbale.

Nei casi di legge, o quando ciò è ritenuto opportuno dal presidente dell'assemblea, il verbale è redatto da un notaio designato dallo stesso presidente. Il verbale dell'assemblea, anche se redatto per atto pubblico, deve essere trascritto, a cura dell'organo amministrativo, nel libro delle decisioni dei soci.

### **Articolo 15. Organo amministrativo**

La società è amministrata da un consiglio di amministrazione composto da un minimo di due ad un massimo di sette membri.

Gli amministratori possono anche non essere soci e durano in carica per il periodo stabilito dai soci all'atto della nomina.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono a sostituirli con deliberazione approvata dal collegio sindacale, se nominato, purché la maggioranza sia sempre

costituita da amministratori nominati dai soci. Gli amministratori così nominati restano in carica fino alla prossima decisione dei soci.

Qualora, per dimissioni o altre cause, cessi la maggioranza degli amministratori nominati dai soci, l'intero consiglio si intenderà cessato e gli amministratori rimasti in carica dovranno sottoporre d'urgenza ai soci la proposta di nomina del nuovo organo amministrativo.

Tutte le cariche sociali possono essere assunte da persone che non abbiano riportato condanne penali passate in giudicato, che godano dei diritti civili e politici, che non siano interdetti, inabilitati o falliti e che posseggano i seguenti requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza di cui all'articolo 7 del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 29 aprile 2008 n.99 e successive modifiche e/o integrazioni.

### **Articolo 16. Poteri dell'organo amministrativo**

Al consiglio di amministrazione spettano tutti i più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione e di disposizione che non siano riservati inderogabilmente dalla legge o dal presente statuto alla competenza dei soci.

Fermo restando in capo ad esso la funzione di indirizzo attinente alla definizione degli obiettivi globali e la fissazione delle strategie della società, con particolare riguardo all'impatto sociale, dovrà amministrare la società in modo da bilanciare l'interesse dei soci e il perseguimento delle finalità di interesse generale indicate nell'oggetto sociale, conformemente a quanto previsto dallo statuto.

Il consiglio può, nei limiti di legge, delegare ad uno o più dei suoi membri proprie attribuzioni.

Lo stesso Organo amministrativo potrà svolgere le funzioni e compiti strumentali al perseguimento delle finalità benefit, individuando tra i propri membri uno o più soggetti a ciò preposti, ovvero potrà individuare il soggetto o i soggetti responsabili a cui affidare i predetti compiti e funzioni anche ricorrendo a procuratori non dipendenti della società, all'uopo nominati. Questi ultimi risponderanno della mancata attuazione degli scopi benefit nei limiti dei poteri conferitigli. Il soggetto responsabile è denominato Responsabile dell'Impatto.

L'organo amministrativo è inoltre competente ad assumere le deliberazioni concernenti la fusione e la scissione, nei casi previsti dalla legge.

### **Articolo 17. Cariche**

Il consiglio di amministrazione, allorché non vi abbiano provveduto i soci, nomina il presidente; può altresì nominare un vice presidente e un amministratore delegato nonché attribuire altre particolari cariche.

Il consiglio può inoltre nominare un segretario scegliendolo anche al di fuori dei suoi componenti.

#### **Articolo 18. Firma e rappresentanza della società**

La firma e la rappresentanza della società spettano al presidente del consiglio di amministrazione e, ove nominato, all'amministratore delegato nell'ambito e per l'esercizio dei poteri conferiti ed inoltre, in via tra loro disgiunta, in giudizio nonché per l'esecuzione delle deliberazioni del consiglio.

Al vice presidente, ove nominato, spetta la sola firma sociale in caso di assenza o impedimento del presidente.

#### **Articolo 19. Riunioni del consiglio di amministrazione**

Il consiglio di amministrazione deve essere convocato, in Italia, mediante lettera raccomandata, telegramma, telefax o posta elettronica da inviarsi a cura del presidente o del vice presidente o di un amministratore delegato cinque giorni prima della riunione, salvo i casi di urgenza per i quali è sufficiente il preavviso di un giorno.

La presenza alle riunioni del consiglio di amministrazione può avvenire anche mediante mezzi di telecomunicazione.

Le adunanze sono presiedute dal presidente o dal vice presidente o da un amministratore delegato, se presenti nel luogo di convocazione; in caso contrario la presidenza è assunta dall'amministratore eletto dagli intervenuti.

Per la validità delle deliberazioni del consiglio di amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli amministratori in carica. Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti dei presenti. Le riunioni del consiglio di amministrazione e le sue deliberazioni sono valide, anche senza convocazione formale, quando intervengono tutti i consiglieri in carica e tutti i membri dell'organo di controllo, se nominati.

#### **Articolo 20. Decisioni del consiglio di amministrazione adottate mediante consultazione scritta o sulla base del consenso espresso per iscritto**

Qualora lo preveda il presidente e nessuno degli amministratori e dei sindaci, se nominati, si opponga, le singole decisioni possono essere adottate mediante consultazione scritta o sulla base del consenso espresso per iscritto.

La procedura di consultazione scritta o di acquisizione del consenso espresso per iscritto non è soggetta a particolari vincoli, purché sia assicurato a ciascun amministratore il diritto di partecipare alla decisione, sia assicurata a tutti gli aventi diritto adeguata informazione e

dai documenti sottoscritti dagli amministratori risulti con chiarezza l'argomento oggetto della decisione ed il consenso alla stessa.

La decisione è adottata mediante approvazione per iscritto di un unico documento, ovvero di più documenti che contengano il medesimo testo di decisione da parte della maggioranza degli amministratori.

Il procedimento deve concludersi entro dieci giorni dal suo inizio o nel diverso termine indicato nel testo della decisione.

### **Articolo 21. Compensi e rimborsi spese**

Tutti gli amministratori hanno diritto al rimborso delle spese sostenute per lo svolgimento del mandato.

I soci possono, inoltre, assegnare agli Amministratori un'indennità annuale la cui misura deve essere proporzionata all'attività svolta, alle responsabilità assunte e alle specifiche competenze o comunque non superiore a quella prevista in enti che operano nei medesimi o analoghi settori e condizioni.

In caso di nomina di un comitato esecutivo o di consiglieri delegati, il loro compenso è stabilito dal Consiglio di Amministrazione al momento della nomina. Anche in questo caso il compenso deve essere proporzionato all'attività svolta, alle responsabilità assunte e alle specifiche competenze o comunque non superiore a quello previsto in enti che operano nei medesimi o analoghi settori e condizioni.

### **Articolo 22. Direttore generale e direttore tecnico**

L'organo amministrativo può nominare un direttore generale e un direttore tecnico.

### **Articolo 23. Collegio sindacale - Revisore**

La società nomina il collegio sindacale o un revisore iscritto nell'apposito registro.

Il collegio sindacale è composto di tre sindaci effettivi; devono inoltre essere nominati due sindaci supplenti.

Il loro compenso deve essere proporzionato all'attività svolta, alle responsabilità assunte e alle specifiche competenze o comunque non superiore a quello previsto in enti che operano nei medesimi o analoghi settori e condizioni.

In caso di nomina del collegio sindacale o del revisore si applicano le disposizioni in tema di società per azioni anche per quanto riguarda le competenze e i poteri.

I sindaci vigilano sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile.

I sindaci possono in qualsiasi momento procedere ad atti di ispezione e di controllo; a tale fine, possono chiedere agli amministratori notizie sull'andamento delle operazioni o su determinati affari.

Le riunioni del collegio sindacale possono svolgersi anche con mezzi di telecomunicazione.

In tale evenienza le riunioni si considerano tenute nel luogo di convocazione, ove deve essere presente almeno un sindaco; inoltre tutti i partecipanti devono poter essere identificati e deve essere loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati e di ricevere, trasmettere o visionare documenti.

#### **Articolo 24. Revisione legale dei conti**

Nel caso in cui l'impresa sociale superi per due esercizi consecutivi due dei limiti indicati nel primo comma dell'articolo 2435 bis del codice civile, la revisione legale dei conti è esercitata da un revisore legale o da una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro, o da sindaci iscritti nell'apposito registro dei revisori legali.

#### **Articolo 25. Esercizio sociale**

L'esercizio sociale si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

Alla fine di ogni esercizio sociale il consiglio di amministrazione provvede alla redazione del bilancio d'esercizio in conformità e con l'osservanza delle disposizioni di legge.

Redige altresì annualmente una relazione concernente il perseguimento del beneficio comune e dell'impatto generato che include le informazioni previste dalla Legge di Stabilità 2016 e dei suoi allegati 4 e 5, da allegare al bilancio societario e da pubblicizzare in ogni forma che il Responsabile dell'Impatto dovesse ritenere utile ai fini della massimizzazione della trasparenza.

I documenti previsti devono essere sottoposti per l'approvazione all'assemblea dei soci, nel termine di centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio, salva la possibilità di ricorrere al maggior termine di centottanta giorni, nei limiti ed alle condizioni previste dal secondo comma dell'art. 2364 del codice civile.

Salvi gli obblighi di pubblicità legale, tali documenti sono inoltre depositati presso la sede sociale a disposizione dei soci e degli altri aventi diritto, allo scopo di assicurarne idonea pubblicità.

#### **Articolo 26. Ripartizione degli utili**

Gli utili netti risultanti dal bilancio regolarmente approvato dai soci vengono così ripartiti:

- almeno il 5% (cinque per cento) alla riserva legale sino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale;

- il residuo a disposizione della decisione dei soci per la destinazione che gli stessi ritengono opportuno adottare.

### **Articolo 27. Scioglimento e Liquidazione**

La liquidazione della società avrà luogo nei casi e secondo le norme di legge.

L'Assemblea:

- a) nomina uno o più liquidatori;
- b) fissa le regole di funzionamento del collegio in caso di pluralità di liquidatori con indicazione di quelli cui spetta la rappresentanza della società;
- c) stabilisce i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione;
- d) determina i poteri in conformità della legge, ivi compresi quelli inerenti alla cessione dell'azienda sociale o rami di essa, ovvero anche di singoli beni o diritti, o di blocchi di essi;
- e) delibera gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa, ivi compreso il suo esercizio provvisorio, anche di singoli rami, in funzione del miglior realizzo;
- f) fissa gli emolumenti del o dei liquidatori.

L'Assemblea può sempre modificare le deliberazioni di cui al capoverso precedente.

### **Articolo 28. Disposizioni generali**

Per quanto non previsto dal presente statuto, si fa riferimento alle norme di legge.

Visto per inserzione e deposito.

Torino, lì 25.5.2022

F.ti: Mario MONTALCINI  
Andrea GANELLI

**STATUTO DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA  
START UP INNOVATIVA**

**Art. 1 - DENOMINAZIONE**

**1.1** La società è denominata: "Homes4All S.r.l. Società Benefit" start up innovativa, in forma abbreviata, "Homes4All SBrl" o "Homes4All S.r.l." e siglabile "H4A S.r.l.", senza vincoli di rappresentazione grafica.

**Art. 2 - OGGETTO**

**2.1** La società ha per oggetto lo sviluppo, la produzione e la commercializzazione di prodotti o servizi innovativi ad alto valore tecnologico, e più specificamente lo sviluppo, la produzione e la commercializzazione di un servizio in grado di rendere possibile l'incrocio tra offerta di immobili e gruppi di investitori privati disponibili a mettersi in rete al servizio del sociale e della valorizzazione del territorio, andando così ad intervenire efficacemente su rilevanti problematiche di emergenza abitativa del territorio.

In particolare, lo sviluppo di tali servizi viene realizzato attraverso:

- l'individuare blocchi di proprietà liberi o occupati, venduti in aste giudiziarie e selezionati in base all'Istituto che ne detiene il credito ovvero acquisiti dal libero mercato;

- la realizzazione di una rete di investitori privati nel campo immobiliare disponibili a riconoscere, a perfezionamento di acquisizioni, un contributo in favore della presente iniziativa a carattere sociale;

- il coordinamento e l'attivazione di tutti i sussidi territoriali utili a garantire, per i soggetti più vulnerabili, il diritto alla casa e il sostegno alla locazione.

La commercializzazione del servizio avviene per il tramite di processi innovativi, anche attraverso una piattaforma digitale, in quanto vede configurarsi una pratica, dal forte impatto socio/economico, rivolta dal privato sociale nei confronti del pubblico e non viceversa, e ad alto valore tecnologico in quanto in grado di:

- rendere possibile il match tra persone in emergenza abitativa e privati cittadini disposti a mettersi al servizio del sociale;

- prevedere la realizzazione di strumenti di valutazione delle reti sociali degli inquilini coinvolti nell'iniziativa (al fine di valutarne l'effettiva tenuta socio/relazionale);

- promuovere pratiche di SmartCities attraverso il coinvolgimento di importanti realtà imprenditoriali del settore.

Nello specifico, l'acquisizione in asta degli immobili si potrà realizzare attraverso l'esercizio del diritto di auto-assegnazione nei confronti dell'Istituto che ne detiene il credito ovvero nei confronti di terzi dallo stesso designato. Tale procedimento permetterà, in alcuni casi, di poter concedere l'esdebitazione al debitore e ad ogni modo di poter locare l'alloggio direttamente all'esecutato che non sarà quindi costretto a lasciare la propria abitazione, beneficiando allo stesso tempo di non dover cercare una sistemazione nel mercato privato della locazione o richiedere sistemazioni temporanee in attesa di risposta dai canali pubblici gravandone ulteriormente le finanze.

La società inoltre si propone di selezionare e strutturare l'offerta di immobili inutilizzati e aree dismesse di proprietà di soggetti privati, di enti o di pubbliche amministrazioni, valorizzandone il potenziale di riuso e trasformazione a fini abitativi e parallelamente recepire e supportare la domanda di casa attraverso la costituzione di gruppi di promozione immobiliare solidali e collaborativi, in un modello di housing condiviso o co-housing improntato ai principi della sharing economy e dell'economia circolare, per la realizzazione di interventi edilizi e urbanistici ecologici, a consumo di suolo zero e a basso impatto ambientale (green building).

L'impresa costruisce l'incrocio tra offerta di immobili non performanti e domanda di gruppi di abitanti: sostiene la costituzione delle comunità e ne struttura l'azione attraverso il supporto progettuale e l'accompagnamento allo sviluppo, operando in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, collettività, territorio e ambiente concorrendo alla rigenerazione urbana e al riuso del patrimonio edilizio esistente.

In qualità di Società Benefit, ai sensi e per gli effetti della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016), la società persegue finalità di beneficio comune, operando in modo responsabile, sostenibile e trasparente, nei confronti di persone, comunità e territorio.

In particolare la società intende perseguire, quale specifica finalità di beneficio comune, quella di favorire e incrementare il libero e pieno accesso alla casa, attraverso l'acquisto e la locazione solidale, come forma di sviluppo di comunità e rafforzamento della cittadinanza. Tale attività, considerata "a solidarietà immanente", è definibile sinteticamente con la dicitura di *Social Housing* ed è inquadrabile nel più ampio settore dell'assistenza sociale e cioè di un sistema di interventi volti a garantire la qualità della vita, pari opportunità, non discriminazione e diritti di

cittadinanza, prevenire, eliminare o ridurre le condizioni di bisogno di disagio individuale e familiare, derivanti da inadeguatezza di reddito, difficoltà sociali e condizioni di non autonomia, in coerenza con gli articoli 2, 3 e 38 della Costituzione e ai sensi dell'articolo 128 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 che definisce per "interventi e servizi sociali" tutte le azioni relative alla predisposizione ed erogazione di servizi, gratuiti e a pagamento, o di prestazioni economiche destinate a rimuovere e superare le situazioni di bisogno e di difficoltà che la persona umana incontra nel corso della sua vita, (escluse soltanto quelle assicurate dal sistema previdenziale e da quello sanitario, nonché quelle assicurate in sede di amministrazione della giustizia) ovvero, secondo la definizione fornita dall'ONU, le azioni volte a favorire il reciproco adattamento tra gli individui e il loro ambiente sociale.

2.2 A tali fini la società può, in coerenza e per le finalità sopra enunciate:

- acquistare e ristrutturare immobili, mediante appalti, sia per uso proprio sia a fini di rivendita da adibirsi anche a locazione;
- emettere titoli obbligazionari, strumenti finanziari, anche partecipativi e condizionali, e di qualsiasi altra forma di finanziamento della società;
- procacciare, ricevere mandato a titolo oneroso e mediare la compravendita o la locazione immobiliare;
- **organizzare o accompagnare la gestione sociale, l'amministrazione di condominio e il facility management di immobili, la gestione di strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere in genere, l'esercizio di affittacamere, bed and breakfast, la gestione di case ed appartamenti, ostelli della gioventù, complessi agro-turistici, l'attività ricettiva in residenze rurali, rifugi e in case religiose di ospitalità, il tutto con la prestazione dei servizi e delle forniture connesse e/o necessarie;**
- svolgere **nell'**amministrazione fiduciaria di società o enti promotori e sviluppatori interventi immobiliari quali, a titolo di esempio, comitati di scopo, fondazioni di partecipazione, *community land trust*, gruppi d'acquisto immobiliare, cooperative di abitanti;
- ~~- organizzare o accompagnare la gestione sociale, l'amministrazione di condominio e il facility management di immobili;~~
- **svolgere attività di consulenza tecnica in campo architettonico, di sviluppo immobiliare, pianificazione urbanistica e architettura del paesaggio;**
- **svolgere attività di progettazione di edifici e stesura dei progetti, direzione dei lavori, piani di manutenzione, arredamento d'interni, svolte anche in forma integrata, relativamente ai vari campi dell'architettura e dell'ingegneria;**

- animare spazi fisici o virtuali, social network gruppi di interesse inerenti l'oggetto d'impresa;
- progettare, organizzare, coordinare e gestire di spazi di lavoro (coworking) per favorire l'incontro e il confronto tra professionisti, micro imprese, enti del territorio pubblici e privati;
- promuovere e gestire processi comunitari deliberativi e partecipativi;
- eseguire ricerche e indagini, svolgere attività di assistenza tecnica e supporto operativo e studi di fattibilità in ambito sociale, economico, territoriale ed istituzionale anche per conto di pubbliche amministrazioni, di strutture private e di organismi internazionali;
- curare la divulgazione dei risultati conseguiti, dei progetti e delle realizzazioni, delle ricerche e delle indagini attraverso pubblicazioni di carattere editoriale con qualunque supporto anche multimediale;
- concedere diritti di licenza per l'utilizzo di articoli brevettati, marchi di fabbrica o di servizio, marche, accordi di franchising;
- stipulare contratti e convenzioni con privati cittadini e con enti pubblici e privati, ricevendo contributi, sovvenzioni e donazioni.

La società potrà inoltre assumere interessenze, quote e partecipazioni anche azionarie in altre società o ditte aventi scopi analoghi o affini al proprio.

**2.3** La società può compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, finanziarie, bancarie, mobiliari ed immobiliari ritenute dall'organo amministrativo necessarie o utili per il conseguimento dell'oggetto sociale, con esclusione delle attività riservate per legge o regolamento a soggetti appositamente autorizzati o che richiedano particolari requisiti non posseduti dalla società.

La società potrà, inoltre, rilasciare garanzie reali e personali sia a favore di società controllate, controllanti e collegate, sia a favore di terzi, precisandosi che tale attività non potrà essere svolta nei confronti del pubblico.

### **Articolo 3 - SEDE**

**3.1** La società ha sede nel Comune di Torino.

### **Articolo 4 - DURATA**

**4.1** La durata della società è stabilita sino al 31 dicembre 2050.

### **Articolo 5 - CAPITALE SOCIALE, RISORSE E STRUMENTI FINANZIARI**

**5.1** Il capitale sociale è di Euro 21.370,95 (ventunmilatrecentosettanta virgola

novantacinque).

**5.2** Ai sensi dell'art. 26, comma 2, D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, ed in deroga all'art. 2468 cod. civ., il capitale sociale è suddiviso nelle seguenti categorie di quote:

- quanto a nominali Euro 12.246,46 in "Quote A";
- quanto a nominali Euro 7.213,23 in "Quote B";
- quanto a nominali Euro 1.172,36 in "Quote C";
- quanto a nominali Euro 738,90 in "Quote D".

L'assemblea dei soci in data 19 maggio 2022 ha deliberato un aumento di capitale scindibile per l'ammontare massimo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), irrevocabilmente ed esclusivamente destinato alla conversione degli strumenti finanziari partecipativi convertibili (SFP), comprensivo di sovrapprezzo, tale da garantire l'emissione, a servizio della conversione degli SFP, di un ammontare di Quote E quale risulterà necessario per il rispetto del rapporto di conversione, quale previsto nel regolamento allegato sotto la lettera "A" in calce al presente statuto, a formarne parte integrante e sostanziale (il Regolamento SFP). Le caratteristiche, il contenuto, i diritti, la durata, le modalità e le condizioni di emissione e di conversione, nonché le norme di circolazione degli SFP sono disciplinati dalle disposizioni riportate nel suddetto Regolamento.

L'assemblea dei soci in data 23 dicembre 2022 ha deliberato un aumento di capitale per l'ammontare massimo di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero), in ragione del tasso di interesse che maturerà dalla data di emissione degli strumenti finanziari e fino alla data della loro conversione, aumento irrevocabilmente ed esclusivamente destinato alla conversione degli strumenti finanziari partecipativi convertibili (SFP), comprensivo di sovrapprezzo, tale da garantire l'emissione, a servizio della conversione degli SFP, di un ammontare di quote F quale risulterà necessario per il rispetto del rapporto di conversione, quale previsto nel regolamento allegato sotto la lettera "B" in calce al presente statuto, a formarne parte integrante e sostanziale (il Regolamento SFP). Le caratteristiche, il contenuto, i diritti, la durata, le modalità e le condizioni di emissione e di conversione, nonché le norme di circolazione degli SFP sono disciplinati dalle disposizioni riportate nel suddetto Regolamento.

**5.3** Possono essere conferiti tutti gli elementi dell'attivo suscettibili di valutazione economica. Le partecipazioni dei soci possono essere determinate anche in misura non proporzionale ai rispettivi conferimenti.

**5.4** In caso di decisione di aumento di capitale sociale mediante nuovi

conferimenti, salvo il caso di cui all'art. 2482-ter c.c., ai soci è attribuito il diritto di sottoscrizione solo nel caso in cui siano offerte quote delle medesime categorie di quelle da essi già detenute, fermo restando il diritto di recesso in capo ai soci che non hanno concorso alla decisione a norma dell'articolo 2473 c.c. qualora nel caso concreto non spetti loro il diritto di sottoscrizione.

Salvo il caso di cui all'articolo 2482-ter c.c., gli aumenti del capitale possono essere attuati anche mediante offerta di partecipazioni di nuova emissione a terzi; in tal caso, spetta ai soci che non hanno concorso alla decisione il diritto di recesso a norma dell'articolo 2473 c.c.

**5.5** La società potrà acquisire dai soci versamenti, con o senza obbligo di rimborso, e finanziamenti anche non proporzionali alle quote sottoscritte, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, nel rispetto delle normative vigenti, con particolare riferimento a quelle che regolano la raccolta di risparmio tra il pubblico.

**5.6** La società potrà eseguire operazioni sulle proprie partecipazioni in deroga a quanto previsto dall'articolo 2474 c.c., qualora l'operazione sia compiuta in attuazione di piani di incentivazione che prevedano l'assegnazione di quote di partecipazione a dipendenti, collaboratori o componenti dell'organo amministrativo, prestatori d'opera e di servizi anche professionali.

**5.7** Fino al momento in cui sarà in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente, la società, con decisione dei soci adottata mediante deliberazione assembleare, potrà prevedere a seguito dell'apporto da parte dei soci o di terzi anche di opere o servizi, l'emissione di strumenti finanziari forniti di diritti patrimoniali o amministrativi, escluso il diritto di voto nelle decisioni dei soci ai sensi degli articoli 2479 e 2479-bis del codice civile.

**5.8** La società, con decisione dei soci adottata mediante deliberazione assembleare, può emettere titoli di debito, anche sotto forma di obbligazioni, nei limiti ed alle condizioni di legge. La delibera di emissione, che deve risultare da verbale redatto da notaio per atto pubblico ed è iscritta nel registro delle imprese, ne determina l'ammontare e le condizioni, comprese le modalità di rimborso.

## **Articolo 6 - CATEGORIE DI QUOTE**

**6.1** Ai sensi dell'articolo 26 comma 2 del D.L. 179/2012, convertito con modificazioni nella Legge 221/2012, con successive modificazioni e integrazioni, possono essere emesse categorie di quote fornite dei seguenti diritti diversi.

**6.2** Le "Quote A" attribuiscono ai relativi titolari:

(i) i diritti patrimoniali ed amministrativi previsti ai sensi di legge e del presente statuto;

(ii) i seguenti diritti speciali:

a) diritto di prelazione di cui al successivo articolo 8;

b) diritto di trascinamento di cui al successivo articolo 10;

**6.3** Le "Quote B" attribuiscono ai relativi titolari:

(i) i diritti patrimoniali ed amministrativi previsti ai sensi di legge e del presente statuto;

(ii) i seguenti diritti speciali:

a) diritto di nominare un membro del Consiglio di Amministrazione;

b) diritto di distribuzione preferenziale di cui al successivo articolo 11;

c) diritto (unitamente ai titolari di Quote C) di essere preferiti, *pro quota*, rispetto ai titolari di altre categorie e/o a terzi estranei alla compagine sociale, nella sottoscrizione di titoli obbligazionari, strumenti finanziari e di qualsiasi altra forma di finanziamento della società comunque denominato, ad eccezione di quelli per i quali la legge prevede l'offerta in opzione a tutti i soci, secondo quanto stabilito nel regolamento che sarà predisposto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione;

d) diritto (unitamente ai titolari di Quote C) di ricevere con anticipo di sette giorni rispetto ai titolari di altre categorie e terzi estranei alla compagine sociale, ogni comunicazione e/o informazione inerente ad operazioni immobiliari in cui è coinvolta la società;

e) sono soggette al diritto di prelazione di cui al successivo articolo 8;

f) sono soggette al diritto di trascinamento di cui al successivo articolo 10.

**6.4** Le "Quote C" sono dotate dei diritti patrimoniali previsti dalla legge ma sono sprovviste del diritto di voto nelle assemblee della Società. Attribuiscono il diritto di voto nell'assemblea speciale dei soci titolari di Quote C, ogni volta che ciò sia necessario per l'approvazione di decisioni dell'assemblea generale dei soci che pregiudichino i diritti dei soci titolari di Quote C e in aggiunta attribuiscono i seguenti diritti speciali:

a) diritto (unitamente ai titolari di Quote B) di essere preferiti *pro quota* ai titolari di altre categorie e/o a terzi estranei alla compagine sociale, nella sottoscrizione di titoli obbligazionari,

strumenti finanziari e di qualsiasi altra forma di finanziamento della società comunque denominato, ad eccezione di quelli per i quali la legge prevede l'offerta in opzione a tutti i soci, secondo quanto stabilito nel regolamento che sarà predisposto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione;

b) diritto (unitamente ai titolari di Quote B) di ricevere con anticipo di sette giorni rispetto ai titolari di altre categorie e terzi estranei alla compagine sociale, ogni comunicazione e/o informazione inerente ad operazioni immobiliari in cui è coinvolta la società;

c) sono soggette al diritto di prelazione di cui al successivo articolo 8;

d) sono soggette al diritto di trascinarsi di cui al successivo articolo 10.

**6.5** Le "Quote D" sono dotate dei diritti patrimoniali previsti dalla legge ma sono sprovviste del diritto di voto nelle assemblee della Società. Attribuiscono il diritto di voto nell'assemblea speciale dei soci titolari di Quote D, ogni volta che ciò sia necessario per l'approvazione di decisioni dell'assemblea generale dei soci che pregiudichino i diritti dei soci titolari di Quote D e in aggiunta attribuiscono i seguenti diritti speciali:

a) diritto di recesso, a decorrere dalla perdita della qualifica di start-up innovativa, con semplice manifestazione della propria volontà, di cui al successivo articolo 13;

b) non sono soggette al diritto di prelazione di cui al successivo articolo 8;

c) sono soggette al diritto di trascinarsi di cui al successivo articolo 10.

**6.6** Le "Quote E" attribuiscono ai relativi titolari:

(i) i diritti patrimoniali ed amministrativi previsti ai sensi di legge e del presente statuto;

(ii) i seguenti diritti speciali:

a) diritto di nominare un membro del Consiglio di Amministrazione;

b) diritto (unitamente ai titolari di Quote B) di distribuzione preferenziale di cui al successivo articolo 11;

c) diritto di recesso, a decorrere dalla perdita della qualifica di "società benefit", con semplice manifestazione della propria volontà, di cui al successivo articolo 13;

- d) sono soggette al diritto di prelazione di cui al successivo articolo 8;
- e) sono soggette al diritto di trascinarsi di cui al successivo articolo 10.
- f) diritto di co-vendita anche nel caso di trasferimento di partecipazioni dei Soci di Controllo (come definiti all'articolo 9.1 che segue) che non implichi il trasferimento del controllo della Società a terzi

6.7 Le "Quote F" attribuiscono ai relativi titolari:

- (i) i diritti patrimoniali ed amministrativi previsti ai sensi di legge e del presente statuto;
- (ii) i seguenti diritti speciali:
  - (a) diritto di nominare un membro del Consiglio di Amministrazione;
  - (b) sono soggette al diritto di prelazione di cui al successivo articolo 8;
  - (c) diritto di co-vendita in caso di conversione dell'SFP Convertibile anche nel caso di trasferimento di partecipazioni dei Soci di Controllo (come definiti all'articolo 9.1 che segue) che non implichi il trasferimento del controllo della Società a terzi.

6.8 Ai fini della costituzione dell'assemblea e della validità delle deliberazioni per il calcolo dei quorum stabiliti dall'art. 2479 bis cod. civ., non si tiene conto della parte di capitale sociale rappresentata dalle Quote C, dalle Quote D e dalle Quote F.

Salvo quanto sopra stabilito, i diritti sociali spettano ai soci in misura proporzionale alla partecipazione da essi posseduta e le quote appartenenti alla medesima categoria conferiscono ai possessori i medesimi diritti. Tutte le categorie di quote conferiscono il diritto di co-vendita, ai sensi dell'art. 24, comma 1, lett. b) del "Regolamento sulla raccolta di capitali di rischio tramite portali on-line" adottato con delibera Consob n. 18592 del 26 giugno 2013, di cui al successivo articolo 9.

## **Articolo 7 - DOMICILIAZIONE**

7.1 Il domicilio dei soci, per i loro rapporti con la società, è quello dagli stessi comunicato agli amministratori.

7.2 Il domicilio degli amministratori, dell'organo di controllo e del revisore, se nominati, per i loro rapporti con la società è quello dagli stessi comunicato alla società medesima.

## **Articolo 8 - DIRITTO DI PRELAZIONE**

**8.1** Per "trasferimento per atto tra vivi", ai fini dell'applicazione del presente articolo, si intende qualsiasi negozio, a titolo oneroso o gratuito, concernente la piena proprietà ovvero la nuda proprietà ovvero l'usufrutto di dette quote (ivi inclusi, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, la compravendita, la donazione, la permuta, il conferimento in società, il trasferimento che intervenga nell'ambito di cessione o conferimento di azienda) in forza del quale si consegue, in via diretta o indiretta, il risultato del mutamento di titolarità di una quota.

**8.2** Tutte le tipologie di partecipazioni sono liberamente trasferibili per atto tra vivi nel rispetto del diritto di prelazione come di seguito disciplinati.

**8.3** Il diritto di prelazione di cui al punto che precede spetta ai soci titolari di Quote A esclusivamente per il trasferimento per atto tra vivi di Quote A e di Quote B, Quote C, Quote E e Quote F.

**8.4** L'intestazione a società fiduciaria o la reintestazione da parte della stessa (previa esibizione del mandato fiduciario) agli effettivi proprietari non è soggetta a quanto previsto dal presente articolo. Il presente comma non potrà essere modificato in assenza del voto favorevole della società fiduciaria.

**8.5** Il diritto di prelazione non può esercitarsi parzialmente. Nel caso di proposta di vendita congiunta da parte di più soci, il diritto di prelazione degli altri soci non deve necessariamente avere a oggetto il complesso della proposta congiunta, ma può riguardare solo le quote o i diritti di ciascuno dei proponenti.

**8.6** Se sussiste concorso tra più richiedenti, ciascuno di essi effettua l'acquisto per un valore proporzionale alla quota di partecipazione al capitale sociale già di propria titolarità e quindi si accresce in capo a chi esercita la prelazione il diritto di prelazione che altri non esercitano; chi esercita la prelazione può, tuttavia, all'atto dell'esercizio di tale diritto, dichiarare di non voler beneficiare di detto accrescimento; se, per effetto di detta rinuncia all'accrescimento, quanto è oggetto della proposta di trasferimento non sia per intero prelazionato, si rientra nella previsione del primo periodo del punto che precede.

**8.7** Per l'esercizio del diritto di prelazione valgono le seguenti disposizioni e modalità:

a) il socio (di seguito, "il proponente"), titolare di Quote A e/o di Quote B e/o Quote C e/o di Quote E e/o di Quote F che intende trasferire in tutto o in parte la propria partecipazione, deve prima farne offerta, alle stesse

condizioni, ai soci titolari di Quote A tramite l'organo amministrativo, al quale deve comunicare mediante qualsiasi mezzo e/o sistema di comunicazione che consenta un riscontro della spedizione e del ricevimento, compresi il fax e la posta elettronica o PEC la propria offerta di trasferimento, contenente le generalità del potenziale acquirente, la descrizione della partecipazione da trasferire, il prezzo e le condizioni di pagamento;

b) entro il termine di dieci (10) giorni dalla data di ricevimento della predetta comunicazione, l'organo amministrativo dovrà dare notizia della proposta di alienazione a tutti i soci titolari di Quote A, assegnando ai medesimi un termine di 15 (quindici) giorni, dal ricevimento della comunicazione, per l'esercizio del diritto di prelazione;

c) entro questo ultimo termine, i soci titolari di Quote A, a pena di decadenza, dovranno comunicare per iscritto, con lettera raccomandata A/R o qualunque altro mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuta ricezione, al proponente e all'organo amministrativo, la propria volontà di esercitare l'opzione.

**8.8** In caso di esercizio della prelazione, la stipula dell'atto traslativo e il pagamento del corrispettivo dovuto devono avvenire nei medesimi termini indicati nella proposta di alienazione formulata dal proponente.

**8.9** Nel caso in cui nessuno dei soci titolari di Quote A eserciti il diritto di prelazione con le descritte modalità, il socio che intende procedere al trasferimento può liberamente effettuare l'atto traslativo entro i termini indicati nella sua proposta di alienazione; se detti termini sono scaduti a causa dell'espletamento della procedura che precede, essi sono prorogati di 30 (trenta) giorni a decorrere dal giorno in cui è scaduto il termine per gli altri soci per esercitare il diritto di prelazione. Ove l'atto traslativo non avvenga nei termini che precedono, il socio che intende effettuare il trasferimento deve ripetere tutta la succitata procedura.

**8.10** La cessione delle partecipazioni sarà possibile senza l'osservanza delle suddette formalità qualora il socio cedente abbia ottenuto in forma scritta la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione per quella specifica cessione da parte di tutti gli altri soci aventi diritto di prelazione.

**8.11** Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per successione a causa di morte.

#### **Articolo 8 bis - LOCK-UP**

Salvo diverso ed unanime accordo dei titolari di SFP, espresso per iscritto, è fatto divieto ai soli soci titolari delle Quote A:

- di procedere al trasferimento per atto tra vivi – come sopra definito all'articolo 8.1 - delle proprie quote di partecipazione e  
- di procedere, in alcun modo ed a nessun titolo, alla costituzione di diritti reali, privilegi, gravami o vincoli di qualsiasi tipo sulle proprie quote di partecipazione

a decorrere dall'iscrizione presso il Registro delle Imprese della delibera portante l'approvazione del presente statuto e fino al termine di due mesi dal rilascio della Valutazione Finanziaria e, ove effettuata, della Valutazione Sociale (Valutazioni da richiedersi entro due mesi dall'approvazione del Bilancio al chiuso al 31 dicembre 2023 o ~~in alternativa al 31 dicembre 2024~~ **data successiva**), come definite nell'allegato Regolamento SFP.

Sono consentiti, anche prima del decorso del suddetto termine, i trasferimenti di Quote A a favore di soci già titolari di Quote A alla data del 19 maggio 2022.

È fatto inoltre divieto, ai soli soci titolari di Quote A, fino al momento in cui non sia stato interamente convertiti o rimborsati gli SFP emessi, di detenere meno del 40% (quaranta per cento) o, in caso di raggiungimento degli obiettivi sociali (come definitivi nell'allegato Regolamento SFP, del 20% (venti per cento) del capitale sociale.

#### **Articolo 9 - CLAUSOLA "DI CO-VENDITA" (TAG ALONG)**

**9.1** Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto all'art. 24, comma 1, lett. a) del "Regolamento sulla raccolta di capitali di rischio tramite portali on-line" adottato con delibera Consob n. 18592 del 26 giugno 2013, nel caso in cui i "Soci di Controllo" – per tali intendendosi il socio persona fisica o giuridica, ovvero più soci congiuntamente, che dispongano, direttamente o indirettamente, anche tramite patti parasociali, della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ovvero dispongano di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea – decidano di cedere le proprie partecipazioni sociali e per l'effetto trasferire il controllo della Società a terzi, deve osservarsi la seguente disciplina:

- a) i Soci di Controllo sono tenuti a far sì che il cessionario della loro partecipazione offra irrevocabilmente di acquistare per iscritto anche le partecipazioni sociali di tutti gli altri soci titolari del diritto di co-vendita ad un prezzo unitario identico a quello offerto dall'acquirente ai Soci di Controllo stessi;
- b) il diritto di co-vendita è riconosciuto a tutti i soci diversi dagli investitori professionali o dalle altre categorie di investitori indicate all'art. 24 comma 2 del citato Regolamento Consob n. 18592/2013, che

abbiano acquistato o sottoscritto strumenti finanziari offerti tramite portale;

c) laddove il trasferimento di partecipazioni sociali da parte dei Soci di Controllo che determini la perdita del controllo della Società, abbia luogo nell'ambito di una serie di cessioni, compiute nell'arco temporale dei precedenti 12 (dodici) mesi a favore del medesimo acquirente o di più acquirenti diversi, l'offerta di acquisto irrevocabile avente ad oggetto le quote degli altri soci dovrà essere promossa dagli stessi Soci di Controllo al prezzo unitario più alto pagato nel corso delle predette transazioni.

Si precisa che il diritto di co-vendita, da esercitarsi con le modalità meglio sopra indicate, spetta a tutti i soci, anche ove non abbiano acquistato strumenti finanziari offerti tramite portale e ivi compresi gli investitori professionali, nel caso in cui i Soci di Controllo decidano di cedere le proprie partecipazioni sociali e per l'effetto trasferire il controllo della Società a terzi.

**9.2** I "Soci di Controllo", ai fini di consentire l'esercizio del diritto di co-vendita agli altri soci, comunicheranno agli stessi, mediante qualsiasi mezzo e/o sistema di comunicazione che consenta un riscontro della spedizione e del ricevimento, compresi il fax e la posta elettronica o PEC, all'indirizzo risultante dal Registro delle Imprese ovvero comunicato per iscritto alla Società, l'intenzione di cedere la loro partecipazione sociale insieme ad una copia dell'offerta scritta di acquisto irrevocabile delle quote di tutti gli altri soci, formulata dal terzo acquirente.

**9.3** Ogni socio potrà comunicare la propria intenzione di esercitare il diritto di co-vendita, entro e non oltre 10 giorni dalla data nella quale avrà ricevuto la relativa comunicazione dai "Soci di Controllo". I soci che non eserciteranno il loro diritto di co-vendita nel termine di cui al presente paragrafo si intenderanno decaduti dal relativo diritto, fermo restando il loro diritto di esercitare il diritto di co-vendita in relazione a qualsiasi successiva cessione di partecipazioni sociali che ricada nell'ambito di applicazione del presente articolo.

**9.4** Qualora l'acquirente si rifiutasse di acquistare anche le quote messe in vendita dagli altri soci insieme a quelle dei "Soci di Controllo", la vendita al terzo sarà inefficace nei confronti degli altri soci e della società, salvo il caso in cui i "Soci di Controllo" non procedano loro stessi, contestualmente, all'acquisto di tutte le quote messe in vendita dagli altri soci al medesimo prezzo unitario offerto dal terzo acquirente.

**9.5** La vendita della quota dei "Soci di Controllo" insieme alle quote offerte in vendita dagli altri soci che hanno esercitato il diritto di co-vendita, ed il

pagamento del relativo prezzo, dovranno avere luogo entro e non oltre 15 giorni dalla data in cui sarà cessato il periodo per l'esercizio del diritto di co-vendita, nel luogo ed all'orario fissati dall'acquirente. Ove i soci non diano corso alle formalità necessarie per il trasferimento della quota a favore dell'acquirente entro il predetto termine, si considereranno decaduti dall'esercizio del diritto di co-vendita che, conseguentemente, non potranno più vantare in relazione all'operazione di trasferimento delle partecipazioni sociali agli stessi già comunicata. In tal caso l'acquirente sarà libero di dare corso all'acquisto di tutte le altre partecipazioni sociali e nessun diritto potrà essere vantato dai soci decaduti dal diritto di co-vendita nei suoi confronti, in relazione alla predetta compravendita.

**9.6** La società ed i suoi amministratori non daranno corso ad annotazioni di trasferimenti di partecipazioni sociali che abbiano avuto luogo in violazione del presente articolo.

#### **Articolo 10 - CLAUSOLA "DI TRASCINAMENTO" (DRAG ALONG)**

**10.1** Fatto salvo il diritto di prelazione previsto dal precedente articolo 8, nel caso in cui i soci titolari di Quote A che congiuntamente dispongano, direttamente o indirettamente, anche tramite patti parasociali, della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ovvero dispongano di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea - (i "Soci Rilevanti") intendano vendere in un unico atto le proprie partecipazioni ad un soggetto terzo (il "Terzo Acquirente"), e per l'effetto trasferire il controllo della Società a terzi, agli stessi alienanti spetta il diritto di vendere, con il medesimo atto, anche le restanti partecipazioni delle quali sono titolari i soci di minoranza (gli "Altri Soci") nei termini ed alle condizioni di seguito specificati (il "Diritto di Trascinamento").

**10.2** I Soci Rilevanti che vogliano esercitare il Diritto di Trascinamento saranno tenuti ad inviare una comunicazione agli Altri Soci mediante qualsiasi mezzo e/o sistema di comunicazione che consenta un riscontro della spedizione e del ricevimento, compresi il fax e la posta elettronica o PEC all'indirizzo risultante dal Registro delle Imprese con una manifestazione di volontà in tal senso, che dovrà indicare altresì le generalità del Terzo Acquirente, il prezzo offerto e le condizioni del trasferimento.

**10.3** Gli Altri Soci, a fronte di una richiesta da parte dei Soci Rilevanti, avranno l'obbligo di cedere le intere proprie partecipazioni al predetto Terzo Acquirente agli stessi termini ed alle stesse condizioni negoziate dai Soci Rilevanti con il suddetto terzo, incluso il corrispettivo, il quale dovrà:

- a) essere equivalente a quello offerto dal Terzo Acquirente ai Soci Rilevanti; e, in ogni caso
- b) non essere inferiore al valore di mercato delle partecipazioni determinato ai sensi dell'articolo 2473 del Codice Civile.

**10.4** In caso di cessione al Terzo Acquirente, le dichiarazioni e garanzie saranno fornite, ed i correlati obblighi di indennizzo saranno assunti, dai Soci Rilevanti e dagli Altri Soci in proporzione alle rispettive partecipazioni dai medesimi possedute in quel momento nel capitale della società.

**10.5** La società ed i suoi amministratori non daranno corso ad annotazioni di trasferimenti di partecipazioni sociali che abbiano avuto luogo in violazione del presente articolo.

#### **Articolo 11 - CLAUSOLA DI "DISTRIBUZIONE PREFERENZIALE" (LIQUIDATION PREFERENCE)**

**11.1** In caso di liquidazione e scioglimento della società, o ancora nel caso di fusione a scopo liquidatorio, fermo restando quanto previsto al successivo articolo 27, i soci titolari di Quote B e di Quote E avranno diritto di ricevere, in via preferenziale rispetto agli altri soci, pro quota e pari passu in base al rapporto tra il valore nominale delle quote da ciascuno di essi possedute e il valore nominale complessivo delle Quote B e delle Quote E, una somma pari al maggior importo tra:

- a) La somma loro spettante a titolo di liquidazione ai sensi di legge, in proporzione alla loro partecipazione;
- b) La somma pari al 50% (cinquanta per cento) di quanto complessivamente investito per le Quote B e per le Quote E (e cioè la somma di tutti gli aumenti di capitale della Società, comprensivi di sovrapprezzo, sottoscritti dai soci titolari di Quote B e di Quote E, nonché degli importi versati dagli stessi alla Società in conto capitale, in conto futuro aumento di capitale, a fondo perduto o a copertura di perdite, diviso il numero di Quote possedute al momento della liquidazione) (la "Liquidation Preference").

Nel caso in cui sia maggiore l'importo indicato alla lettera a), il saldo attivo derivante dalla liquidazione sarà distribuito tra tutti i soci, in misura proporzionale alle rispettive quote.

Nel caso in cui sia maggiore l'importo indicato alla lettera b) e, una volta distribuita la Liquidation Preference ai soci titolari di Quote B e di Quote E, dovesse ulteriormente residuare una parte del saldo attivo derivante dalla liquidazione, tale importo verrà distribuito fra tutti gli altri soci, titolari di Quote A, C et D, pari passu e in misura proporzionale alle rispettive quote.

## **Articolo 12 - EQUITY CROWDFUNDING**

**12.1** La società potrà procedere alla raccolta di capitale di rischio secondo la procedura di cui al "Regolamento sulla raccolta di capitale di rischio tramite portali on-line", come di volta in volta modificato (il "Regolamento Consob").

**12.2** Al fine di dare esecuzione alla raccolta di capitale di rischio secondo la procedura di cui al Regolamento Consob, i soci aderenti a patti parasociali dovranno darne tempestiva comunicazione alla società e fornire all'organo amministrativo una copia integrale di tali patti per la pubblicazione sul sito internet della società. In caso di violazione del presente obbligo, oltre alle conseguenze di legge, i patti parasociali sono inopponibili alla società e ai soci non paciscenti.

**12.3** Ove, ai sensi dell'articolo 100-ter, comma 2 bis del D.Lgs. 58/1998 (di seguito TUF), e nei casi ivi previsti, la sottoscrizione o l'acquisto di quote vengano effettuati tramite intermediari abilitati alla resa di uno o più dei servizi di investimento previsti dall'articolo 1, comma 5, lettere a), b) ed e) del TUF, in nome proprio e per conto dei sottoscrittori o degli acquirenti, tutti i diritti attribuiti dal presente Statuto ai soci (esemplificativamente e non tassativamente: voto, co-vendita, recesso, ecc.) possono essere esercitati dall'intermediario in misura frazionata rispetto al valore della quota di cui sia intestatario, in modo tale da consentire l'esercizio dei diritti sociali ai proprietari delle diverse frazioni, eventualmente anche conferendo deleghe frazionate, in proporzione ad esse.

## **Articolo 13 - RECESSO**

**13.1** Il diritto di recesso non può essere parziale.

**13.2** Il socio che intende recedere dalla società nelle ipotesi previste dalla legge deve darne comunicazione all'organo amministrativo mediante lettera raccomandata A/R o qualunque altro mezzo idoneo a garantire la prova dell'avvenuta ricezione, da spedire entro trenta giorni dalla iscrizione nel registro delle imprese della decisione che lo legittima, con l'indicazione delle generalità del socio recedente e del domicilio per le comunicazioni inerenti al procedimento.

**13.3** Nelle ipotesi di intestazione fiduciaria delle partecipazioni sociali in capo a società fiduciaria operante ai sensi della legge 1966/1939 e successive modifiche ed integrazioni, il diritto di recesso potrà essere esercitato dalla società fiduciaria anche solo per parte della partecipazione intestata, ove la fiduciaria medesima dichiara di operare per conto di più fiducianti che hanno conferito istruzioni differenti.

**13.4** Il recesso si intende esercitato il giorno in cui la comunicazione è pervenuta alla sede della società.

**13.5** Il recesso non può essere esercitato e, se già esercitato, è privo di efficacia se, entro novanta giorni dall'esercizio del recesso, la società revoca la delibera che lo legittima ovvero se è deliberato lo scioglimento della società.

**13.6** Oltre ai casi previsti dalla legge:

- ai soli soci titolari di Quote D è altresì attribuito il diritto di recesso, a decorrere dal momento in cui sarà efficace la perdita in capo alla società della qualifica di start-up innovativa, con semplice manifestazione della propria volontà;
- ai soli soci titolari di Quote E è altresì attribuito il diritto di recesso, a decorrere dal momento in cui sarà efficace la perdita in capo alla società della qualifica di "società benefit", con semplice manifestazione della propria volontà.

Nei casi di cui sopra, il socio titolare di Quote D o di Quote E che intende recedere deve darne comunicazione all'organo amministrativo mediante lettera inviata con raccomandata alla sede sociale con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata. La comunicazione deve essere inviata con un preavviso di 180 giorni rispetto alla data in cui si vorrebbe efficace il recesso (Data di Efficacia). Il recesso produrrà effetti dalla Data di Efficacia.

**13.7** In ogni caso di esercizio del diritto di recesso, il rimborso della partecipazione sarà determinato in proporzione al patrimonio sociale che verrà determinato tenendo conto del suo valore di mercato al momento della dichiarazione di recesso. In caso di disaccordo con l'organo amministrativo sul valore di rimborso questo sarà determinato tramite relazione giurata di un esperto nominato dal Tribunale nella cui circoscrizione ha sede la società, che provvede anche sulle spese, su istanza della parte più diligente. Si applica l'art. 1349, comma 1 c.c. Il procedimento di liquidazione dovrà essere eseguito a norma del quarto comma dell'articolo 2473 c.c..

#### **Articolo 14 - AMMINISTRATORI**

**14.1** La società può essere alternativamente amministrata:

- a) da un Amministratore Unico, ovvero
- b) da un Consiglio di Amministrazione, composto da un minimo di 3 (tre) a un massimo di 9 (nove) membri, a seconda del numero esatto che verrà determinato in occasione della nomina, anche in relazione al numero di Consiglieri nominati dai titolari di Quote B, Quote E e Quote F.

Stante il diritto di nomina di un membro del Consiglio di Amministrazione da parte dei titolari di Quote B, di un membro del Consiglio di Amministrazione da parte dei titolari di Quote E e di un membro del Consiglio di Amministrazione da parte dei titolari di Quote F, in presenza di Quote B, di Quote E e/o di Quote F, non potrà essere nominato un Amministratore Unico, bensì un Consiglio di Amministrazione.

**14.2** Gli amministratori possono essere anche non soci.

#### **Articolo 15 - DURATA DELLA CARICA, REVOCA, CESSAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI**

**15.1** Gli amministratori restano in carica fino a revoca o dimissioni o per il periodo determinato dai soci al momento della nomina.

**15.2** Gli amministratori sono rieleggibili.

**15.3** In caso di nomina del Consiglio di Amministrazione, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono a sostituirli; gli amministratori così nominati restano in carica sino alla successiva assemblea. Se viene meno la metà degli amministratori, in caso di numero pari, o la maggioranza degli stessi, in caso di numero dispari, decade l'intero organo amministrativo; gli altri amministratori devono, entro trenta giorni, sottoporre alla decisione dei soci la nomina del nuovo organo amministrativo: nel frattempo possono compiere solo le operazioni di ordinaria amministrazione.

#### **Articolo 16 - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**16.1** Le decisioni del Consiglio di Amministrazione, possono essere adottate anche mediante consultazione scritta, ovvero sulla base del consenso espresso per iscritto.

**16.2** La procedura di consultazione scritta, o di acquisizione del consenso espresso per iscritto non è soggetta a particolari formalità purché sia assicurato a ciascun amministratore il diritto di partecipare alla decisione e sia assicurata a tutti gli aventi diritto adeguata informazione.

La decisione è adottata mediante approvazione per iscritto di un unico documento ovvero di più documenti che contengano il medesimo testo di decisione da parte della maggioranza degli amministratori in carica. Dai documenti sottoscritti dagli amministratori devono risultare con chiarezza l'argomento oggetto della decisione ed il consenso alla stessa. Il procedimento deve concludersi entro trenta giorni dal suo inizio o nel diverso termine indicato nel testo della decisione.

**16.3** Le decisioni degli amministratori devono essere trascritte senza indugio

nel libro delle decisioni degli amministratori. La relativa documentazione è conservata dalla società.

#### **Articolo 17 - ADUNANZE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**17.1** Il Presidente convoca il Consiglio di Amministrazione, quando lo ritenga necessario od opportuno, o quando ne facciano richiesta scritta almeno il venti per cento dei consiglieri in carica o l'organo di controllo o il revisore, se nominati, con lettera raccomandata, fax o messaggio di posta elettronica, inviati almeno tre giorni prima dell'adunanza e, in caso di urgenza, almeno un giorno prima. Nell'avviso vengono fissati la data, il luogo e l'ora della riunione, nonché l'ordine del giorno.

**17.2** Il Consiglio si raduna presso la sede sociale o anche altrove, purché in Italia, o nel territorio di un altro stato membro dell'Unione Europea.

**17.3** In mancanza di formale convocazione, il consiglio si reputa regolarmente costituito quando intervengono tutti i suoi componenti e i membri dell'organo di controllo, se nominato, e tutti gli aventi diritto ad intervenire sono stati preventivamente informati della riunione.

**17.4** Le riunioni del consiglio di amministrazione si possono svolgere anche mediante mezzi di telecomunicazione, alle seguenti condizioni di cui si darà atto nei relativi verbali:

- che sia consentito al presidente della riunione di accertare l'identità degli intervenuti, regolare lo svolgimento della riunione, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi della riunione oggetto di verbalizzazione;
- che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti.

**17.5** Per la validità delle deliberazioni del consiglio di amministrazione, assunte con adunanza dello stesso, si richiede la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica; le deliberazioni sono prese con la maggioranza assoluta dei voti dei presenti.

**17.6** Delle deliberazioni della seduta si redigerà un verbale firmato dal presidente e dal segretario, se nominato, che dovrà essere trascritto nel libro delle decisioni degli amministratori.

#### **Articolo 18 - POTERI DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO - DELEGATI**

**18.1** All'Amministratore Unico e al Consiglio di Amministrazione spettano

i più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società, con facoltà di compiere tutti gli atti che ritengano opportuni per il conseguimento dello scopo sociale, che non siano dalla legge o dallo statuto riservati all'esclusiva competenza dell'assemblea.

Fermo restando in capo all'organo amministrativo la funzione di indirizzo attinente alla definizione degli obiettivi globali e la fissazione delle strategie della società, con particolare riguardo all'impatto sociale, il medesimo dovrà amministrare la società in modo da bilanciare l'interesse dei soci e il perseguimento delle finalità di beneficio comune indicate nell'oggetto sociale.

In sede di nomina possono essere indicati limiti ai poteri degli amministratori.

Al Presidente sono conferiti tutti i poteri di ordinaria amministrazione disgiuntamente dagli altri membri.

**18.2** Nel caso di nomina del Consiglio di Amministrazione, questo può delegare tutti o parte dei suoi poteri ad un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti, ovvero ad uno o più dei suoi componenti, anche disgiuntamente. In questo caso si applicano le disposizioni contenute nei commi terzo, quinto e sesto dell'articolo 2381 c.c. Non possono essere delegate le attribuzioni indicate nell'articolo 2475, comma quinto c.c.

**18.3** Possono essere nominati direttori, institori o procuratori per il compimento di determinati atti o categorie di atti, determinandone i poteri.

**18.4** L'organo amministrativo potrà svolgere le funzioni e compiti strumentali al perseguimento delle finalità benefit, individuando tra i propri membri uno o più soggetti a ciò preposti, ovvero potrà individuare il soggetto o i soggetti responsabili a cui affidare i predetti compiti e funzioni anche ricorrendo a procuratori non dipendenti della società, all'uopo nominati. Questi ultimi risponderanno della mancata attuazione degli scopi benefit nei limiti dei poteri conferitigli. Il soggetto responsabile è denominato Responsabile dell'Impatto.

**18.5** Sono attribuite alla competenza dell'organo amministrativo le delibere di cui agli artt. 2505 e 2505-bis (come richiamato anche dell'art. 2506-ter) c.c. Tale attribuzione non fa venire meno la competenza principale dell'assemblea, che mantiene il potere di deliberare in materia.

**18.6** Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione della Società inerenti le materie di seguito elencate possono essere adottate solo con il voto favorevole determinante del membro del Consiglio di Amministrazione nominato dai titolari di Quote F:

. sottoscrizione di obblighi contrattuali, attivi o passivi, che comportino un

impegno complessivo in capo alla Società superiore ad Euro 300.000,00;  
. assunzione di dirigenti per RAL superiore a Euro 70.000,00;  
. qualsiasi variazione del Business Plan o, in ogni caso, di qualsiasi altro business plan che dovesse essere approvato dal Consiglio di Amministrazione e che impatti in misura superiore al 25% rispetto alle spese previste dal conto economico;  
. deliberazioni inerenti qualsiasi fusione, scissione, acquisto, cessione, affitto, permuta di aziende e/o di partecipazioni societarie per importi superiori a Euro 400.000,00;

### **Articolo 19 - RAPPRESENTANZA**

**19.1** La firma e la legale rappresentanza della società di fronte ai terzi e in giudizio, spettano all'Amministratore Unico, al Presidente del Consiglio di Amministrazione e ai singoli consiglieri delegati nei limiti dei poteri loro conferiti.

La rappresentanza della società spetta anche ai direttori e agli institori, sempre nei limiti dei poteri loro conferiti nell'atto di nomina.

**19.2** Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, i singoli consiglieri delegati, nei limiti dei poteri loro conferiti e l'Amministratore Unico hanno la facoltà di conferire procure speciali per determinati atti o categorie di atti.

**19.3** La rappresentanza della società in liquidazione spetta al liquidatore o al presidente del collegio dei liquidatori e agli eventuali altri componenti il collegio di liquidazione con le modalità e i limiti stabiliti in sede di nomina.

### **Articolo 20 - COMPENSI DEGLI AMMINISTRATORI**

**20.1** Agli amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio.

**20.2** I soci possono inoltre assegnare agli amministratori una indennità annuale in misura fissa, nonché determinare l'accantonamento per il fondo di quiescenza con modalità stabilite con decisione dei soci. I soci possono assegnare agli amministratori una indennità denominata "di fine mandato" da riconoscere al momento della cessazione dalla carica per qualunque motivo essa avvenga: tale indennità sarà determinata in ragione di una percentuale sui compensi riconosciuti ai singoli amministratori ovvero in misura fissa.

**20.3** In caso di nomina di un comitato esecutivo o di consiglieri delegati, il loro compenso è stabilito dal consiglio di amministrazione al momento della nomina.

**20.4** La società può assegnare agli amministratori strumenti finanziari o ogni

altro diritto o incentivo che preveda l'attribuzione di strumenti finanziari o diritti similari previsti dalla legislazione di volta in volta vigente.

## **Articolo 21 - ORGANO DI CONTROLLO E REVISIONE LEGALE DEI CONTI**

**21.1** Quando i soci ne ravvisino l'opportunità possono nominare un organo di controllo o un revisore.

**21.2** La nomina dell'organo di controllo o del revisore è obbligatoria nei casi previsti dalla legge.

**21.3** L'organo di controllo è composto, alternativamente, su decisione dei soci in sede di nomina, da un membro effettivo o da un collegio, composto da tre membri effettivi e due supplenti.

**21.4** Nel caso di nomina di un organo di controllo, anche monocratico, si applicano le disposizioni sul collegio sindacale per le società per azioni.

**21.5** L'organo di controllo o il revisore devono possedere i requisiti e hanno le competenze ed i poteri previsti dalle disposizioni sul collegio sindacale previste per le società per azioni.

**21.6** La revisione legale dei conti della società viene esercitata, a discrezione dei soci e salvo inderogabili disposizioni di legge, da un revisore legale o da una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro, ovvero dall'organo di controllo ove consentito dalla legge.

**21.7** Le riunioni dell'organo di controllo in composizione collegiale possono svolgersi mediante mezzi di telecomunicazione, nel rispetto di quanto previsto per le riunioni del consiglio di amministrazione.

## **Articolo 22 - DECISIONI DEI SOCI**

**22.1** I soci decidono sulle materie riservate alla loro competenza dalla legge, dal presente statuto, nonché sugli argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione.

**22.2** Hanno diritto di voto nell'assemblea generale i titolari di Quote A, Quote B, Quote E e Quote F che risultano iscritti al registro delle imprese.

**22.3** Le decisioni dei soci possono essere adottate mediante consultazione scritta ovvero sulla base del consenso espresso per iscritto.

**22.4** La procedura di consultazione scritta o di acquisizione del consenso espresso per iscritto non è soggetta a particolari formalità, purché sia assicurato a ciascun socio il diritto di partecipare alla decisione e sia assicurata a tutti gli aventi diritto adeguata informazione. La decisione è adottata mediante approvazione per iscritto di un unico documento, ovvero

di più documenti che contengano il medesimo testo di decisione, da parte di tanti soci che rappresentino le maggioranze più avanti indicate. Il procedimento deve concludersi entro trenta giorni dal suo inizio o nel diverso termine indicato nel testo della proposta.

**22.5** Le decisioni dei soci adottate ai sensi del presente articolo devono essere trascritte senza indugio nel libro delle decisioni dei soci.

### **Articolo 23 - ASSEMBLEA**

**23.1** Nei casi previsti dalla legge o dal presente statuto, oppure quando lo richiedono uno o più amministratori o un numero di soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale, le decisioni dei soci devono essere adottate mediante deliberazione assembleare.

**23.2** L'assemblea viene convocata da ciascun amministratore con lettera raccomandata, fax o messaggio di posta elettronica, da inviarsi agli aventi diritto al domicilio dagli stessi comunicato ai sensi del precedente articolo 6, otto giorni prima o, se spedito successivamente, ricevuto almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'adunanza. L'avviso di convocazione deve indicare il giorno, il luogo, l'ora dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare e può prevedere l'eventuale seconda convocazione.

**23.3** L'assemblea può essere convocata anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia o nel territorio di un altro stato membro dell'Unione Europea.

**23.4** La deliberazione dell'assemblea si intende adottata, anche in mancanza di formale convocazione, quando ad essa partecipa l'intero capitale sociale e tutti gli amministratori e l'organo di controllo, se nominato, sono presenti o informati della riunione e nessuno si oppone alla trattazione dell'argomento.

**23.5** Le deliberazioni dell'Assemblea della Società inerenti le materie di seguito elencate possono essere adottate solo con il voto favorevole determinante dei titolari di Quote F:

- . modifiche dello Statuto della Società, ad eccezione delle proposte inerenti all'adeguamento obbligatorio dello Statuto a quanto previsto da norme imperative di legge;
- . sostanziali modifiche dell'oggetto sociale della Società o rilevanti modifiche dei diritti dei soci;
- . scioglimento e/o liquidazione della Società, revoca dello stato di liquidazione, nomina, revoca o sostituzione dei liquidatori e determinazione dei poteri e dei compensi;
- . qualsiasi fusione o scissione, acquisto, cessione, affitto, permuta di aziende e/o partecipazioni societarie, per importi superiori a Euro 400.000,00;

- . sottoscrizione di obblighi contrattuali, attivi o passivi, che comportino un impegno complessivo in capo alla Società superiore ad Euro 300.00,00;
- . creazione di nuove categorie di azioni e/o di nuovi diritti particolari e/o acquisto di partecipazioni proprie (se, e nei limiti, consentiti dalla legge.
- . modifica del Regolamento SFP o la modifica dei diritti spettanti al portatore dell'SFP Convertibile.

#### **Articolo 24 - SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA**

**24.1** L'assemblea è presieduta dall'Amministratore Unico, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di loro assenza, dalla persona designata dagli intervenuti.

**24.2** La partecipazione all'assemblea può avvenire mediante mezzi di telecomunicazione, nel rispetto di quanto previsto per le riunioni del consiglio di amministrazione. Verificandosi tali presupposti, l'assemblea si ritiene svolta nel luogo ove sono presenti il presidente ed il soggetto verbalizzante.

**24.3** Ogni socio che abbia diritto di intervenire all'assemblea può farsi rappresentare anche da soggetto non socio per delega scritta, che deve essere conservata dalla società. Nella delega deve essere specificato il nome del rappresentante con l'indicazione di eventuali facoltà e limiti di sub-delega.

**24.4** E' ammessa anche una delega a valere per più assemblee, indipendentemente dal loro ordine del giorno.

**24.5** Le deliberazioni dell'assemblea devono constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario. Nei casi previsti dalla legge o quando il presidente lo ritenga opportuno, il verbale è redatto da notaio.

#### **Articolo 25 - QUORUM**

**25.1** Le decisioni dei soci sono assunte con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale parametrato ai soli titolari delle Quote A, delle Quote B, delle Quote E e delle Quote F, che sono le uniche a fornire diritti di voto pieno.

**25.2** In caso di modifiche dell'atto costitutivo, fusione, scissione, trasformazione, compimento di atti che comportino una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale, nel caso di trasferimento di sede all'estero, la maggioranza richiesta per la validità delle relative deliberazioni è pari ad almeno i 2/3 del capitale sociale.

**25.3** Restano comunque salve le altre disposizioni di legge o del presente statuto che, per particolari decisioni, richiedono diverse specifiche

maggioranze.

#### **Articolo 26 - BILANCIO E UTILI**

**26.1** Gli esercizi sociali si chiudono il 31 dicembre di ogni anno.

**26.2** Il bilancio dovrà essere presentato ai soci entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, salva la possibilità di un maggior termine, nei limiti ed alle condizioni previste dal secondo comma dell'articolo 2364 c.c.

**26.3** Redige altresì annualmente una relazione concernente il perseguimento del beneficio comune e dell'impatto generato che include le informazioni previste dalla Legge di Stabilità 2016 e dei suoi allegati 4 e 5, da allegare al bilancio societario e da pubblicizzare in ogni forma che il Responsabile dell'Impatto dovesse ritenere utile ai fini della massimizzazione della trasparenza.

**26.4** Fino al momento in cui la società è qualificabile come start-up innovativa è fatto divieto alla società di distribuire gli utili eventualmente maturati per i primi cinque anni dalla sua costituzione.

#### **Articolo 27 - SCIoglimento E LIQUIDAZIONE**

**27.1** La società si scioglie per le cause previste dalla legge.

**27.2** In tutte le ipotesi di scioglimento, l'organo amministrativo deve effettuare gli adempimenti pubblicitari previsti dalla legge nel termine di trenta giorni dal loro verificarsi.

**27.3** L'assemblea, se del caso convocata dall'organo amministrativo, nominerà uno o più liquidatori determinando:

- il numero dei liquidatori;
- in caso di pluralità di liquidatori, le regole di funzionamento del collegio, anche mediante rinvio al funzionamento del consiglio di amministrazione, in quanto compatibile;
- a chi spetta la rappresentanza della società;
- i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione;
- gli eventuali limiti ai poteri dell'organo liquidativo.

#### **Articolo 28 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

**28.1** Qualunque controversia dovesse insorgere fra i soci o fra essi e la società, incluse le controversie promosse da amministratori, liquidatori e organo di controllo o revisore, se esistenti, ovvero nei loro confronti, per questioni attinenti al rapporto sociale in materia di diritti disponibili, sarà devoluta al giudizio di un arbitro o di un collegio di tre arbitri, nominati dal presidente della Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio

competente avuto riguardo alla sede legale della società, su istanza della parte più diligente tra quelle in contesa.

**28.2** La scelta in ordine alla nomina di un arbitro ovvero di un collegio arbitrale è rimessa alla parte che per prima presenta l'istanza per la nomina.

**28.3** Nel caso in cui l'arbitro o uno degli arbitri designati sia impossibilitato o non intendesse assumere l'incarico, lo stesso sarà sostituito, su istanza di una delle parti in contesa, sempre dal Presidente della Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio competente avuto riguardo alla sede legale della società.

**28.4** L'arbitro o il collegio arbitrale deciderà ritualmente, secondo diritto.

**28.5** Se per qualsiasi motivo l'arbitro o uno degli arbitri dovesse venire meno all'incarico assunto, si provvederà ad una nuova nomina con le stesse modalità di cui sopra.

**28.6** Il Regolamento della Camera Arbitrale vigente al momento della domanda s'intende integralmente accettato con l'adesione al presente statuto e/o con l'accettazione delle cariche sociali.

#### **Articolo 29 - DISPOSIZIONI APPLICABILI**

**29.1** Per tutto quanto non previsto dal presente statuto si fa riferimento alle norme previste dal codice civile per le società a responsabilità limitata e, qualora nulla le stesse prevedano, a quelle dettate per le società per azioni.

Visto per inserzione e deposito.

Torino, lì 27 aprile 2023

F.ti: Mario MONTALCINI  
ANDREA GANELLI

## DELEGA PER INTERVENIRE IN ASSEMBLEA

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ o legale rappresentante della società \_\_\_\_\_, quale socio della società Homes4All srl Società Benefit, con sede in Torino, Via Valfrè 16, codice fiscale e p.iva n. 12220220011

### delega

(Nome e Cognome) \_\_\_\_\_ a rappresentarlo/a nelle assemblee straordinaria e ordinaria dei soci che si terranno il **27 aprile 2023** rispettivamente **alle ore 12:30 e alle 13:00**, presso lo studio del Notaio Andrea Ganelli a Torino in Corso Galileo Ferraris 73, con promessa di *rato et valido*.

L'Assemblea straordinaria soci è convocata con il seguente

### ordine del giorno

1. Progetto di Fusione di Homers srl Benefit in Homes4All srl Benefit corredato di:
  - i. Relazione congiunta del CdA ex art 2501 quinquies;
  - ii. Relazione dell'esperto;
  - iii. Integrazione Statuto Sociale ed altri allegati di supporto;
2. Approvazione nuovo Statuto sociale per effetto della fusione;
3. Deliberazioni conseguenti

L'Assemblea ordinaria soci è convocata con il seguente

### ordine del giorno

1. Bilancio al 31 dicembre 2022 corredato di Nota Integrativa, Relazione di Revisione di Deloitte e Relazione di Impatto
2. Deliberazioni conseguenti
3. Varie ed eventuali

Si dichiara fin d'ora di approvare senza alcuna riserva il suo operato.

Torino, lì 13/04/2023

**FIRMA**

---

**Homes4All S.B.r.l.**

Sede legale in Torino (TO), via Valfrè, n. 16  
Capitale sociale Euro 15.679,00 i.v.  
Codice fiscale e P. IVA 12220220011

**Homers S.B.r.l.**

Sede legale in Taranto (TA), via Pitagora n. 38  
Capitale sociale Euro 12.240,00 i.v.  
Codice fiscale e P. IVA 11212520016

\*

**PROGETTO DI FUSIONE  
per incorporazione  
della società Homers S.B.r.l. in Homes4All S.B.r.l.  
ai sensi dell'art. 2501bis c.c.**

- Il Consiglio di Amministrazione di Homes4All S.B.r.l. (di seguito "**Homes4All**"), con sede legale in Torino (TO), via Valfrè, n. 16, capitale sociale di Euro 15.703,25, interamente sottoscritto e versato, codice fiscale e partita IVA 12220220011, il cui capitale è posseduto da:

<b>HOMES4ALL</b>	<b>Cat.</b>	<b>Capitale versato</b>	<b>Quota nominale</b>	<b>% pat.</b>
Homers	A	5.000,00	5.000,00	31,44%
Brainscapital	A	5.000,00	5.000,00	31,44%
De Maria	B	10.000,00	50,00	0,31%
Obert	B	50.000,00	250,00	1,57%
Acmos	B	500,00	2,50	0,02%
Denegri	B	125.000,00	625,00	3,93%
Leoni	B	100.000,00	500,00	3,14%
Beltramini	B	50.000,00	250,00	1,57%
Lercari	B	150.000,00	750,00	4,72%
Banchero Costa	B	100.000,00	500,00	3,14%
Mi.Mo.Se.	B	140.000,00	700,00	4,40%
Sefea	B	50.000,00	193,49	1,22%
* Secap	B	50.000,00	170,60	1,07%
Soci Categoria	C	244.000,00	1.172,36	7,37%
Soci Categoria	D	146.850,00	709,90	4,46%
* Wearestarting	D	8.500,00	29,00	0,18%
<b>Totale</b>		<b>1.234.850,00</b>	<b>15.902,85</b>	<b>100%</b>
<b>Totale i.v.</b>			<b>15.703,25</b>	

*Compagine societaria Homes4All Srl  
con l'esplicitazione delle sole categorie di soci maggioritarie  
e segnatamente le categorie A e B  
e già comprendendo le \*quote ancora da sottoscrivere*

e

- Il Consiglio di Amministrazione di Homers S.B.r.l. ("Homers"), con sede legale in Taranto (TA), via Pitagora, n. 38, capitale sociale di Euro 12.800,00, interamente sottoscritto e versato\*, codice fiscale e partita IVA 11212520016, il cui capitale sociale è posseduto da:

<b>HOMERS</b>	<b>Cat.</b>	<b>Capitale versato</b>	<b>Quota nominale</b>	<b>% pat.</b>
Benvenuti in Italia	A	4.050,00	4.050,00	31,15%
TRA	A	3.600,00	3.600,00	27,69%
Robiglio	A	450,00	450,00	3,46%
Toussaint	A	450,00	450,00	3,46%
Marco Tabbia	A	450,00	450,00	3,46%
* Socialfare Seed	B	150.000,00	1.400,00	11,44%
		86,96	86,96	
* Pygar	B	100.000,00	800,00	6,54%
		49,69	49,69	
* Ferretti	B	50.000,00	400,00	3,27%
		24,85	24,85	
* Sironi	B	30.000,00	240,00	1,96%
		14,91	14,91	
* Recchi	B	25.000,00	200,00	1,63%
		12,42	12,42	
* D.I.	B	25.000,00	200,00	1,63%
		12,42	12,42	
Obert	B	50.000,00	400,00	3,08%
Leoni	B	20.000,00	160,00	1,23%
<b>Totale</b>		<b>459.201,25</b>	<b>13.001,25</b>	<b>100%</b>
<b>Totale i.v.</b>			<b>12.800,00</b>	

*Compagnie societaria Homers S.B.r.l.*

*con l'esplicitazione di tutte le categorie di soci e segnatamente le categorie A e B, e già comprendendo le \*quote anti-diluizione ancora da sottoscrivere*

**redigono il seguente**

**PROGETTO DI FUSIONE  
per incorporazione di Homers in Homes4All  
("Progetto di Fusione")**

**Premessa**

L'operazione oggetto del presente Progetto di Fusione consiste nella fusione inversa (di seguito "**Fusione**") in Homes4All (di seguito anche "**Incorporante**") della società Homers (di seguito anche "**Incorporanda**"), società quest'ultima che detiene una partecipazione qualificata nel capitale sociale di Homes4All (si veda *supra*).

Alla Fusione trovano applicazione gli artt. 2501*bis* e seguenti del codice civile. I termini di cui agli articoli 2501*ter*, quarto comma, 2501*septies*, primo comma, e 2503, primo comma, sono ridotti alla metà per effetto dell'articolo 2505*quater*.

## **1. Il tipo, la ragione sociale, la sede delle società partecipanti alla Fusione**

### *Società Incorporante*

**Homes4All S.B.r.l.**, con sede legale in Torino (TO), via Valfrè n. 16, capitale sociale euro 15.902,85, interamente versato al momento della fusione, codice fiscale e partita IVA 12220220011;

### *Società Incorporanda*

**Homers S.B.r.l.**, con sede legale in Taranto (TA), via Pitagora n. 38, capitale sociale euro 13.001,25, interamente versato al momento della fusione, codice fiscale e partita IVA 11212520016;

## **2. Lo statuto della Società Incorporante con le eventuali modificazioni derivanti dalla Fusione**

Con decorrenza dalla data di efficacia della Fusione nei confronti dei terzi, l'Incorporante adotterà un nuovo testo di statuto conforme a quello qui accluso quale Allegato A.

## **3. Rapporto di cambio e modalità di assegnazione delle quote dell'Incorporante**

I soci dell'Incorporante e dell'Incorporanda hanno determinato la congruità del rapporto di cambio ex art. 2501*sexies* c.c., avendo essi pattiziamente stabilito la loro rispettiva partecipazione nel capitale sociale di Homes4All *post* Fusione, sulla base dei rispettivi capitali raccolti al 31/12/2022, secondo quanto proposto dagli organi amministrativi nella relazione congiunta di cui all'articolo 2501*quinquies* c.c.

In particolare, i soci dell'Incorporante e dell'Incorporanda hanno convenuto che, in seguito al perfezionamento della Fusione, il capitale sociale di Homes4All pari ad euro 15.902,85 al momento della fusione, sarà a seguito della fusione aumentato fino ad euro 21.370,95 e sarà ripartito e redistribuito secondo la *cap-table* di cui all'Allegato B.

Le quote dell'Incorporanda verranno annullate, ai sensi dell'art. 2504*ter*, c. 2, c.c., a fronte dell'iscrizione nell'attivo e nel passivo dell'Incorporante delle attività e delle passività dell'Incorporanda medesima, originando una differenza da annullamento.

Non è previsto alcun conguaglio in denaro.

## **4. Data dalla quale tali quote partecipano agli utili**

Le quote dell'Incorporante parteciperanno agli utili dalla data di inizio dell'esercizio in cui avrà effetto giuridico la Fusione.

## **5. Data di efficacia e data a decorrere dalla quale le operazioni dell'Incorporanda saranno imputate al bilancio dell'Incorporante**

Gli effetti giuridici della Fusione, di cui al comma 1 dell'art. 2504**bis** c.c., decorreranno dalla data dell'ultima iscrizione prevista dall'art. 2504 cod. civ. (di seguito "**Data Effetto**"), ovvero da altra data successiva da indicarsi nell'atto di Fusione.

A partire dalla Data di Effetto della Fusione, l'Incorporante subentrerà in tutti i rapporti giuridici facenti capo all'Incorporanda.

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 2501**ter**, c. 1, n. 6, c.c., le operazioni dell'Incorporanda saranno imputate al bilancio dell'Incorporante a decorrere dal primo giorno dell'esercizio in cui si produrranno gli effetti giuridici della Fusione.

Dalla medesima data di cui al punto precedente decorreranno gli effetti della Fusione ai fini delle imposte sui redditi, ai sensi dell'art. 172, del D.P.R. n. 917/1986.

## **6. Eventuale trattamento particolare a favore di particolari categorie di soci**

Non sono previsti trattamenti riservati a particolari categorie di soci, né ai possessori di titoli diversi dalle quote in alcuna delle società partecipanti alla Fusione. In particolare i sottoscrittori di quote di tipo "A" dell'Incorporanda riceveranno quote di tipo "A" dell'Incorporante, mentre i sottoscrittori di quote di tipo "B" dell'Incorporanda riceveranno quote di tipo "B" dell'Incorporante.

## **7. Eventuali vantaggi a favore degli amministratori**

L'operazione prospettata non prevede alcun particolare vantaggio a favore degli Amministratori delle società partecipanti alla Fusione.

## **8. Relazione del soggetto incaricato della revisione legale dei conti e relazione del perito**

Al Progetto di Fusione non viene allegata la relazione del Revisore di Homers cui è affidata la revisione legale dei conti della stessa in quanto non trova applicazione l'art. 2501**bis**, c.c. Ai sensi dell'art. 2501**sexies**, sarà depositata presso le sedi delle Società partecipanti alla Fusione una relazione redatta dal perito nominato dai rispettivi organi amministrativi.

## **9. Indicazione delle risorse finanziarie previste per il soddisfacimento delle obbligazioni della società risultante dalla Fusione**

Si precisa che le risorse finanziarie per il soddisfacimento delle obbligazioni della società risultante dalla Fusione (*i.e.* Homes4All) non configurano quanto richiesto dall'art. 2501**bis** c.c. I flussi di cassa che l'azienda Incorporante sarà in grado di produrre risultano dai prospetti quantitativi del piano economico, patrimoniale e finanziario della società risultante dalla Fusione acclusi alla Relazione congiunta degli organi amministrativi.

## CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto esposto nel paragrafo 9 – e come esaustivamente indicato nelle relazioni degli organi amministrativi delle Società partecipanti alla Fusione redatte ai sensi dell'art. 2501 *quinquies* c.c. – l'Incorporante potrà disporre successivamente alla Fusione di risorse finanziarie sufficienti per sostenere il soddisfacimento delle proprie obbligazioni.

\*

Ai fini dell'art. 2501 *quater* c.c., il presente Progetto di Fusione è depositato in data odierna presso le rispettive sedi delle società partecipanti alla Fusione.

Sono fatte salve le variazioni, integrazioni ed aggiornamenti, anche numerici, del presente Progetto di Fusione e dello Statuto della Società Incorporante qui allegato, eventualmente richieste dall'Ufficio del Registro delle Imprese ovvero in sede di controlli di legge, ovvero apportate dalle assemblee dei soci che adottano la decisione in ordine alla Fusione, nei limiti di cui all'art. 2502 c.c.

Torino, 11 aprile 2023

### Società Incorporante

Homes4All S.B.r.l.

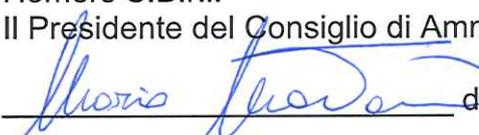
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

  
\_\_\_\_\_ dott. Giorgio Mosci

### Società Incorporanda

Homers S.B.r.l.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

  
\_\_\_\_\_ dott. Mario Montalcini

Allegati:

A: Statuto dell'Incorporante *post* Fusione;

B: Cap-table dell'incorporanda *pre* Fusione e dell'incorporante *pre* e *post* Fusione.





# Relazione d'impatto 2022

Homes4All srl  
società benefit



Redatta ai sensi ex art. 1 c.382 L. 208/2015  
Schemi di bilancio e nota integrativa  
Esercizio dal 1/01/2022 al 31/12/2022



# INDICE

Introduzione	5
La Società Benefit	6
Homes4All Società Benefit	7
L'attività di Homes4All e l'impatto generato sulle finalità di beneficio comune	8
Gli stakeholder coinvolti nella misurazione dell'impatto	10
La certificazione B-corp	12
Obiettivi per il 2023	16
Conclusioni	18



# INTRODUZIONE

Signori Soci

Homes4All è una società benefit startup innovativa ad impatto sociale nata con lo scopo di favorire il libero accesso alla casa e la rigenerazione urbana attraverso l'intervento di una rete di investitori privati.

I soci fondatori della società sono due dei partner di progetto: la società per l'accompagnamento di startup e attività imprenditoriali innovative Brainscapital ed Homers, società di architetti e ingegneri impegnata nella sperimentazione di nuovi modelli di abitare.

Più precisamente, l'idea di Homes4All nasce da una constatazione semplice: i percorsi di povertà conclamata iniziano molto spesso dalla perdita della propria casa. Poco importa se ciò avviene per vicende personali o imprenditoriali, ma dalla perdita della casa in poi la gravità di qualsiasi situazione pregressa aumenta al punto che diventa difficilmente reversibile, con costi altissimi per le persone, le famiglie e la collettività intera.

Il team di Homes4All interviene su questa criticità evidente in quanto: raccoglie risorse da privati interessati ad investire nel campo dell'immobiliare sociale; acquisisce per sé o per terzi blocchi di proprietà, liberi o occupati, a basso costo provenienti da libero mercato o da aste giudiziarie; riqualifica e ristruttura gli appartamenti e gli immobili che ha acquisito; accompagna eventualmente gli inquilini in percorsi di esdebitazione e di empowerment con l'obiettivo di salvaguardare il diritto all'abitazione, consolidare l'autonomia abitativa e in collaborazione con i servizi sociali e il terzo settore, ne rafforza le competenze sociali per un migliore reinserimento per un periodo minimo di 18 mesi.

Abbiamo già realizzato importanti obiettivi. Di questo lavoro non posso che ringraziare tutto il team, per aver abbracciato e portato avanti questa missione con entusiasmo e dedizione.

Il Responsabile valutazione d'impatto

Marco TABBIA

# LA SOCIETÀ BENEFIT

Le Società Benefit rappresentano un'evoluzione del concetto stesso di azienda.

Mentre le società tradizionali esistono con l'unico scopo di distribuire dividendi ai propri soci, le Società Benefit sono espressione di un paradigma più evoluto: integrano nel proprio oggetto sociale, oltre agli obiettivi di profitto, lo scopo di avere un **impatto positivo sulle persone, comunità, territori, ambiente, beni e attività culturali e sociali e altri portatori di interesse.**

Non si tratta di Imprese Sociali o di un'evoluzione del non profit, ma di una trasformazione positiva dei modelli dominanti di impresa a scopo di lucro, per renderli più adeguati alle sfide e alle opportunità dei mercati del XXI secolo.

Con la Legge n. 208 del 2015 l'Italia ha introdotto la normativa per le Società Benefit, secondo paese al mondo dopo gli Stati Uniti dove la forma giuridica di Benefit Corporation, equivalente alla Società Benefit italiana, è stata introdotta nel 2010, per consentire a imprenditori, manager, azionisti e investitori di proteggere la missione dell'azienda e distinguersi sul mercato rispetto a tutte le altre forme societarie attraverso una forma giuridica virtuosa e innovativa.

## HOMES4ALL SOCIETÀ BENEFIT

Con verbale di assemblea dei soci, del 21 ottobre 2020, è stata approvata all'unanimità la modifica statutaria per la trasformazione di Homes4All in Società Benefit. Con la delibera Homes4All esplicita, così come integrato nel proprio nuovo oggetto sociale, la volontà di perseguire obiettivi oltre che di profitto economico anche con finalità sociali, generando impatti positivi sulle persone, la comunità e l'ambiente in cui opera.

In particolare, la società intende perseguire, quale specifica finalità di beneficio comune, quella di favorire e incrementare il libero e pieno accesso alla casa, attraverso l'acquisto e la locazione solidale, come forma di sviluppo di comunità e rafforzamento della cittadinanza. Tale attività, considerata a "solidarietà immanente", è definita sinteticamente con la dicitura di Social Housing ed è inquadrabile nel più ampio settore dell'assistenza sociale, e cioè di un sistema di interventi volti a garantire la qualità della vita, pari opportunità, non discriminazione e diritti di cittadinanza, nonché a prevenire, eliminare o ridurre le condizioni di disagio individuale e familiare, derivanti da inadeguatezza di reddito, difficoltà sociali e condizioni di non autonomia.

# L'ATTIVITÀ DI HOMES4ALL E L'IMPATTO GENERATO SULLE FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE

Homes4All nasce dallo sviluppo imprenditoriale di un progetto di finanza di impatto per affrontare l'emergenza abitativa a Torino, dove il numero degli sfratti è più alto della media nazionale. Il progetto "Homes4All – a Torino il diritto all'abitazione si innova" è stato ideato da Brainscapital S.r.l. Società Benefit e promosso dalla Città di Torino insieme alla Camera di Commercio di Torino con Homers S.r.l. Società Benefit e l'Associazione Acmos; peraltro, ha ottenuto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, a valere sul Fondo per l'Innovazione Sociale, un primo finanziamento di 150mila euro per la realizzazione dello studio di fattibilità e una seconda tranche di 450mila euro nell'anno 2022 per la sperimentazione del modello.

Nello specifico la società promuove una strategia di housing innovativa attraverso l'individuazione di blocchi di proprietà, liberi o occupati, di diversa provenienza (alloggi sfitti, aste giudiziarie, donazioni) da acquisire direttamente ovvero ricevere in gestione. La società procede, in caso di alloggi vuoti, a ristrutturare, valorizzare e mettere a disposizione dei canali dell'affitto sociale e, in caso di alloggi occupati, a supportare gli inquilini in caso di situazioni debitorie. Il progetto si concentra, inoltre, sulla promozione di meccanismi partecipativi, collaborativi e inclusivi di abitazione che trova nell'ecosistema di Torino Social Impact (la piattaforma che riunisce più di cento soggetti che si occupano a vario titolo di innovazione sociale ed economia d'impatto sul territorio) il contesto ottimale di sviluppo.

Parallelamente alle attività più strettamente connesse all'erogazione del servizio offerto da Homes4All, il progetto mira a costruire un'offerta immobiliare di social housing che sia adeguata e funzionale al perseguimento degli obiettivi di outcome previsti dal progetto, tra i quali si annoverano:

- Aumento dell'accessibilità alla casa in termini

economici grazie ai canoni agevolati e alla riduzione dei tempi di attesa;

- Stabilità abitativa, ossia la capacità e la possibilità di rimanere nella medesima abitazione almeno per tre anni consecutivi ed è intesa sia per quelle famiglie che hanno accesso ad una nuova abitazione sia per le famiglie che grazie al supporto per il sovraindebitamento riescono a mantenere la propria abitazione;
- Miglioramento del benessere, inteso come il superamento degli altri disagi oltre a quello abitativo, seppur correlati;
- Empowerment personale e familiare anche attraverso specifiche attività di accompagnamento sociale che prevedano la definizione di progetti personalizzati sui bisogni e le caratteristiche specifiche della famiglia e la sottoscrizione di patti di responsabilità che assicurino il coinvolgimento attivo delle famiglie;
- Saving: ovvero il risparmio complessivo per la Pubblica Amministrazione (intesa come outcome payer) in relazione a famiglie di beneficiari incapienti o parzialmente capienti rispetto ad altre modalità di assistenza come l'albergo o l'ospitalità in strutture temporanee.

# GLI STAKEHOLDER COINVOLTI NELLA MISURAZIONE DELL'IMPATTO

La misurazione degli impatti sopra descritti in forma sintetica e qualitativa viene effettuata in maniera quantitativa con specifiche metriche elaborate e valutate in maniera sinergica con diversi stakeholder ed in particolare:

in ragione di specifici apporti di finanza ad impatto:

- Unicredit Social Impact
- Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo
- Sefea Impact

in ragione del progetto "Homes4All – a Torino il diritto all'abitazione si innova":

- Città di Torino
- Camera di Commercio di Torino
- Formez PA - Presidenza del Consiglio dei Ministri - Fondo per l'Innovazione Sociale
- Tiresia-Polimi
- Euricse

Sono in fase di sperimentazione meccanismi di pay by results che vedono il coinvolgimento di Homes4All come provider e gli stakeholder come outcome payer. Il modello pay by results si basa sul raggiungimento di outcome intermedi e finali ed è costruito progressivamente su base pluriennale a valori crescenti in relazione al grado di risultati prodotti.

La città di Torino, a titolo di esempio, pagherà il valore complessivo del premio di risultato (calcolato su una parte del saving generato) secondo la seguente distribuzione:

- 20% al primo anno
- 30% al secondo anno
- 50% al terzo anno

La quota di valore verrà corrisposta al 100% se:

- l'80% delle famiglie raggiungerà, al terzo anno, la stabilità abitativa;
- l'80% delle famiglie dichiarerà, al terzo anno, di aver

migliorato il proprio benessere, empowerment e benessere economico grazie ai servizi di accompagnamento erogati dal primo all'ultimo anno. Inoltre il pagamento è corrisposto al 100% se tra la somministrazione della prima survey e l'ultima il cambiamento positivo è di almeno 2 punti in una scala da 0 a 5 che verrà costruita per tre survey e mettendo a sistema sia il Family Harmony Scale che il Personal Wellbeing Index;

- L'80% delle famiglie avrà ridotto il tempo medio di attesa per avere accesso all'alloggio
- La quota di valore verrà corrisposta invece all'80% se:
  - Il 60% delle famiglie raggiungerà, al terzo anno, la stabilità abitativa;
  - Il 60% delle famiglie dichiarerà, al terzo anno, di aver migliorato il proprio benessere, empowerment e benessere economico grazie ai servizi di accompagnamento erogati dal primo all'ultimo anno. Inoltre il pagamento è corrisposto al 100% se tra la somministrazione della prima survey e l'ultima il cambiamento positivo è di almeno 2 punti in una scala da 0 a 5;
  - Il 60% delle famiglie avrà ridotto il tempo medio di attesa per avere accesso all'alloggio.

Simili meccanismi determinano la conversione in equity degli strumenti finanziari partecipativi sottoscritti da Ufficio Pio e Secap e la retrocessione degli oneri finanziari sui finanziamenti di Unicredit Social Impact.

## LA CERTIFICAZIONE B-CORP

Oltre agli indicatori d'impatto elaborati in relazione alla specifica attività, Homes4All ha adottato lo standard di valutazione internazionale **Benefit Impact Assessment**.

Tale strumento di valutazione è infatti utilizzato da oltre 240.000 aziende in tutto il mondo, tra cui oltre 6.400 B Corp certificate (217 in Italia) e aiuta le aziende a valutare il proprio impatto su vari stakeholder, compresi i loro lavoratori, la comunità, i clienti e l'ambiente.

Questo management tool rende visibile un valore immateriale di estrema importanza: il Benefit, ovvero l'intera performance sociale e ambientale di un'organizzazione.

Attraverso un rigoroso processo di valutazione che evidenzia le aree di possibile miglioramento, valuta in maniera confrontabile il modello di business dell'azienda rispetto alla capacità di intervenire positivamente rispetto alle maggiori sfide ambientali o sociali oltre a misurare l'impatto dei servizi offerti.

La valutazione finale può assumere un valore da 0 a 200 e indica un processo virtuoso a partire dagli 80 punti. Ogni realtà organizzativa che raggiunga fino a 79 punti deve ancora mettere a punto dei processi e dei sistemi che portino al cambio di paradigma che comunque una volta raggiunto è oggetto costante di miglioramento ed evoluzione.

Il risultato medio della valutazione di imprese confrontabili con Homes4All in quanto a dimensioni è di 81.6 punti, per settore è di 80.9 punti e in quanto a Paese è di 67.9 punti.

Il processo di valutazione, compiuto a chiusura dell'esercizio 2021 dall'ente di certificazione indipendente B-LAB, ha permesso ad Homes4All di ottenere la **certificazione B-CORP** con un punteggio di 105,3 valevole per il triennio '22-'24. Ha inoltre permesso alla Società di capire come impostare e migliorare il proprio modello di business in relazione alla creazione di valore.



L'auto-valutazione, compiuta per l'anno fiscale 2022, ha infatti già migliorato il risultato complessivo, portandolo a 114.4 punti, principalmente in ragione delle performance nelle pratiche di Governance e Clienti.

Alla luce di quanto previsto dal Benefit Impact Assessment, le organizzazioni che già raggiungono una valutazione minima di 80 punti possono essere considerate rigenerative e creatrici di valore per la comunità e l'ambiente: pertanto Homes4All, con il suo punteggio pari a 114.4, può ampiamente considerarsi "neutra" o meglio "rigenerativa"!



# Homes4All Srl Società Benefit

Data di fine dell'anno fiscale **31 Dec 2022**



Punteggio 114.4



## Governance

Evidenzia il modo in cui l'azienda può migliorare le politiche e pratiche pertinenti alla propria missione, all'etica, la responsabilità e trasparenza.



## Lavoratori

Evidenzia il modo in cui l'azienda può contribuire al benessere finanziario, fisico, professionale e sociale dei propri lavoratori.



## Comunità

Evidenzia il modo in cui l'azienda può contribuire al benessere economico e sociale delle comunità in cui opera.



## Ambiente

Evidenzia il modo in cui l'azienda può migliorare la propria gestione ambientale in generale.



## Clienti

Evidenzia il modo in cui l'azienda può migliorare il valore che crea per i clienti e per i consumatori diretti dei propri prodotti e servizi.



## **Governance**

L'area di Impatto "Governance" valuta la missione generale dell'azienda, etica, responsabilità e trasparenza per argomenti come l'integrazione di obiettivi sociali e ambientali nella valutazione di performance dei lavoratori, reporting degli impatti e trasparenza, coinvolgimento degli stakeholder tra altri. Homes4All ha ottenuto un punteggio di 21.2 punti, laddove la media Paese è 8.2, del settore è 8.3 e delle aziende delle stesse dimensioni 8.4.

## **Lavoratori**

L'area di impatto Lavoratori valuta come l'azienda contribuisce al benessere finanziario, fisico, professionale e sociale dei propri lavoratori. Homes4All ha ottenuto un punteggio di 21,5 punti, laddove la media Paese è di 18.1, di settore 22.2, di dimensioni 19.5 punti.

## **Comunità**

Quest'area di impatto valuta come l'azienda può contribuire al benessere economico e sociale delle comunità in cui opera. Homes4All ha ottenuto un punto di 30.9, con una media Paese di 16.4, di settore di 19.2 e di dimensioni di 20.2.

## **Ambiente**

Quest'area di impatto valuta come l'azienda può migliorare la propria gestione ambientale. Homes4All ha ottenuto un punteggio di 36.0 punti, laddove la media Paese è di 17.8, di settore 17.1, di dimensioni 18.8.

## **Clienti**

Quest'area di impatto valuta come l'azienda può migliorare il valore che crea per i clienti e consumatori diretti dei propri prodotti e servizi. Homes4All ha ottenuto un punteggio di 4.3 punti, laddove la media Paese è di 1.7, di settore di 1.7 e di dimensioni di 1.8.

## OBIETTIVI PER IL 2023

Con verbale di assemblea dei soci, del 21 ottobre 2020, è stata approvata all'unanimità la modifica statutaria per la trasformazione di Homes4All in Società Benefit. Con la delibera Homes4All esplicita, così come integrato nel proprio nuovo oggetto sociale, la volontà di perseguire obiettivi oltre che di profitto economico anche con finalità sociali, generando impatti positivi sulle persone, la comunità e l'ambiente in cui opera.

In particolare, la società intende perseguire, quale specifica finalità di beneficio comune, quella di favorire e incrementare il libero e pieno accesso alla casa, attraverso l'acquisto e la locazione solidale, come forma di sviluppo di comunità e rafforzamento della cittadinanza. Tale attività, considerata a "solidarietà immanente", è definita sinteticamente con la dicitura di Social Housing ed è inquadrabile nel più ampio settore dell'assistenza sociale, e cioè di un sistema di interventi volti a garantire la qualità della vita, pari opportunità, non discriminazione e diritti di cittadinanza, nonché a prevenire, eliminare o ridurre le condizioni di disagio individuale e familiare, derivanti da inadeguatezza di reddito, difficoltà sociali e condizioni di non autonomia.

<b>Area d'impatto</b>	<b>Risultato 2022</b>	<b>Obiettivo 2023</b>	<b>Azioni chiave</b>
Governance	21.2	21.5	Rifinitura della mission aziendale. Coinvolgimento degli stakeholders nella relazione d'impatto.
Lavoratori	21.5	22.0	Realizzare più opportunità di crescita personale, qualità dell'ambiente di lavoro e comunicazione interna.
Comunità	30.9	31.5	Aumentate collaborazioni con associazioni no profit e enti pubblici.
Ambiente	36.0	40.0	Partnership strategiche con società che perseguono obiettivi ambientali, particolarmente indirizzati al risparmio energetico.
Clienti	4.3	4.5	Implementazione di servizi ad hoc per fasce e categorie svantaggiate.

## CONCLUSIONI

Sig.ri Soci di Homes4All S.r.l. Società Benefit,  
Vi invitiamo ad approvare la presente relazione redatta  
ai sensi dell'art. 1, co. 382 della L. 208/2015 concernente  
il perseguimento del beneficio comune, che viene  
allegata al Bilancio dell'esercizio 2022 e pubblicato nel  
Sito Internet della Società.

Torino, lì 21 marzo 2023

Il Responsabile valutazione d'impatto

Marco TABBIA



Il Presidente

Giorgio MOSCI







Via Sebastiano Valfrè 16, 10121 - Torino  
Via Fieschi 6/5, 16128 - Genova

[info@homes4all.it](mailto:info@homes4all.it) | [www.homes4all.it](http://www.homes4all.it)



**Business  
Plan  
2023 - 2027**

**HOMES<sup>^</sup>4<sub>—</sub>ALL**

**Aprile 2023**

# Indice

1. Assumptions

3

2. Conto Economico

18

3. Stato Patrimoniale

25

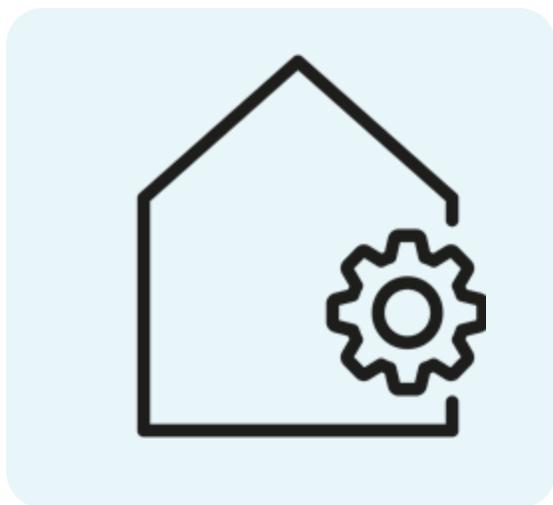
4. Organigramma

30

# Assumptions



# Premesse metodologiche



Il presente **business plan** è stato elaborato al fine di dare una visione prospettica della società Homes4All Srl, per il periodo **2023-2027**, tenendo conto delle informazioni ad oggi in possesso della società così come dei risvolti operativi, manageriali e funzionali legati all'operazione straordinaria di fusione per incorporazione tra le società Homes4All SBrl (incorporante) e Homers SBrl (incorporanda). È da intendersi come strumento dinamico che verrà revisionato e aggiornato periodicamente nelle assunzioni, sulla base dei riscontri ottenuti.

# Le ragioni dell'incorporazione di Homers

**Maggiore sinergia e specializzazione** operativa: con HOMERS, HOMES4ALL potrà accrescere il proprio know-how interno andando ad acquisire le competenze e professionalità in ambito di sviluppo e progettazione tecnico-immobiliare nonché la possibilità di generare nuovi fatturati. Attraverso la fusione, si ritiene di mettere a fattor comune e potenziare i punti di forza e contemporaneamente di ridurre i principali punti di debolezza dell'Incorporanda e dell'Incorporante.

La società risultante da tale operazione potrà raggiungere i seguenti **principali vantaggi** e segnatamente:

- Realizzazione di sinergie di scopo;
- Consolidamento della situazione patrimoniale con correlati benefici nel reperimento delle risorse economico-finanziarie funzionali all'espletamento delle relative attività;
- Razionalizzazione delle spese di amministrazione e di gestione;
- Maggior efficienza organizzativa;
- Acquisizione di know-how tecnico.

# Brand Identity

Si configura un nuovo assetto nel quale i **marchi commerciali** e i **team di lavoro**, prima riferibili ai diversi enti coinvolti nella fusione e alle loro partecipate, potranno essere così inquadrati:

The logo for HOMES4ALL features the word "HOMES" in a bold, sans-serif font, followed by a stylized house icon where the roof is a triangle and the base is a horizontal line. To the right of the icon is the word "ALL" in the same font. The number "4" is integrated into the house icon.The logo for HOMERS features the word "HOMERS" in a bold, sans-serif font. Below it, the words "COHOUSING FOR REAL" are written in a smaller, all-caps, sans-serif font.

## A. HOMES4ALL

- attività svolte: Sviluppo e gestione immobiliare, promozione rete investitori nazionale
- proposizione al mercato: Social-Housing
- posizionamento: Affordable

## B. HOMERS

- attività svolte: Elaborazione concept, gestione modelli abitativi e progettazione tecnica
- proposizione al mercato: Co-Housing e soluzioni abitative ibride ed innovative
- posizionamento: Premium

Mentre con riferimento alle partecipate:

- FONDAZIONE IMPACT HOUSING:** disseminazione e open innovation per le tematiche relative all'housing ad impatto
- REHOME** (o altre costituende NewCo): società veicolo immobiliari

# Assumptions operative



Il presente business plan è stato elaborato sulla base delle seguenti **principali assunzioni e criteri metodologici**:

- assumendo le chiusure patrimoniali al 31/12/2022 di Homes4All e di Homers in un unico stato patrimoniale risultato di fusione nel quale è stato azzerato il Patrimonio Netto dell'incorporata Homers e sono stati iscritti l'aumento di capitale e la riserva di fusione come da Progetto di fusione;
- preventivando un periodo successivo al 2022 di 5 esercizi completi, dal 2023 al 2027, suddivisi in mensilità;
- quantificando ricavi e costi sulla base dell'analisi dei dati storici dei bilanci precedenti;
- suddividendo l'attività in **5 differenti fonti di ricavo** e più precisamente:
  - 1. gestione di immobili propri** (ricavi da canoni di locazione e contributi PA di avvio e risultato);
  - 2. gestione immobili di terzi** (ricavi da provvigioni di gestione, iniziali e periodiche);
  - 3. franchising partecipativi sui territori** (ricavi da royalties e consulenze specifiche);
  - 4. progetti da bandi** (ricavi da contributi e appalti per studi, indagini, progetti e gestioni);
  - 5. sviluppi immobiliari e progettazioni tecniche** (ricavi da progettazione tecnica, commercializzazione e utili di sviluppo immobiliare);

# Assumptions operative



- ipotizzando una **crescita costante dell'attività di gestione** con la seguente progressione e differenziazione:
  - **immobili in proprietà diretta** della Società: 30 a fine 2023 fino ad arrivare a circa 70 immobili in proprietà a fine 2027;
  - **immobili in gestione diretta** della Società: circa 60 immobili a fine 2023 fino ad arrivare a circa 400 immobili gestiti a fine 2027;
  - **immobili in proprietà e/o gestione di affiliate/partecipate**: iniziate nel 2023 per arrivare a gestire, a livello nazionale e di gruppo, circa 1.700 immobili a fine 2027;

Gestione immobiliare	2023	2024	2025	2026	2027
Immobili acquisiti nell'anno	9	27	19	18	15
Immobili ceduti nell'anno	-4	-10	-9	-8	-10
<b>Progressivo immobili in proprietà</b>	<b>30</b>	<b>47</b>	<b>57</b>	<b>67</b>	<b>72</b>
Immobili di terzi in gestione diretta	57	149	249	349	399
Immobili di terzi in gestione indiretta (NewCo territoriali affiliate)	50	195	495	960	1.720
<b>Totale immobili gestiti</b>	<b>142</b>	<b>408</b>	<b>811</b>	<b>1.386</b>	<b>2.196</b>

# Assumptions operative



- basando le previsioni di attività del triennio 2023-2025 esclusivamente su una **pipeline di progetti** di sviluppo **già avviati** e più specificamente:



# Assumptions operative



## PIPELINE: Cohousing Porta Palazzo

Cohousing Porta Palazzo è in fase di studio di fattibilità, svolto per la proprietà dell'immobile sito in via Cottolengo 1.

Lo studio valuta se ci sono le condizioni per favorire la creazione di comunità attive – Senior Co-Housing in locazione. Scopo di questo cohousing è quello di vivere attivamente la terza età in un contesto sociale stimolante (coresidenza senior/giovani) in una location centrale ma tranquilla dotata di tutti i servizi e ben collegata senza necessità di utilizzare l'auto.

Il progetto prevede la rivalorizzazione dello spazio sottotetto ad uso abitativo, la trasformazione ad uso abitativo degli spazi siti al primo piano del basso fabbricato interno cortile e la trasformazione degli spazi al piano terra ad uso comune.



**308 mq**  
di abitazioni



**4**  
unità



**132 mq**  
spazi comuni  
coperti



**2.000 €**  
Ricavi stimati  
in BP

# Assumptions operative



## PIPELINE: Cohousing Borgo Rossini

Cohousing Borgo Rossini, in via Buscalioni 10 a Torino, è entrato nella fase finale della sua realizzazione.

Il progetto è sito in un ex laboratorio per la lavorazione del marmo nel quartiere Borgo Rossini, affacciato sugli spazi verdi dell'antica cinta daziaria di Torino. All'interno gli spazi vengono ripensati e adeguati alla nuova funzione residenziale attraverso un sistema costruttivo in legno X-Lam, che garantisce flessibilità organizzativa, tempi rapidi di esecuzione e ottime prestazioni energetiche.

Sette abitazioni di diverse metrature si organizzano attorno ad un giardino comune dove i pergolati permettono l'uso del cortile durante ogni stagione. La lavanderia, la sala wellness e la cucina comune sono il cuore degli spazi comuni interni.

Cohousing Borgo Rossini è uno dei primi cohousing in Italia che include il progetto di comunità energetica rinnovabile per la produzione e messa in rete di elettricità domestica prodotta grazie a fonti rinnovabili.

L'inaugurazione del cohousing è prevista per l'estate del 2023.



**556 mq**  
di abitazioni



**7**  
unità



**238 mq**  
spazi comuni  
verdi



**188 mq**  
spazi comuni  
coperti



**35.000 €**  
Ricavi stimati  
in BP

# Assumptions operative



## PIPELINE: Cascina Banfo - Torino

Cascina Banfo è un progetto di cohousing che ospiterà otto appartamenti di differente taglio e metratura, riuniti intorno ad una corte comune rurale.

Orti, giardini e un grande tetto comune praticabile completano la proposta. Tutti questi spazi comuni sono stati co-progettati dalla futura comunità di cohousers.



**731 mq**  
di abitazioni



**8**  
unità



**925 mq**  
spazi comuni  
verdi



**- mq**  
spazi comuni  
coperti



**80.000 €**  
Ricavi stimati  
in BP

# Assumptions operative



PIPELINE: Via Valenza - Torino

“La casa solidale” è il progetto con cui Homers mira a realizzare un cohousing multigenerazionale che consenta di dare risposta al tema del “dopo di noi”. In via Valenza 46 a Torino, su un’area di 5.363 mq di proprietà della Curia, è un intervento che unirà famiglie con figli portatori di handicap e famiglie che scelgono di vivere questa esperienza di condivisione, in cui troveranno spazio abitazioni, spazi comuni, servizi dedicati ed esercizi commerciali aperti al territorio. Prevede la realizzazione di 40 unità abitative, per un importo opere complessivo di oltre 12 milioni di Euro. L’operazione è stata costruita utilizzando il modello di origine anglosassone del Community Land Trust, ovvero un trust fondiario che mira a garantire alla comunità la disponibilità in perpetuo di alloggi a prezzi accessibili e a condizioni date, eque e sostenibili, nonché una gestione sociale attraverso una struttura no-profit, democratica e aperta. Durante il 2020 è stato sviluppato il progetto esecutivo del primo lotto dell’edificio (1.200 mq, 51.000€ fatturati per la progettazione), reperendo le risorse per il suo sviluppo grazie a donatori privati e al coinvolgimento di Ubi Banca.



**4245 mq**  
di abitazioni



**40**  
unità



**2000mq**  
spazi comuni  
verdi



**582 mq**  
spazi comuni  
coperti



**980.000 €**  
Ricavi stimati  
in BP

# Assumptions operative



## PIPELINE: Borgo Cornalese



Il riuso dell'antico setificio, dei fienili e della casa del fattore, permetterà di costruire 28 nuovi appartamenti e loft, coniugando il recupero del passato con un nuovo stile di abitare contemporaneo. Un'occasione per vivere in maniera sostenibile a stretto contatto con la natura.

Oggi questo luogo si prepara ad accogliere una nuova domanda abitativa di qualità, interessata ad una localizzazione che unisce alla grande bellezza naturalistica, la facile accessibilità in auto, bici e servizio ferroviario metropolitano. Lo fa recuperando le abitazioni in passato usate dalla forza lavoro come abitazioni familiari, ognuna dotata di un suo spazio esterno di vita, trasformando le infrastrutture produttive in spazi di uso comune - coworking, sala delle feste - e mantenendo in nuove forme la vocazione agricola. Un luogo su misura, dove ritrovare insieme ad una storia secolare, i germogli di un abitare condiviso, in una comunità di relazioni e attività intergenerazionali: per coppie, famiglie, bambini, anziani.



**2736 mq**  
di abitazioni



**28**  
unità



**12000 mq**  
spazi comuni  
verdi

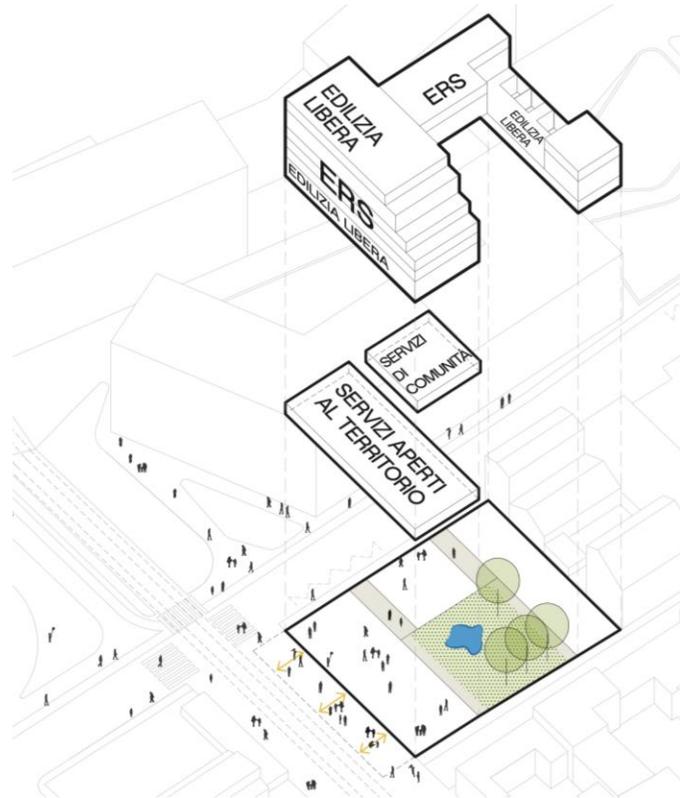


**404 mq**  
spazi comuni  
coperti



**450.000 €**  
Ricavi stimati  
in BP

# Assumptions operative



## PIPELINE: Reinventing home Bovisasca Milano

Al cuore della nostra proposta progettuale è il rapporto tra le generazioni. Generazioni che abitano insieme, che nel farlo costruiscono e si trasmettono un patrimonio urbano ed edilizio condiviso, nelle cui forme di realizzazione e di gestione si concretizza la loro volontà comune di rispondere alle sfide sociali e ambientali del mondo contemporaneo.

Il progetto propone di interpretare i processi di trasformazione del contesto locale in corso, insediando una comunità intergenerazionale che, abitando stabilmente nel quartiere, possa concorrere al presidio dello spazio aperto ed instaurare delle relazioni con il territorio.

La parte residenziale comprenderà unità ERS e unità di libera vendita mescolate all'interno dei corpi edilizi e avranno lo stesso standard di finitura, gestione e servizi.

Lo spazio comune a servizio dei cohousers, affacciato sul giardino comun e, sarà destinato a servizi della comunità autogestiti, che saranno definiti attraverso un processo di co-progettazione con i destinatari dell'intervento.



**3600 mq**  
di abitazioni



**46**  
unità



**523 mq**  
spazi comuni  
verdi



**220 mq**  
spazi comuni  
coperti



**630.000 €**  
Ricavi stimati  
In BP

# Assumptions operative



- prevedendo la raccolta di ulteriori **round di investimento**, e pertanto a completamento dell'attuale aumento di capitale sociale così come deliberato lo scorso 19 maggio 2022, per un totale di 1M€ in equity e 150k€ in mezzanine;
- mantenendo costantemente disponibilità liquide sufficienti a rimborsare l'indebitamento senza ricorrere alla dismissione di asset immobiliari;
- mantenendo in giacenza rimanenze immobiliari di magazzino confrontabili al totale del valore di Patrimonio Netto (si ricorda che gli immobili sono iscritti a bilancio nell'attivo circolante dello SP e non nelle immobilizzazioni in previsione di rivendere, nel medio termine, gli immobili acquisiti, ristrutturati e messi a reddito);
- ipotizzando una media costante di 5 alloggi in proprietà non a reddito tra quelli in fase di ristrutturazioni e i periodi di sfritto nel cambio e ricerca degli inquilini.

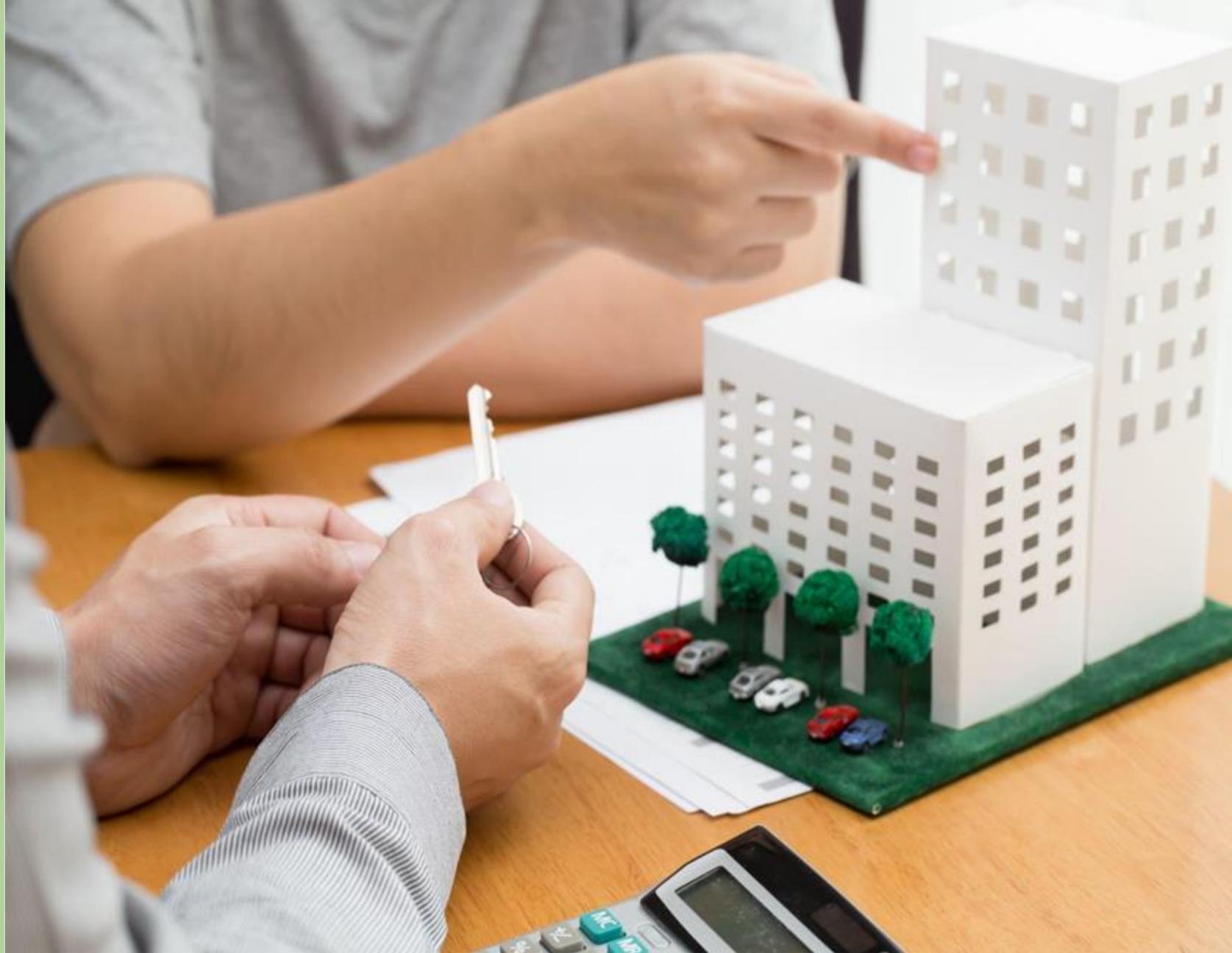
# Assumptions operative



L'**utilizzo dei capitali raccolti** viene prevalentemente destinato:

- a **strutturare il team aziendale**, con l'impiego full time del management, in funzione della disponibilità finanziaria derivante dal progressivo aumento del fatturato e in concomitanza agli investimenti in capitale raccolti;
- per l'acquisto di **nuovi asset immobiliari**;
- per la partecipazione in quote minoritarie all'investimento nelle proprie **operazioni di sviluppo immobiliare**;
- per la strutturazione e lo **sviluppo della rete nazionale** che si prevede di realizzare nel corso dei prossimi anni.

# Conto economico



# Conto economico



## CONTO ECONOMICO

	2023	2024	2025	2026	2027
Gestione immobili propri	78.611	152.182	242.663	297.976	348.976
Gestione immobili di terzi	38.776	101.663	159.617	224.521	243.565
Franchising e servizi alle partecipate	23.600	31.800	49.150	89.950	128.800
Contributi PA locazioni	49.907	54.411	42.011	46.791	46.991
Contributi per progetti da bandi	220.773	236.860	365.960	352.660	325.000
Sponsorizzazioni e altri ricavi	10.000	40.000	70.000	100.000	120.000
Vendita immobili	315.000	787.500	708.750	630.000	787.500
Variazione rimanenze immobili a magazzino	328.125	1.115.625	656.250	656.250	328.125
Sviluppo operazioni immobiliari	299.885	725.000	862.500	881.000	986.500
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>1.364.677</b>	<b>3.245.040</b>	<b>3.156.901</b>	<b>3.279.147</b>	<b>3.315.456</b>
<b>Acquisto immobili</b>	<b>-590.625</b>	<b>-1.771.875</b>	<b>-1.246.875</b>	<b>-1.181.250</b>	<b>-984.375</b>
<b>Costi diretti della produzione</b>	<b>-175.932</b>	<b>-515.476</b>	<b>-661.488</b>	<b>-713.730</b>	<b>-797.058</b>
Accompagnamenti sociali	-36.000	-38.883	-67.733	-91.683	-115.467
Costi variabili su progetti da bandi	-13.364	-64.492	-96.767	-112.378	-107.250
Costi variabili sviluppo operazioni immobiliari	-121.750	-405.000	-487.500	-498.600	-561.900
Costi variabili immobili (al netto di accantonamenti)	-4.818	-7.101	-9.487	-11.069	-12.441
<b>Costi di personale</b>	<b>-304.509</b>	<b>-380.288</b>	<b>-411.488</b>	<b>-458.446</b>	<b>-461.566</b>
Emolumenti amministratori	-80.000	-80.000	-80.000	-80.000	-80.000
Personale dipendente, P.IVA e distacchi	-175.980	-246.098	-276.098	-317.768	-320.768
Contributi lato azienda	-42.071	-47.086	-48.286	-52.864	-52.984
Costi accantonamenti TFR (dipendenti)	-6.458	-7.104	-7.104	-7.814	-7.814
<b>Costi di struttura</b>	<b>-108.414</b>	<b>-146.013</b>	<b>-177.215</b>	<b>-208.302</b>	<b>-224.018</b>
Comunicazione, grafica e sito web	-22.800	-38.100	-57.150	-68.580	-82.296
Spese generali e amministrative	-85.614	-107.913	-120.065	-139.722	-141.722
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>-1.179.481</b>	<b>-2.813.652</b>	<b>-2.497.065</b>	<b>-2.561.727</b>	<b>-2.467.017</b>
<b>EBITDA</b>	<b>185.196</b>	<b>431.388</b>	<b>659.835</b>	<b>717.419</b>	<b>848.438</b>
<i>ROS before depreciation amortization%</i>	14%	13%	21%	22%	26%
<b>Ammortamenti</b>	<b>-55.838</b>	<b>-54.918</b>	<b>-55.058</b>	<b>-49.527</b>	<b>-49.137</b>
<b>Accantonamenti</b>	<b>-12.920</b>	<b>-19.040</b>	<b>-25.440</b>	<b>-29.680</b>	<b>-33.360</b>
<b>EBIT</b>	<b>116.438</b>	<b>357.430</b>	<b>579.337</b>	<b>638.212</b>	<b>765.941</b>
<i>ROS%</i>	9%	11%	18%	19%	23%
<b>Oneri finanziari mutui</b>	<b>-57.587</b>	<b>-53.263</b>	<b>-48.812</b>	<b>-44.438</b>	<b>-41.464</b>
<b>EBT</b>	<b>58.851</b>	<b>304.167</b>	<b>530.525</b>	<b>593.774</b>	<b>724.477</b>
<i>ROS after interests%</i>	4%	9%	17%	18%	22%
<b>Imposte</b>	<b>-25.088</b>	<b>-87.903</b>	<b>-148.016</b>	<b>-166.333</b>	<b>-202.129</b>
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>33.763</b>	<b>216.264</b>	<b>382.509</b>	<b>427.441</b>	<b>522.348</b>
<i>ROS netto%</i>	2%	7%	12%	13%	16%

# Ricavi

Per quanto riguarda i **ricavi**, si prevedono fatturati provenienti da differenti linee di business e segnatamente:

- **Sviluppo operazioni immobiliari** a loro volta suddivise in particolare da fatturati di studi di progettazione e da consulenze tecniche;
- **Canoni di locazione** degli immobili in proprietà, i cui canoni variano da una media di 5€/mq per gli affitti a canone calmierato e 7,5€/mq per gli affitti a libero mercato;
- **Contributo PA locazioni** che riguardano sia i contributi quali incentivi per chi mette a disposizione immobili a canoni concordati sia i contributi previsti come Pay by result a

Assumptions Conto Economico	2023	2024	2025	2026	2027
<i>DA FOGLIO 'SVILUPPO OPERAZIONI IMMOBILIARI'</i>					
<b>Sviluppo operazioni immobiliari</b>	322.885	725.000	862.500	881.000	986.500
<i>Fatturato da studi</i>	102.885	60.000	60.000	60.000	60.000
<i>Fatturato da fee tecnica</i>	210.000	665.000	802.500	821.000	926.500
<i>Fatturato da fee di accompagnamento</i>	10.000	0	0	0	0
<i>Fatturato da fee di sviluppo dell'operazione</i>	0	0	0	0	0
<i>DA FOGLIO 'IMMOBILI PROPRIETÀ'</i>					
<b>Canoni di locazione</b>	78.611	152.182	242.663	297.976	348.976
<i>Canoni locazione unità a patrimonio</i>	69.236	68.744	71.288	71.288	71.288
<i>Canoni locazione unità acquisite da BP (75mq*7,5€/mq, delay 1 mese)</i> 563	7.875	71.438	147.375	194.063	237.938
<i>Canoni locazione calmierato unità acquisite da BP (75mq*5€/mq, delc)</i> 375	1.500	12.000	24.000	32.625	39.750
<b>Contributo PA locazioni</b>	49.907	54.411	42.011	46.791	46.991
<i>Contributo PA unità a patrimonio</i>	19.507	19.311	3.311	2.991	2.991
<i>Contributo PA unità acquisite da BP</i>	1.500	4.500	3.000	3.000	27.000
<i>Pay by result</i>	28.900	30.600	35.700	40.800	17.000
<b>Ricavi su vendite immobili</b>	315.000	787.500	708.750	630.000	787.500

fronte dei risultati d'impatto generati e ottenuti;

- **Ricavi sulle vendite** di immobili per il quale è stato considerato un margine medio di plusvalenza del 20% rispetto al costo originario di acquisizione;



# Ricavi

➤ **Gestione di immobili** di soci e terzi così suddivisa:

❖ prima mensilità per l'attivazione dei nuovi contratti di locazione;

❖ 10% sul canone di affitto;

➤ Contributi da **bandi** si riferiscono al bando del FIS Fase 2 in chiusura il prossimo agosto 2023, la Fase 3, a cui si è ipotizzato che Homes4All acceda attorno alla metà del 2024 nonché altri progetti ad oggi in corso e altri che si suppone verranno portati avanti nel corso dei prossimi anni esercizi per importi complessivi tra i 220 e i 365 mila euro per ciascun anno;

➤ **Sponsorizzazioni** varie da società ed enti comprese tra i 10 e i 120 mila euro nel 2027;

Assumptions Conto Economico	2023	2024	2025	2026	2027
<i>DA FOGLIO 'IMMOBILI GESTIONE'</i>					
<b>Gestione e consulenza immobiliare</b>	38.776	101.663	159.617	224.521	243.565
<i>Canoni gestione unità attualmente gestite</i>	9.295	8.182	8.182	8.182	8.182
<i>Canoni nuove gestioni calmierate da BP (10% canone di locazione)</i>	56	1.631	10.631	24.255	39.229
<i>Canoni nuove gestioni da BP (10% canone di locazione)</i>	38	4.350	28.350	64.680	104.610
<i>Attivazione contratti nuove gestioni (1 canone di locazione + 10% con</i>	375	13.500	34.500	37.500	37.500
<i>Mediazioni e consulenze immobiliari</i>	5.000	10.000	20.000	35.000	40.000
<i>DA FOGLIO 'PROGETTI DA BANDI'</i>					
<b>Contributi per progetti da bandi</b>	220.773	236.860	365.960	352.660	325.000
<i>DA FOGLIO 'FRANCHISING'</i>					
<b>Franchising</b>	23.600	31.800	49.150	89.950	128.800
<i>Attivazione</i>	20.000	10.000	10.000	20.000	10.000
<i>Royalties</i>	3.600	21.800	39.150	69.950	118.800
<i>NON DERIVANTI DA ALTRI FOGLI</i>					
<b>Sponsorizzazioni e altri ricavi</b>	10.000	40.000	70.000	100.000	120.000
<i>Sponsorizzazioni</i>	10.000	40.000	70.000	100.000	120.000

➤ **Franchising** si riferisce alle royalties per le NewCo territoriali che si prevede vengano aperte nel corso degli anni ed in particolare fino a 7 nuove realtà tra il 2023 e il 2027 e così strutturate:

- ❖ una fee *una tantum* di 10 mila euro per le attività in fase di startup all'avvio di ciascuna NewCo per ogni nuovo territorio;
- ❖ una fee mensile, a fronte di consulenze, utilizzo del marchio, procedure e know how della società «madre», pari a 500 euro;
- ❖ 5 euro al mese per ciascun immobile gestito dalla NewCo;



# Costi

Per quanto riguarda i costi, come anticipato, possono essere così classificati:

- **Costi variabili su operazioni immobiliari** per costi tecnici e studi di fattibilità esterni che si attestano mediamente al:
  - ❖ 10% per quanto riguarda gli studi di fattibilità;
  - ❖ 60% per la progettazione tecnica-esecutiva;
- Costi variabili su **bandi** per costi esterni sostenuti specificatamente per eseguire la progettazione del bando e che possono variare tra il 25% e il 33% del valore dei bandi in base alla specificità dell'operazione;
- Costi di **assicurazione** sugli immobili;

Assumptions Conto Economico	2023	2024	2025	2026	2027
<i>DA FOGLIO 'OPERAZIONI IMMOBILIARI'</i>					
<b>Costi variabili operazioni Immobiliari</b>	-121.750	-405.000	-487.500	-498.600	-561.900
<i>Costi variabili su studi fatturati</i>	-10.750	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
<i>Costi tecnici</i>	-111.000	-399.000	-481.500	-492.600	-555.900
<i>Costi accompagnamento</i>	0	0	0	0	0
<i>DA FOGLIO 'PROGETTI DA BANDI'</i>					
<b>Costi variabili su progetti da bandi</b>	-13.364	-64.492	-96.767	-112.378	-107.250
<i>DA FOGLIO 'IMMOBILI PROPRIETÀ'</i>					
<b>Costi variabili immobili</b>	-4.818	-7.101	-9.487	-11.069	-12.441
<i>Assicurazione</i>	-179	-4.818	-7.101	-9.487	-11.069
<i>NON DERIVANTI DA ALTRI FOGLI</i>					
<b>Accompagnamento sociale</b>	-36.000	-38.883	-67.733	-91.683	-115.467
<i>Accompagnamento sociale</i>	-24.000	-26.883	-49.733	-73.683	-88.467
<i>Progetto casa (Genova)</i>	-12.000	-12.000	-18.000	-18.000	-27.000
<b>Emolumenti amministratori</b>	-80.000	-80.000	-80.000	-80.000	-80.000
<i>Presidente - P.IVA</i>	4,0%	-14.000	-14.000	-14.000	-14.000
<i>Amministratore Delegato - P.IVA</i>	4,0%	-14.000	-14.000	-14.000	-14.000
<i>Responsabile Impatto e Reti - co.co.co.</i>	17,5%	-26.000	-26.000	-26.000	-26.000
<i>Responsabile Sviluppi Immobiliari - co.co.co.</i>	17,5%	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000
<i>Consigliere quote categoria B - P.IVA</i>	4,0%	-9.000	-9.000	-9.000	-9.000
<i>Consigliere SEFEA</i>	0,0%	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000

- Costi di **accompagnamento sociale** parametrati in circa 1.500 euro per ciascuna famiglia accompagnata (20% sul totale delle famiglie);
- **Emolumenti** amministratori pari a 80 mila euro l'anno oltre oneri sociali e rimasti invariati tra il 2023 e il 2027



# Costi



- Per quanto riguarda il **personale** rientrano in tale voce sia i dipendenti che i collaboratori continuativi a partita iva e che prevedono un incremento salariale indicativo del 10% su base biennale, oltre all'assunzione di nuove figure di pari passo con l'incremento degli immobili gestiti e delle attività;
- Costi di **comunicazione** passano da circa 24 mila euro nel 2023 fino a 82 mila euro nel corso del 2027;
- **Altri costi** comprendenti spese di rappresentanza, costi di amministrazione e altre spese varie per un totale che passa da circa 86 mila euro nel 2023 a circa 142 mila euro nel 2027.

Assumptions Conto Economico		2023	2024	2025	2026	2027
<b>Personale dipendente, collaboratori e autonomi</b>		-175.980	-246.098	-276.098	-317.768	-320.768
Direttore Generale - P.IVA	4,0%	-30.000	-33.000	-33.000	-36.000	-36.000
Direttore Tecnico - P.IVA	4,0%	-24.000	-26.400	-26.400	-26.400	-26.400
Property Manager - dipendente	33,0%	-20.100	-22.110	-22.110	-24.321	-24.321
Real Estate Analyst - dipendente	33,0%	-13.440	-14.784	-14.784	-16.262	-16.262
Designer - dipendente	33,0%	-20.100	-22.110	-22.110	-24.321	-24.321
Service Designer e Responsabile comunicazione - dipendente	33,0%	-20.100	-22.110	-22.110	-24.321	-24.321
Responsabile Amministrativo - dipendente	33,0%	-13.440	-14.784	-14.784	-16.262	-16.262
Responsabile bandi e gare - parasubordinato	17,5%	-12.000	-13.200	-13.200	-14.520	-14.520
Social Media Manager - distacco	0,0%	0	-12.000	-12.000	-13.200	-13.200
Facility Manager - P.IVA	4,0%	-12.000	-24.000	-24.000	-26.400	-26.400
Progettista esecutivo - P.IVA	4,0%	-10.800	-21.600	-21.600	-23.760	-23.760
Property Manager 2 jr	4,0%	0	-20.000	-20.000	-22.000	-22.000
Property Manager 3 sr	4,0%	0	0	-30.000	-30.000	-33.000
Facility Manager 2 jr	4,0%	0	0	0	-20.000	-20.000
<b>Contributi lato azienda personale</b>		-42.071	-47.086	-48.286	-52.864	-52.984
Costi accantonamenti TFR (dipendenti)	13,5	-6.458	-7.104	-7.104	-7.814	-7.814
<b>Costi di comunicazione, grafica e sito web</b>		-22.800	-38.100	-57.150	-68.580	-82.296
Immagine coordinata		-6.000	-12.000	-18.000	-21.600	-25.920
Spese pubblicità e comunicazione digitale		-15.000	-22.500	-33.750	-40.500	-48.600
Sito web e consulenze IT		-1.800	-3.600	-5.400	-6.480	-7.776
<b>Spese generali e amministrative</b>		-85.614	-107.913	-120.065	-139.722	-141.722
Spese di rappresentanza		-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Uffici		-15.000	-15.000	-22.500	-22.500	-22.500
Spese bancarie		-4.800	-4.800	-4.800	-4.800	-4.800
Attività commercialistica e amministrativa		-10.800	-16.500	-16.500	-24.750	-24.750
Certificazione bilancio Deloitte		-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
Certificazione B Corp		-1.920	-1.920	-1.920	-1.920	-1.920
Iscrizione Unione Industriale Torino		-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
Responsabile del personale - distacco		-3.000	-3.300	-3.300	-3.600	-3.600
Paghe		-1.500	-1.500	-2.250	-2.250	-2.250
Legali e spese notarili		-9.000	-10.800	-10.800	-10.800	-10.800
Assicurazione professionale società di ingegneria		-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500
Contingencies	2%	-9.094	-17.593	-21.495	-23.602	-25.602
Altre spese varie		-12.000	-18.000	-18.000	-27.000	-27.000

# Costi



- Gli **ammortamenti** fanno riferimento in particolare alle spese di impianto e ampliamento sostenute dalla società nel corso degli esercizi il cui ammortamento è iniziato a partire dal 2023 grazie alla deroga concessa dalle leggi per il covid;
- Gli **accantonamenti** riguardano le manutenzioni degli immobili per il quale è stato previsto l'accantonamento di un importo pari a 40 euro/mese/immobile il cui utilizzo del fondo è stato previsto, a cadenza semestrale, per le manutenzioni ordinarie;

Assumptions Conto Economico	2023	2024	2025	2026	2027	
<b>Ammortamenti</b>	-55.838	-54.918	-55.058	-49.527	-49.137	
<b>Accantonamenti</b>						
Accantonamenti manutenzioni (40€ per immobile al mese)	40	12.920	19.040	25.440	29.680	33.360
<b>Spese coperte da accantonamenti</b>						
Spese di manutenzione (scarico accantonamento ogni 6 mesi)		-6.120	-15.320	-22.680	-27.600	-31.760
<b>Oneri finanziari</b>	-57.587	-53.263	-48.812	-44.438	-41.464	

- **Oneri finanziari** si riferiscono in particolare a:
  - ❖ interessi su due finanziamenti da 300 e 400 mila euro contratti con **Unicredit** a tassi di interesse agevolati;
  - ❖ interessi, pari al 5% annui, relativamente allo Strumento finanziario partecipativo contratto con **SEFEA** e della durata di 5 anni per un importo complessivo pari a 800 mila euro e con scadenza a dicembre 2027.

# Stato patrimoniale



# Stato patrimoniale



STATO PATRIMONIALE					
	2023	2024	2025	2026	2027
Immobilizzazioni Immateriali	305.509	252.950	201.330	156.107	111.060
Immobilizzazioni Finanziarie	79.042	87.042	95.042	95.042	95.042
Immobilizzazioni Materiali	16.305	22.947	28.509	24.204	20.114
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>400.857</b>	<b>362.939</b>	<b>324.881</b>	<b>275.353</b>	<b>226.216</b>
Rimanenze di magazzino	1.796.614	2.912.239	3.568.489	4.224.739	4.552.864
Crediti tributari	90.374	1.770	0	0	0
Altri crediti a breve termine	1.925	4.251	5.563	6.735	7.532
Disponibilità liquide	1.677.052	1.445.156	1.099.758	850.306	1.054.507
<b>Attivo circolante</b>	<b>3.565.965</b>	<b>4.363.415</b>	<b>4.673.810</b>	<b>5.081.780</b>	<b>5.614.904</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>3.966.821</b>	<b>4.726.354</b>	<b>4.998.690</b>	<b>5.357.134</b>	<b>5.841.119</b>
Capitale sociale	25.242	26.948	26.948	26.948	26.948
Riserva sovrapprezzo quote	2.146.588	2.644.882	2.644.882	2.644.882	2.644.882
Riserva di fusione	63.239	63.239	63.239	63.239	63.239
Riserva di rivalutazione	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Strumenti finanziari partecipativi mezzanine	350.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Risultato esercizi precedenti	-297.543	-263.780	-47.516	334.992	762.433
Risultato d'esercizio	33.763	216.264	382.509	427.441	522.348
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>2.471.289</b>	<b>3.337.553</b>	<b>3.720.061</b>	<b>4.147.502</b>	<b>4.669.850</b>
Fondo accantonamenti	6.800	10.520	13.280	15.360	16.960
<b>Fondi per Rischi ed oneri</b>	<b>6.800</b>	<b>10.520</b>	<b>13.280</b>	<b>15.360</b>	<b>16.960</b>
<b>TFR</b>	<b>26.025</b>	<b>33.128</b>	<b>40.232</b>	<b>48.046</b>	<b>55.860</b>
Debiti vs banche	587.376	420.903	250.026	114.869	29.505
Debiti vs soci e sfp	850.000	890.000	930.000	970.000	1.010.000
Debiti a breve termine	25.332	34.250	40.904	47.112	50.189
Debiti tributari	0	0	4.187	14.244	8.756
<b>Debiti</b>	<b>1.462.707</b>	<b>1.345.153</b>	<b>1.225.117</b>	<b>1.146.226</b>	<b>1.098.450</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>3.966.821</b>	<b>4.726.354</b>	<b>4.998.690</b>	<b>5.357.134</b>	<b>5.841.119</b>

# Attivo

Per quanto riguarda l'attivo di Stato patrimoniale si precisa quanto segue:

- **Immobilizzazioni immateriali** per costi di impianto e ampliamento sostenuti da Homes4All a cui si sommano i relativi costi di impianto e ampliamento di Homers oltre ai costi sostenuti per il sito internet e l'immagine visiva della società ammortizzati al 20% all'anno;
- **Immobilizzazioni finanziarie** per 37.650 euro alla partecipazione in Rehome Srl, per 15.000 euro alla partecipazione nella Fondazione Impact Housing oltre ad altre partecipazioni minoritarie in NewCo territoriali;



STATO PATRIMONIALE					
	2023	2024	2025	2026	2027
Immobilizzazioni Immateriali	305.509	252.950	201.330	156.107	111.060
Immobilizzazioni Finanziarie	79.042	87.042	95.042	95.042	95.042
Immobilizzazioni Materiali	16.305	22.947	28.509	24.204	20.114
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>400.857</b>	<b>362.939</b>	<b>324.881</b>	<b>275.353</b>	<b>226.216</b>
Rimanenze di magazzino	1.796.614	2.912.239	3.568.489	4.224.739	4.552.864
Crediti tributari	90.374	1.770	0	0	0
Altri crediti a breve termine	1.925	4.251	5.563	6.735	7.532
Disponibilità liquide	1.677.052	1.445.156	1.099.758	850.306	1.054.507
<b>Attivo circolante</b>	<b>3.565.965</b>	<b>4.363.415</b>	<b>4.673.810</b>	<b>5.081.780</b>	<b>5.614.904</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>3.966.821</b>	<b>4.726.354</b>	<b>4.998.690</b>	<b>5.357.134</b>	<b>5.841.119</b>

- **Immobilizzazioni materiali** relativi a mobili e arredi di appartamenti oltre ad alcune strumentazioni tecniche di Homers;
- **Rimanenze di magazzino** si riferiscono agli immobili che vengono contabilizzati nell'attivo circolante e considerati come «Immobili merce» in quanto obiettivo della società è rivenderli nel medio termine;
- **Crediti a breve** calcolati sul 25% dei canoni di locazione dell'ultimo mese dell'anno in quanto considerati incassati in ritardo;

# Passivo

Per quanto riguarda il passivo di Stato patrimoniale si precisa quanto segue:

➤ **Patrimonio Netto** per che tiene conto, tra le varie voci di:

- ❖ riserva da sovrapprezzo quote a seguito degli aumenti di capitale effettuati dalla società, il primo per 1 milione di euro e il secondo per ulteriori 1,5 milioni di euro e tutt'ora in corso e il cui completamento è stato previsto per il 2024;
- ❖ riserva di rivalutazione per 150 mila euro effettuata nel corso del 2022 sul marchio Homes4All;

## STATO PATRIMONIALE

	2023	2024	2025	2026	2027
Capitale sociale	25.242	26.948	26.948	26.948	26.948
Riserva sovrapprezzo quote	2.146.588	2.644.882	2.644.882	2.644.882	2.644.882
Riserva di fusione	63.239	63.239	63.239	63.239	63.239
Riserva di rivalutazione	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Strumenti finanziari partecipativi mezzanine	350.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Risultato esercizi precedenti	-297.543	-263.780	-47.516	334.992	762.433
Risultato d'esercizio	33.763	216.264	382.509	427.441	522.348
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>2.471.289</b>	<b>3.337.553</b>	<b>3.720.061</b>	<b>4.147.502</b>	<b>4.669.850</b>
Fondo accantonamenti	6.800	10.520	13.280	15.360	16.960
<b>Fondi per Rischi ed oneri</b>	<b>6.800</b>	<b>10.520</b>	<b>13.280</b>	<b>15.360</b>	<b>16.960</b>
<b>TFR</b>	<b>26.025</b>	<b>33.128</b>	<b>40.232</b>	<b>48.046</b>	<b>55.860</b>
Debiti vs banche	587.376	420.903	250.026	114.869	29.505
Debiti vs soci e sfp	850.000	890.000	930.000	970.000	1.010.000
Debiti a breve termine	25.332	34.250	40.904	47.112	50.189
Debiti tributari	0	0	4.187	14.244	8.756
<b>Debiti</b>	<b>1.462.707</b>	<b>1.345.153</b>	<b>1.225.117</b>	<b>1.146.226</b>	<b>1.098.450</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>3.966.821</b>	<b>4.726.354</b>	<b>4.998.690</b>	<b>5.357.134</b>	<b>5.841.119</b>

- ❖ Sfp relativamente allo strumento sottoscritto con la Fondazione Ufficio Pio e per il quale si è ipotizzata l'integrale sottoscrizione entro il 2024 per complessivi 500 mila euro;



# Passivo

- **Fondo accantonamenti** per il quale è stato previsto un accantonamento per 40 euro al mese per ciascun immobile al fine di coprire i costi di manutenzione ordinaria degli immobili che viene utilizzato a cadenza semestrale;
- **Debiti vs banche** si riferiscono ai due finanziamenti Unicredit attivati per complessivi 700 mila euro i cui importi residui sono come nella tabella a fianco rappresentati;
- **Debiti vs soci e sfp** si riferisce in particolare allo strumento sottoscritto a dicembre 2022 con SEFEA per 800 mila euro a cui vengono maggiorati gli interessi pari al 5% annui;

## STATO PATRIMONIALE

	2023	2024	2025	2026	2027
Capitale sociale	25.242	26.948	26.948	26.948	26.948
Riserva sovrapprezzo quote	2.146.588	2.644.882	2.644.882	2.644.882	2.644.882
Riserva di fusione	63.239	63.239	63.239	63.239	63.239
Riserva di rivalutazione	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Strumenti finanziari partecipativi mezzanine	350.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Risultato esercizi precedenti	-297.543	-263.780	-47.516	334.992	762.433
Risultato d'esercizio	33.763	216.264	382.509	427.441	522.348
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>2.471.289</b>	<b>3.337.553</b>	<b>3.720.061</b>	<b>4.147.502</b>	<b>4.669.850</b>
Fondo accantonamenti	6.800	10.520	13.280	15.360	16.960
<b>Fondi per Rischi ed oneri</b>	<b>6.800</b>	<b>10.520</b>	<b>13.280</b>	<b>15.360</b>	<b>16.960</b>
<b>TFR</b>	<b>26.025</b>	<b>33.128</b>	<b>40.232</b>	<b>48.046</b>	<b>55.860</b>
Debiti vs banche	587.376	420.903	250.026	114.869	29.505
Debiti vs soci e sfp	850.000	890.000	930.000	970.000	1.010.000
Debiti a breve termine	25.332	34.250	40.904	47.112	50.189
Debiti tributari	0	0	4.187	14.244	8.756
<b>Debiti</b>	<b>1.462.707</b>	<b>1.345.153</b>	<b>1.225.117</b>	<b>1.146.226</b>	<b>1.098.450</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>3.966.821</b>	<b>4.726.354</b>	<b>4.998.690</b>	<b>5.357.134</b>	<b>5.841.119</b>

- **Debiti a breve termine** si riferiscono al debito verso il personale e verso i fornitori dell'ultimo mese di ciascun anno in quanto solitamente pagati nel mese successivo a quello di competenza.



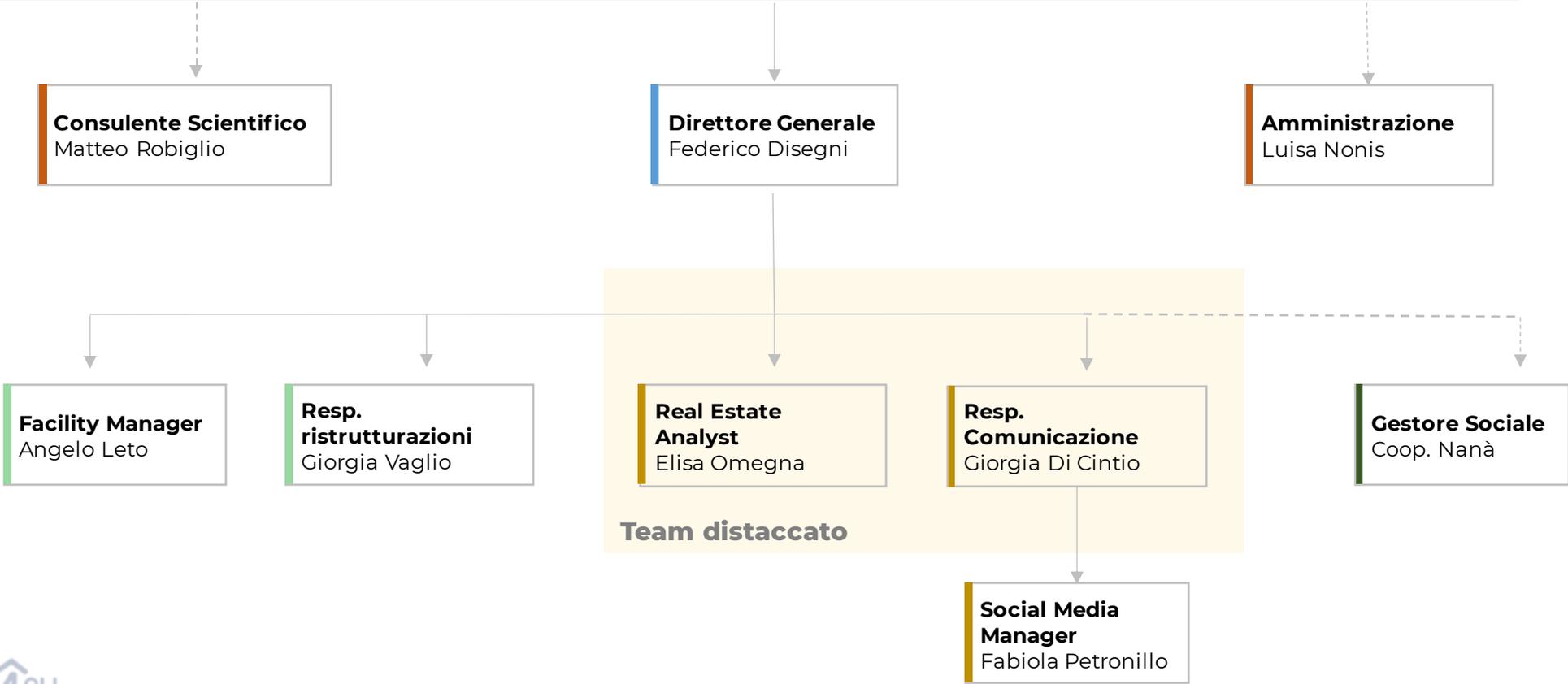
# Organigramma



# Organigramma Homes4All pre-fusione



**Rappresentante Ufficio Pio**  
Silvia Cordero



# Organigramma Homes4All post-fusione



- Area sviluppo immobiliare
- Area servizi e community
- Funzioni generali
- Funzioni di rappresentanza



\* all'ottenimento della qualifica di Spin-off del Politecnico di Torino

# HOMES4ALL

Una casa per tutti, un rendimento per te!

Via Sebastiano Valfrè 16, 10121 - Torino

Via Fieschi 6/5, 16128 - Genova

Corso Venezia 37, 20121 - Milano

[info@homes4all.it](mailto:info@homes4all.it) | [www.homes4all.it](http://www.homes4all.it)



HOMES4ALL



**STATUTO DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA  
START UP INNOVATIVA**

**Art. 1 - DENOMINAZIONE**

**1.1** La società è denominata: "Homes4All S.r.l. Società Benefit" start up innovativa, in forma abbreviata, "Homes4All SBrl" o "Homes4All S.r.l." e siglabile "H4A S.r.l.", senza vincoli di rappresentazione grafica.

**Art. 2 - OGGETTO**

**2.1** La società ha per oggetto lo sviluppo, la produzione e la commercializzazione di prodotti o servizi innovativi ad alto valore tecnologico, e più specificamente lo sviluppo, la produzione e la commercializzazione di un servizio in grado di rendere possibile l'incrocio tra offerta di immobili e gruppi di investitori privati disponibili a mettersi in rete al servizio del sociale e della valorizzazione del territorio, andando così ad intervenire efficacemente su rilevanti problematiche di emergenza abitativa del territorio. In particolare, lo sviluppo di tale servizio viene realizzato attraverso:

- l'individuare blocchi di proprietà liberi o occupati, venduti in aste giudiziarie e selezionati in base all'Istituto che ne detiene il credito ovvero acquisiti dal libero mercato;
- la realizzazione di una rete di investitori privati nel campo immobiliare disponibili a riconoscere, a perfezionamento di acquisizioni, un contributo in favore della presente iniziativa a carattere sociale;
- il coordinamento e l'attivazione di tutti i sussidi territoriali utili a garantire, per i soggetti più vulnerabili, il diritto alla casa e il sostegno alla locazione. La commercializzazione del servizio avviene per il tramite di processi innovativi, anche attraverso una piattaforma digitale, in quanto vede configurarsi una pratica, dal forte impatto socio/economico, rivolta dal privato sociale nei confronti del pubblico e non viceversa, e ad alto valore tecnologico in quanto in grado di:
  - rendere possibile il match tra persone in emergenza abitativa e privati cittadini disposti a mettersi al servizio del sociale;
  - prevedere la realizzazione di strumenti di valutazione delle reti sociali degli inquilini coinvolti nell'iniziativa (al fine di valutarne l'effettiva tenuta

socio/relazionale);

- promuovere pratiche di SmartCities attraverso il coinvolgimento di importanti realtà imprenditoriali del settore.

Nello specifico, l'acquisizione in asta degli immobili si potrà realizzare attraverso l'esercizio del diritto di auto-assegnazione nei confronti dell'Istituto che ne detiene il credito ovvero nei confronti di terzi dallo stesso designato. Tale procedimento permetterà, in alcuni casi, di poter concedere l'esdebitazione al debitore e ad ogni modo di poter locare l'alloggio direttamente all'esecutato che non sarà quindi costretto a lasciare la propria abitazione, beneficiando allo stesso tempo di non dover cercare una sistemazione nel mercato privato della locazione o richiedere sistemazioni temporanee in attesa di risposta dai canali pubblici gravandone ulteriormente le finanze.

In qualità di Società Benefit, ai sensi e per gli effetti della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016), la società persegue finalità di beneficio comune, operando in modo responsabile, sostenibile e trasparente, nei confronti di persone, comunità e territorio.

In particolare la società intende perseguire, quale specifica finalità di beneficio comune, quella di favorire e incrementare il libero e pieno accesso alla casa, attraverso l'acquisto e la locazione solidale, come forma di sviluppo di comunità e rafforzamento della cittadinanza. Tale attività, considerata "a solidarietà immanente", è definibile sinteticamente con la dicitura di *Social Housing* ed è inquadrabile nel più ampio settore dell'assistenza sociale, e cioè di un sistema di interventi volti a garantire la qualità della vita, pari opportunità, non discriminazione e diritti di cittadinanza, prevenire, eliminare o ridurre le condizioni di bisogno di disagio individuale e familiare, derivanti da inadeguatezza di reddito, difficoltà sociali e condizioni di non autonomia, in coerenza con gli articoli 2, 3 e 38 della Costituzione e ai sensi dell'articolo 128 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 che definisce per "interventi e servizi sociali" tutte le azioni relative alla predisposizione ed erogazione di servizi, gratuiti e a pagamento, o di prestazioni economiche destinate a rimuovere e superare le situazioni di bisogno e di difficoltà che la persona umana incontra nel corso della sua vita, (escluse soltanto quelle assicurate dal sistema previdenziale e da quello sanitario, nonché quelle assicurate in sede di amministrazione della giustizia) ovvero, secondo la definizione fornita dall'ONU, le azioni volte a favorire il reciproco adattamento tra gli individui

e il loro ambiente sociale.

**2.2** A tali fini la società può, in coerenza e per le finalità sopra enunciate:

- acquistare e ristrutturare immobili, mediante appalti, sia per uso proprio sia a fini di rivendita da adibirsi anche a locazione;
- emettere titoli obbligazionari, strumenti finanziari, anche partecipativi e condizionali, e di qualsiasi altra forma di finanziamento della società;
- procacciare, ricevere mandato a titolo oneroso e mediare la compravendita o la locazione immobiliare;
- gestione di strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere in genere l'esercizio di affittacamere, bed and breakfast, la gestione di case ed appartamenti, ostelli della gioventù, complessi agro-turistici, l'attività ricettiva in residenze rurali, rifugi e in case religiose di ospitalità, il tutto con la prestazione dei servizi e delle forniture connesse e/o necessarie;
- svolgere nell'amministrazione fiduciaria di società o enti promotori e sviluppatori interventi immobiliari quali, a titolo di esempio, comitati di scopo, fondazioni di partecipazione, *community land trust*, gruppi d'acquisto immobiliare, cooperative di abitanti;
- organizzare o accompagnare la gestione sociale, l'amministrazione di condominio e il *facility management* di immobili;
- animare spazi fisici o virtuali, social network gruppi di interesse inerenti l'oggetto d'impresa;
- progettare, organizzare, coordinare e gestire di spazi di lavoro (coworking) per favorire l'incontro e il confronto tra professionisti, micro imprese, enti del territorio pubblici e privati;
- promuovere e gestire processi comunitari deliberativi e partecipativi;
- eseguire ricerche e indagini, svolgere attività di assistenza tecnica e supporto operativo e studi di fattibilità in ambito sociale, economico, territoriale ed istituzionale anche per conto di pubbliche amministrazioni, di strutture private e di organismi internazionali;
- stipulare contratti e convenzioni con privati cittadini e con enti pubblici e privati, ricevendo contributi, sovvenzioni e donazioni.

La società potrà inoltre assumere interessenze, quote e partecipazioni anche azionarie in altre società o ditte aventi scopi analoghi o affini al proprio.

**2.3** La società può compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, finanziarie, bancarie, mobiliari ed immobiliari ritenute dall'organo amministrativo necessarie o utili per il conseguimento dell'oggetto sociale, con esclusione delle attività riservate per legge o regolamento a soggetti

appositamente autorizzati o che richiedano particolari requisiti non posseduti dalla società.

La società potrà, inoltre, rilasciare garanzie reali e personali sia a favore di società controllate, controllanti e collegate, sia a favore di terzi, precisandosi che tale attività non potrà essere svolta nei confronti del pubblico.

### **Articolo 3 - SEDE**

**3.1** La società ha sede nel Comune di Torino.

### **Articolo 4 - DURATA**

**4.1** La durata della società è stabilita sino al 31 dicembre 2050.

### **Articolo 5 - CAPITALE SOCIALE, RISORSE E STRUMENTI FINANZIARI**

**5.1** Il capitale sociale è di Euro 15.473,93 (quindicimilaquattrocentosettantatre virgola novantatre).

**5.2** Ai sensi dell'art. 26, comma 2, D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, ed in deroga all'art. 2468 cod. civ., il capitale sociale è suddiviso nelle seguenti categorie di quote:

- quanto a nominali Euro 10.000,00 in "Quote A";
- quanto a nominali Euro 3.627,50 in "Quote B";
- quanto a nominali Euro 1.172,36 in "Quote C";
- quanto a nominali Euro 674,07 in "Quote D".

L'assemblea dei soci in data 19 maggio 2022 ha deliberato un aumento di capitale scindibile per l'ammontare massimo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), irrevocabilmente ed esclusivamente destinato alla conversione degli strumenti finanziari partecipativi convertibili (SFP), comprensivo di sovrapprezzo, tale da garantire l'emissione, a servizio della conversione degli SFP, di un ammontare di Quote E quale risulterà necessario per il rispetto del rapporto di conversione, quale previsto nel regolamento allegato sotto la lettera "A" in calce al presente statuto, a formarne parte integrante e sostanziale (il Regolamento SFP). Le caratteristiche, il contenuto, i diritti, la durata, le modalità e le condizioni di emissione e di conversione, nonché le norme di circolazione degli SFP sono disciplinati dalle disposizioni riportate nel suddetto Regolamento.

L'assemblea dei soci in data 23 dicembre 2022 ha deliberato un aumento di capitale per l'ammontare massimo di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola

zero zero), in ragione del tasso di interesse che maturerà dalla data di emissione degli strumenti finanziari e fino alla data della loro conversione, aumento irrevocabilmente ed esclusivamente destinato alla conversione degli strumenti finanziari partecipativi convertibili (SFP), comprensivo di sovrapprezzo, tale da garantire l'emissione, a servizio della conversione degli SFP, di un ammontare di quote F quale risulterà necessario per il rispetto del rapporto di conversione, quale previsto nel regolamento allegato sotto la lettera "B" in calce al presente statuto, a formarne parte integrante e sostanziale (il Regolamento SFP). Le caratteristiche, il contenuto, i diritti, la durata, le modalità e le condizioni di emissione e di conversione, nonché le norme di circolazione degli SFP sono disciplinati dalle disposizioni riportate nel suddetto Regolamento.

**5.3** Possono essere conferiti tutti gli elementi dell'attivo suscettibili di valutazione economica. Le partecipazioni dei soci possono essere determinate anche in misura non proporzionale ai rispettivi conferimenti.

**5.4** In caso di decisione di aumento di capitale sociale mediante nuovi conferimenti, salvo il caso di cui all'art. 2482-ter c.c., ai soci è attribuito il diritto di sottoscrizione solo nel caso in cui siano offerte quote delle medesime categorie di quelle da essi già detenute, fermo restando il diritto di recesso in capo ai soci che non hanno concorso alla decisione a norma dell'articolo 2473 c.c. qualora nel caso concreto non spetti loro il diritto di sottoscrizione.

Salvo il caso di cui all'articolo 2482-ter c.c., gli aumenti del capitale possono essere attuati anche mediante offerta di partecipazioni di nuova emissione a terzi; in tal caso, spetta ai soci che non hanno concorso alla decisione il diritto di recesso a norma dell'articolo 2473 c.c.

**5.5** La società potrà acquisire dai soci versamenti, con o senza obbligo di rimborso, e finanziamenti anche non proporzionali alle quote sottoscritte, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, nel rispetto delle normative vigenti, con particolare riferimento a quelle che regolano la raccolta di risparmio tra il pubblico.

**5.6** La società potrà eseguire operazioni sulle proprie partecipazioni in deroga a quanto previsto dall'articolo 2474 c.c., qualora l'operazione sia compiuta in attuazione di piani di incentivazione che prevedano l'assegnazione di quote di partecipazione a dipendenti, collaboratori o componenti dell'organo amministrativo, prestatori d'opera e di servizi anche professionali.

5.7 Fino al momento in cui sarà in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente, la società, con decisione dei soci adottata mediante deliberazione assembleare, potrà prevedere a seguito dell'apporto da parte dei soci o di terzi anche di opere o servizi, l'emissione di strumenti finanziari forniti di diritti patrimoniali o amministrativi, escluso il diritto di voto nelle decisioni dei soci ai sensi degli articoli 2479 e 2479-bis del codice civile.

5.8 La società, con decisione dei soci adottata mediante deliberazione assembleare, può emettere titoli di debito, anche sotto forma di obbligazioni, nei limiti ed alle condizioni di legge. La delibera di emissione, che deve risultare da verbale redatto da notaio per atto pubblico ed è iscritta nel registro delle imprese, ne determina l'ammontare e le condizioni, comprese le modalità di rimborso.

#### **Articolo 6 - CATEGORIE DI QUOTE**

6.1 Ai sensi dell'articolo 26 comma 2 del D.L. 179/2012, convertito con modificazioni nella Legge 221/2012, con successive modificazioni e integrazioni, possono essere emesse categorie di quote fornite dei seguenti diritti diversi.

6.2 Le "Quote A" attribuiscono ai relativi titolari:

- (i) i diritti patrimoniali ed amministrativi previsti ai sensi di legge e del presente statuto;
- (ii) i seguenti diritti speciali:
  - a) diritto di prelazione di cui al successivo articolo 8;
  - b) diritto di trascinarsi di cui al successivo articolo 10;

6.3 Le "Quote B" attribuiscono ai relativi titolari:

- (i) i diritti patrimoniali ed amministrativi previsti ai sensi di legge e del presente statuto;
- (ii) i seguenti diritti speciali:
  - a) diritto di nominare un membro del Consiglio di Amministrazione;
  - b) diritto di distribuzione preferenziale di cui al successivo articolo 11;
  - c) diritto (unitamente ai titolari di Quote C) di essere preferiti, *pro quota*, rispetto ai titolari di altre categorie e/o a terzi estranei alla compagine sociale, nella sottoscrizione di titoli obbligazionari, strumenti finanziari e di qualsiasi altra forma di finanziamento della società comunque denominato, ad eccezione di quelli per i quali la legge prevede l'offerta in opzione a tutti i soci, secondo

quanto stabilito nel regolamento che sarà predisposto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione;

d) diritto (unitamente ai titolari di Quote C) di ricevere con anticipo di sette giorni rispetto ai titolari di altre categorie e terzi estranei alla compagine sociale, ogni comunicazione e/o informazione inerente ad operazioni immobiliari in cui è coinvolta la società;

e) sono soggette al diritto di prelazione di cui al successivo articolo 8;

f) sono soggette al diritto di trascinarsi di cui al successivo articolo 10.

**6.4** Le "Quote C" sono dotate dei diritti patrimoniali previsti dalla legge ma sono sprovviste del diritto di voto nelle assemblee della Società. Attribuiscono il diritto di voto nell'assemblea speciale dei soci titolari di Quote C, ogni volta che ciò sia necessario per l'approvazione di decisioni dell'assemblea generale dei soci che pregiudichino i diritti dei soci titolari di Quote C e in aggiunta attribuiscono i seguenti diritti speciali:

a) diritto (unitamente ai titolari di Quote B) di essere preferiti *pro quota* ai titolari di altre categorie e/o a terzi estranei alla compagine sociale, nella sottoscrizione di titoli obbligazionari, strumenti finanziari e di qualsiasi altra forma di finanziamento della società comunque denominato, ad eccezione di quelli per i quali la legge prevede l'offerta in opzione a tutti i soci, secondo quanto stabilito nel regolamento che sarà predisposto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione;

b) diritto (unitamente ai titolari di Quote B) di ricevere con anticipo di sette giorni rispetto ai titolari di altre categorie e terzi estranei alla compagine sociale, ogni comunicazione e/o informazione inerente ad operazioni immobiliari in cui è coinvolta la società;

c) sono soggette al diritto di prelazione di cui al successivo articolo 8;

d) sono soggette al diritto di trascinarsi di cui al successivo articolo 10.

**6.5** Le "Quote D" sono dotate dei diritti patrimoniali previsti dalla legge ma sono sprovviste del diritto di voto nelle assemblee della Società. Attribuiscono il diritto di voto nell'assemblea speciale dei soci titolari di

Quote D, ogni volta che ciò sia necessario per l'approvazione di decisioni dell'assemblea generale dei soci che pregiudichino i diritti dei soci titolari di Quote D e in aggiunta attribuiscono i seguenti diritti speciali:

- a) diritto di recesso, a decorrere dalla perdita della qualifica di start-up innovativa, con semplice manifestazione della propria volontà, di cui al successivo articolo 13;
- b) non sono soggette al diritto di prelazione di cui al successivo articolo 8;
- c) sono soggette al diritto di trascinamento di cui al successivo articolo 10.

**6.6** Le "Quote E" attribuiscono ai relativi titolari:

(i) i diritti patrimoniali ed amministrativi previsti ai sensi di legge e del presente statuto;

(ii) i seguenti diritti speciali:

- a) diritto di nominare un membro del Consiglio di Amministrazione;
- b) diritto (unitamente ai titolari di Quote B) di distribuzione preferenziale di cui al successivo articolo 11;
- c) diritto di recesso, a decorrere dalla perdita della qualifica di "società benefit", con semplice manifestazione della propria volontà, di cui al successivo articolo 13;
- d) sono soggette al diritto di prelazione di cui al successivo articolo 8;
- e) sono soggette al diritto di trascinamento di cui al successivo articolo 10.

**6.7** Le "Quote F" attribuiscono ai relativi titolari:

(i) i diritti patrimoniali ed amministrativi previsti ai sensi di legge e del presente statuto;

(ii) i seguenti diritti speciali:

- (a) diritto di nominare un membro del Consiglio di Amministrazione;
- (b) sono soggette al diritto di prelazione di cui al successivo articolo 8;
- (c) diritto di co-vendita in caso di conversione dell'SFP Convertibile anche nel caso di trasferimento di partecipazioni dei Soci di Controllo (come definiti all'articolo 9.1 che segue) che non implichi il trasferimento

del controllo della Società a terzi.

**6.8** Ai fini della costituzione dell'assemblea e della validità delle deliberazioni per il calcolo dei quorum stabiliti dall'art. 2479 bis cod. civ., non si tiene conto della parte di capitale sociale rappresentata dalle Quote C, dalle Quote D e dalle Quote F.

Salvo quanto sopra stabilito, i diritti sociali spettano ai soci in misura proporzionale alla partecipazione da essi posseduta e le quote appartenenti alla medesima categoria conferiscono ai possessori i medesimi diritti. Tutte le categorie di quote conferiscono il diritto di co-vendita, ai sensi dell'art. 24, comma 1, lett. b) del "Regolamento sulla raccolta di capitali di rischio tramite portali on-line" adottato con delibera Consob n. 18592 del 26 giugno 2013, di cui al successivo articolo 9.

#### **Articolo 7 - DOMICILIAZIONE**

**7.1** Il domicilio dei soci, per i loro rapporti con la società, è quello dagli stessi comunicato agli amministratori.

**7.2** Il domicilio degli amministratori, dell'organo di controllo e del revisore, se nominati, per i loro rapporti con la società è quello dagli stessi comunicato alla società medesima.

#### **Articolo 8 - DIRITTO DI PRELAZIONE**

**8.1** Per "trasferimento per atto tra vivi", ai fini dell'applicazione del presente articolo, si intende qualsiasi negozio, a titolo oneroso o gratuito, concernente la piena proprietà ovvero la nuda proprietà ovvero l'usufrutto di dette quote (ivi inclusi, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, la compravendita, la donazione, la permuta, il conferimento in società, il trasferimento che intervenga nell'ambito di cessione o conferimento di azienda) in forza del quale si consegue, in via diretta o indiretta, il risultato del mutamento di titolarità di una quota.

**8.2** Tutte le tipologie di partecipazioni sono liberamente trasferibili per atto tra vivi nel rispetto del diritto di prelazione come di seguito disciplinati.

**8.3** Il diritto di prelazione di cui al punto che precede spetta ai soci titolari di Quote A esclusivamente per il trasferimento per atto tra vivi di Quote A e di Quote B, Quote C, Quote E e Quote F.

**8.4** L'intestazione a società fiduciaria o la reintestazione da parte della stessa (previa esibizione del mandato fiduciario) agli effettivi proprietari non è soggetta a quanto previsto dal presente articolo. Il presente comma non potrà essere modificato in assenza del voto favorevole della società

fiduciaria.

**8.5** Il diritto di prelazione non può esercitarsi parzialmente. Nel caso di proposta di vendita congiunta da parte di più soci, il diritto di prelazione degli altri soci non deve necessariamente avere a oggetto il complesso della proposta congiunta, ma può riguardare solo le quote o i diritti di ciascuno dei proponenti.

**8.6** Se sussiste concorso tra più richiedenti, ciascuno di essi effettua l'acquisto per un valore proporzionale alla quota di partecipazione al capitale sociale già di propria titolarità e quindi si accresce in capo a chi esercita la prelazione il diritto di prelazione che altri non esercitino; chi esercita la prelazione può, tuttavia, all'atto dell'esercizio di tale diritto, dichiarare di non voler beneficiare di detto accrescimento; se, per effetto di detta rinuncia all'accrescimento, quanto è oggetto della proposta di trasferimento non sia per intero prelazionato, si rientra nella previsione del primo periodo del punto che precede.

**8.7** Per l'esercizio del diritto di prelazione valgono le seguenti disposizioni e modalità:

a) il socio (di seguito, "il proponente"), titolare di Quote A e/o di Quote B e/o Quote C e/o di Quote E e/o di Quote F che intende trasferire in tutto o in parte la propria partecipazione, deve prima farne offerta, alle stesse condizioni, ai soci titolari di Quote A tramite l'organo amministrativo, al quale deve comunicare mediante qualsiasi mezzo e/o sistema di comunicazione che consenta un riscontro della spedizione e del ricevimento, compresi il fax e la posta elettronica o PEC la propria offerta di trasferimento, contenente le generalità del potenziale acquirente, la descrizione della partecipazione da trasferire, il prezzo e le condizioni di pagamento;

b) entro il termine di dieci (10) giorni dalla data di ricevimento della predetta comunicazione, l'organo amministrativo dovrà dare notizia della proposta di alienazione a tutti i soci titolari di Quote A, assegnando ai medesimi un termine di 15 (quindici) giorni, dal ricevimento della comunicazione, per l'esercizio del diritto di prelazione;

c) entro questo ultimo termine, i soci titolari di Quote A, a pena di decadenza, dovranno comunicare per iscritto, con lettera raccomandata A/R o qualunque altro mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuta ricezione, al proponente e all'organo amministrativo, la propria volontà di esercitare l'opzione.

**8.8** In caso di esercizio della prelazione, la stipula dell'atto traslativo e il pagamento del corrispettivo dovuto devono avvenire nei medesimi termini indicati nella proposta di alienazione formulata dal proponente.

**8.9** Nel caso in cui nessuno dei soci titolari di Quote A eserciti il diritto di prelazione con le descritte modalità, il socio che intende procedere al trasferimento può liberamente effettuare l'atto traslativo entro i termini indicati nella sua proposta di alienazione; se detti termini sono scaduti a causa dell'espletamento della procedura che precede, essi sono prorogati di 30 (trenta) giorni a decorrere dal giorno in cui è scaduto il termine per gli altri soci per esercitare il diritto di prelazione. Ove l'atto traslativo non avvenga nei termini che precedono, il socio che intende effettuare il trasferimento deve ripetere tutta la succitata procedura.

**8.10** La cessione delle partecipazioni sarà possibile senza l'osservanza delle suddette formalità qualora il socio cedente abbia ottenuto in forma scritta la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione per quella specifica cessione da parte di tutti gli altri soci aventi diritto di prelazione.

**8.11** Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per successione a causa di morte.

#### **Articolo 8 bis - LOCK-UP**

Salvo diverso ed unanime accordo dei titolari di SFP, espresso per iscritto, è fatto divieto ai soli soci titolari delle Quote A:

- di procedere al trasferimento per atto tra vivi - come sopra definito all'articolo 8.1 - delle proprie quote di partecipazione e
- di procedere, in alcun modo ed a nessun titolo, alla costituzione di diritti reali, privilegi, gravami o vincoli di qualsiasi tipo sulle proprie quote di partecipazione

a decorrere dall'iscrizione presso il Registro delle Imprese della delibera portante l'approvazione del presente statuto e fino al termine di due mesi dal rilascio della Valutazione Finanziaria e, ove effettuata, della Valutazione Sociale (Valutazioni da richiedersi entro due mesi dall'approvazione del Bilancio al chiuso al 31 dicembre 2023 o in alternativa al 31 dicembre 2024), come definite nell'allegato Regolamento SFP.

Sono consentiti, anche prima del decorso del suddetto termine, i trasferimenti di Quote A a favore di soci già titolari di Quote A alla data del 19 maggio 2022.

È fatto inoltre divieto, ai soli soci titolari di Quote A, fino al momento in cui

non sia stato interamente convertiti o rimborsati gli SFP emessi, di detenere meno del 40% (quaranta per cento) o, in caso di raggiungimento degli obiettivi sociali (come definitivi nell'allegato Regolamento SFP, del 20% (venti per cento) del capitale sociale.

#### **Articolo 9 - CLAUSOLA "DI CO-VENDITA" (TAG ALONG)**

**9.1** Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto all'art. 24, comma 1, lett. a) del "Regolamento sulla raccolta di capitali di rischio tramite portali on-line" adottato con delibera Consob n. 18592 del 26 giugno 2013, nel caso in cui i "Soci di Controllo" - per tali intendendosi il socio persona fisica o giuridica, ovvero più soci congiuntamente, che dispongano, direttamente o indirettamente, anche tramite patti parasociali, della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ovvero dispongano di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea - decidano di cedere le proprie partecipazioni sociali e per l'effetto trasferire il controllo della Società a terzi, deve osservarsi la seguente disciplina:

- a) i Soci di Controllo sono tenuti a far sì che il cessionario della loro partecipazione offra irrevocabilmente di acquistare per iscritto anche le partecipazioni sociali di tutti gli altri soci titolari del diritto di co-vendita ad un prezzo unitario identico a quello offerto dall'acquirente ai Soci di Controllo stessi;
- b) il diritto di co-vendita è riconosciuto a tutti i soci diversi dagli investitori professionali o dalle altre categorie di investitori indicate all'art. 24 comma 2 del citato Regolamento Consob n. 18592/2013, che abbiano acquistato o sottoscritto strumenti finanziari offerti tramite portale;
- c) laddove il trasferimento di partecipazioni sociali da parte dei Soci di Controllo che determini la perdita del controllo della Società, abbia luogo nell'ambito di una serie di cessioni, compiute nell'arco temporale dei precedenti 12 (dodici) mesi a favore del medesimo acquirente o di più acquirenti diversi, l'offerta di acquisto irrevocabile avente ad oggetto le quote degli altri soci dovrà essere promossa dagli stessi Soci di Controllo al prezzo unitario più alto pagato nel corso delle predette transazioni.

Si precisa che il diritto di co-vendita, da esercitarsi con le modalità meglio sopra indicate, spetta a tutti i soci, anche ove non abbiano acquistato strumenti finanziari offerti tramite portale e ivi compresi gli investitori

professionali, nel caso in cui i Soci di Controllo decidano di cedere le proprie partecipazioni sociali e per l'effetto trasferire il controllo della Società a terzi.

**9.2** I "Soci di Controllo", ai fini di consentire l'esercizio del diritto di co-vendita agli altri soci, comunicheranno agli stessi, mediante qualsiasi mezzo e/o sistema di comunicazione che consenta un riscontro della spedizione e del ricevimento, compresi il fax e la posta elettronica o PEC, all'indirizzo risultante dal Registro delle Imprese ovvero comunicato per iscritto alla Società, l'intenzione di cedere la loro partecipazione sociale insieme ad una copia dell'offerta scritta di acquisto irrevocabile delle quote di tutti gli altri soci, formulata dal terzo acquirente.

**9.3** Ogni socio potrà comunicare la propria intenzione di esercitare il diritto di co-vendita, entro e non oltre 10 giorni dalla data nella quale avrà ricevuto la relativa comunicazione dai "Soci di Controllo". I soci che non eserciteranno il loro diritto di co-vendita nel termine di cui al presente paragrafo si intenderanno decaduti dal relativo diritto, fermo restando il loro diritto di esercitare il diritto di co-vendita in relazione a qualsiasi successiva cessione di partecipazioni sociali che ricada nell'ambito di applicazione del presente articolo.

**9.4** Qualora l'acquirente si rifiutasse di acquistare anche le quote messe in vendita dagli altri soci insieme a quelle dei "Soci di Controllo", la vendita al terzo sarà inefficace nei confronti degli altri soci e della società, salvo il caso in cui i "Soci di Controllo" non procedano loro stessi, contestualmente, all'acquisto di tutte le quote messe in vendita dagli altri soci al medesimo prezzo unitario offerto dal terzo acquirente.

**9.5** La vendita della quota dei "Soci di Controllo" insieme alle quote offerte in vendita dagli altri soci che hanno esercitato il diritto di co-vendita, ed il pagamento del relativo prezzo, dovranno avere luogo entro e non oltre 15 giorni dalla data in cui sarà cessato il periodo per l'esercizio del diritto di co-vendita, nel luogo ed all'orario fissati dall'acquirente. Ove i soci non diano corso alle formalità necessarie per il trasferimento della quota a favore dell'acquirente entro il predetto termine, si considereranno decaduti dall'esercizio del diritto di co-vendita che, conseguentemente, non potranno più vantare in relazione all'operazione di trasferimento delle partecipazioni sociali agli stessi già comunicata. In tal caso l'acquirente sarà libero di dare corso all'acquisto di tutte le altre partecipazioni sociali e nessun diritto potrà essere vantato dai soci decaduti dal diritto di co-vendita nei suoi confronti, in relazione alla predetta compravendita.

9.6 La società ed i suoi amministratori non daranno corso ad annotazioni di trasferimenti di partecipazioni sociali che abbiano avuto luogo in violazione del presente articolo.

**Articolo 10 - CLAUSOLA "DI TRASCINAMENTO" (DRAG ALONG)**

**10.1** Fatto salvo il diritto di prelazione previsto dal precedente articolo 8, nel caso in cui i soci titolari di Quote A che congiuntamente dispongano, direttamente o indirettamente, anche tramite patti parasociali, della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ovvero dispongano di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea - (i "Soci Rilevanti") intendano vendere in un unico atto le proprie partecipazioni ad un soggetto terzo (il "Terzo Acquirente"), e per l'effetto trasferire il controllo della Società a terzi, agli stessi alienanti spetta il diritto di vendere, con il medesimo atto, anche le restanti partecipazioni delle quali sono titolari i soci di minoranza (gli "Altri Soci") nei termini ed alle condizioni di seguito specificati (il "Diritto di Trascinamento").

**10.2** I Soci Rilevanti che vogliono esercitare il Diritto di Trascinamento saranno tenuti ad inviare una comunicazione agli Altri Soci mediante qualsiasi mezzo e/o sistema di comunicazione che consenta un riscontro della spedizione e del ricevimento, compresi il fax e la posta elettronica o PEC all'indirizzo risultante dal Registro delle Imprese con una manifestazione di volontà in tal senso, che dovrà indicare altresì le generalità del Terzo Acquirente, il prezzo offerto e le condizioni del trasferimento.

**10.3** Gli Altri Soci, a fronte di una richiesta da parte dei Soci Rilevanti, avranno l'obbligo di cedere le intere proprie partecipazioni al predetto Terzo Acquirente agli stessi termini ed alle stesse condizioni negoziate dai Soci Rilevanti con il suddetto terzo, incluso il corrispettivo, il quale dovrà:

- a) essere equivalente a quello offerto dal Terzo Acquirente ai Soci Rilevanti; e, in ogni caso
- b) non essere inferiore al valore di mercato delle partecipazioni determinato ai sensi dell'articolo 2473 del Codice Civile.

**10.4** In caso di cessione al Terzo Acquirente, le dichiarazioni e garanzie saranno fornite, ed i correlati obblighi di indennizzo saranno assunti, dai Soci Rilevanti e dagli Altri Soci in proporzione alle rispettive partecipazioni dai medesimi possedute in quel momento nel capitale della società.

**10.5** La società ed i suoi amministratori non daranno corso ad annotazioni

di trasferimenti di partecipazioni sociali che abbiano avuto luogo in violazione del presente articolo.

#### **Articolo 11 - CLAUSOLA DI "DISTRIBUZIONE PREFERENZIALE" (LIQUIDATION PREFERENCE)**

**11.1** In caso di liquidazione e scioglimento della società, o ancora nel caso di fusione a scopo liquidatorio, fermo restando quanto previsto al successivo articolo 27, i soci titolari di Quote B e di Quote E avranno diritto di ricevere, in via preferenziale rispetto agli altri soci, pro quota e pari passu in base al rapporto tra il valore nominale delle quote da ciascuno di essi possedute e il valore nominale complessivo delle Quote B e delle Quote E, una somma pari al maggior importo tra:

a) La somma loro spettante a titolo di liquidazione ai sensi di legge, in proporzione alla loro partecipazione;

b) La somma pari al 50% (cinquanta per cento) di quanto complessivamente investito per le Quote B e per le Quote E (e cioè la somma di tutti gli aumenti di capitale della Società, comprensivi di sovrapprezzo, sottoscritti dai soci titolari di Quote B e di Quote E, nonché degli importi versati dagli stessi alla Società in conto capitale, in conto futuro aumento di capitale, a fondo perduto o a copertura di perdite, diviso il numero di Quote possedute al momento della liquidazione) (la "Liquidation Preference").

Nel caso in cui sia maggiore l'importo indicato alla lettera a), il saldo attivo derivante dalla liquidazione sarà distribuito tra tutti i soci, in misura proporzionale alle rispettive quote.

Nel caso in cui sia maggiore l'importo indicato alla lettera b) e, una volta distribuita la Liquidation Preference ai soci titolari di Quote B e di Quote E, dovesse ulteriormente residuare una parte del saldo attivo derivante dalla liquidazione, tale importo verrà distribuito fra tutti gli altri soci, titolari di Quote A, C et D, pari passu e in misura proporzionale alle rispettive quote.

#### **Articolo 12 - EQUITY CROWDFUNDING**

**12.1** La società potrà procedere alla raccolta di capitale di rischio secondo la procedura di cui al "Regolamento sulla raccolta di capitale di rischio tramite portali on-line", come di volta in volta modificato (il "Regolamento Consob").

**12.2** Al fine di dare esecuzione alla raccolta di capitale di rischio secondo la procedura di cui al Regolamento Consob, i soci aderenti a patti parasociali dovranno darne tempestiva comunicazione alla società e fornire all'organo

amministrativo una copia integrale di tali patti per la pubblicazione sul sito internet della società. In caso di violazione del presente obbligo, oltre alle conseguenze di legge, i patti parasociali sono inopponibili alla società e ai soci non paciscenti.

**12.3** Ove, ai sensi dell'articolo 100-ter, comma 2 bis del D.Lgs. 58/1998 (di seguito TUF), e nei casi ivi previsti, la sottoscrizione o l'acquisto di quote vengano effettuati tramite intermediari abilitati alla resa di uno o più dei servizi di investimento previsti dall'articolo 1, comma 5, lettere a), b) ed e) del TUF, in nome proprio e per conto dei sottoscrittori o degli acquirenti, tutti i diritti attribuiti dal presente Statuto ai soci (esemplificativamente e non tassativamente: voto, co-vendita, recesso, ecc.) possono essere esercitati dall'intermediario in misura frazionata rispetto al valore della quota di cui sia intestatario, in modo tale da consentire l'esercizio dei diritti sociali ai proprietari delle diverse frazioni, eventualmente anche conferendo deleghe frazionate, in proporzione ad esse.

### **Articolo 13 - RECESSO**

**13.1** Il diritto di recesso non può essere parziale.

**13.2** Il socio che intende recedere dalla società nelle ipotesi previste dalla legge deve darne comunicazione all'organo amministrativo mediante lettera raccomandata A/R o qualunque altro mezzo idoneo a garantire la prova dell'avvenuta ricezione, da spedire entro trenta giorni dalla iscrizione nel registro delle imprese della decisione che lo legittima, con l'indicazione delle generalità del socio recedente e del domicilio per le comunicazioni inerenti al procedimento.

**13.3** Nelle ipotesi di intestazione fiduciaria delle partecipazioni sociali in capo a società fiduciaria operante ai sensi della legge 1966/1939 e successive modifiche ed integrazioni, il diritto di recesso potrà essere esercitato dalla società fiduciaria anche solo per parte della partecipazione intestata, ove la fiduciaria medesima dichiara di operare per conto di più fiducianti che hanno conferito istruzioni differenti.

**13.4** Il recesso si intende esercitato il giorno in cui la comunicazione è pervenuta alla sede della società.

**13.5** Il recesso non può essere esercitato e, se già esercitato, è privo di efficacia se, entro novanta giorni dall'esercizio del recesso, la società revoca la delibera che lo legittima ovvero se è deliberato lo scioglimento della società.

**13.6** Oltre ai casi previsti dalla legge:

- ai soli soci titolari di Quote D è altresì attribuito il diritto di recesso, a decorrere dal momento in cui sarà efficace la perdita in capo alla società della qualifica di start-up innovativa, con semplice manifestazione della propria volontà;
- ai soli soci titolari di Quote E è altresì attribuito il diritto di recesso, a decorrere dal momento in cui sarà efficace la perdita in capo alla società della qualifica di “società benefit”, con semplice manifestazione della propria volontà.

Nei casi di cui sopra, il socio titolare di Quote D o di Quote E che intende recedere deve darne comunicazione all'organo amministrativo mediante lettera inviata con raccomandata alla sede sociale con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata. La comunicazione deve essere inviata con un preavviso di 180 giorni rispetto alla data in cui si vorrebbe efficace il recesso (Data di Efficacia). Il recesso produrrà effetti dalla Data di Efficacia.

**13.7** In ogni caso di esercizio del diritto di recesso, il rimborso della partecipazione sarà determinato in proporzione al patrimonio sociale che verrà determinato tenendo conto del suo valore di mercato al momento della dichiarazione di recesso. In caso di disaccordo con l'organo amministrativo sul valore di rimborso questo sarà determinato tramite relazione giurata di un esperto nominato dal Tribunale nella cui circoscrizione ha sede la società, che provvede anche sulle spese, su istanza della parte più diligente. Si applica l'art. 1349, comma 1 c.c. Il procedimento di liquidazione dovrà essere eseguito a norma del quarto comma dell'articolo 2473 c.c..

**Articolo 14 - AMMINISTRATORI**

**14.1** La società può essere alternativamente amministrata:

- a) da un Amministratore Unico, ovvero
  - b) da un Consiglio di Amministrazione, composto da un minimo di 3 (tre) a un massimo di 9 (nove) membri, a seconda del numero esatto che verrà determinato in occasione della nomina, anche in relazione al numero di Consiglieri nominati dai titolari di Quote B, Quote E e Quote F.
- Stante il diritto di nomina di un membro del Consiglio di Amministrazione da parte dei titolari di Quote B, di un membro del Consiglio di Amministrazione da parte dei titolari di Quote E e di un membro del Consiglio di Amministrazione da parte dei titolari di Quote F, in presenza di Quote B, di Quote E e/o di Quote F, non potrà essere nominato un

Amministratore Unico, bensì un Consiglio di Amministrazione.

**14.2** Gli amministratori possono essere anche non soci.

#### **Articolo 15 - DURATA DELLA CARICA, REVOCA, CESSAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI**

**15.1** Gli amministratori restano in carica fino a revoca o dimissioni o per il periodo determinato dai soci al momento della nomina.

**15.2** Gli amministratori sono rieleggibili.

**15.3** In caso di nomina del Consiglio di Amministrazione, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono a sostituirli; gli amministratori così nominati restano in carica sino alla successiva assemblea. Se viene meno la metà degli amministratori, in caso di numero pari, o la maggioranza degli stessi, in caso di numero dispari, decade l'intero organo amministrativo; gli altri amministratori devono, entro trenta giorni, sottoporre alla decisione dei soci la nomina del nuovo organo amministrativo: nel frattempo possono compiere solo le operazioni di ordinaria amministrazione.

#### **Articolo 16 - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**16.1** Le decisioni del Consiglio di Amministrazione, possono essere adottate anche mediante consultazione scritta, ovvero sulla base del consenso espresso per iscritto.

**16.2** La procedura di consultazione scritta, o di acquisizione del consenso espresso per iscritto non è soggetta a particolari formalità purché sia assicurato a ciascun amministratore il diritto di partecipare alla decisione e sia assicurata a tutti gli aventi diritto adeguata informazione.

La decisione è adottata mediante approvazione per iscritto di un unico documento ovvero di più documenti che contengano il medesimo testo di decisione da parte della maggioranza degli amministratori in carica. Dai documenti sottoscritti dagli amministratori devono risultare con chiarezza l'argomento oggetto della decisione ed il consenso alla stessa. Il procedimento deve concludersi entro trenta giorni dal suo inizio o nel diverso termine indicato nel testo della decisione.

**16.3** Le decisioni degli amministratori devono essere trascritte senza indugio nel libro delle decisioni degli amministratori. La relativa documentazione è conservata dalla società.

#### **Articolo 17 - ADUNANZE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**17.1** Il Presidente convoca il Consiglio di Amministrazione, quando lo ritenga necessario od opportuno, o quando ne facciano richiesta scritta almeno il venti per cento dei consiglieri in carica o l'organo di controllo o il revisore, se nominati, con lettera raccomandata, fax o messaggio di posta elettronica, inviati almeno tre giorni prima dell'adunanza e, in caso di urgenza, almeno un giorno prima. Nell'avviso vengono fissati la data, il luogo e l'ora della riunione, nonché l'ordine del giorno.

**17.2** Il Consiglio si raduna presso la sede sociale o anche altrove, purché in Italia, o nel territorio di un altro stato membro dell'Unione Europea.

**17.3** In mancanza di formale convocazione, il consiglio si reputa regolarmente costituito quando intervengono tutti i suoi componenti e i membri dell'organo di controllo, se nominato, e tutti gli aventi diritto ad intervenire sono stati preventivamente informati della riunione.

**17.4** Le riunioni del consiglio di amministrazione si possono svolgere anche mediante mezzi di telecomunicazione, alle seguenti condizioni di cui si darà atto nei relativi verbali:

- che sia consentito al presidente della riunione di accertare l'identità degli intervenuti, regolare lo svolgimento della riunione, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi della riunione oggetto di verbalizzazione;
- che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti.

**17.5** Per la validità delle deliberazioni del consiglio di amministrazione, assunte con adunanza dello stesso, si richiede la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica; le deliberazioni sono prese con la maggioranza assoluta dei voti dei presenti.

**17.6** Delle deliberazioni della seduta si redigerà un verbale firmato dal presidente e dal segretario, se nominato, che dovrà essere trascritto nel libro delle decisioni degli amministratori.

## **Articolo 18 - POTERI DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO - DELEGATI**

**18.1** All'Amministratore Unico e al Consiglio di Amministrazione spettano i più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società, con facoltà di compiere tutti gli atti che ritengano opportuni per il

conseguimento dello scopo sociale, che non siano dalla legge o dallo statuto riservati all'esclusiva competenza dell'assemblea.

Fermo restando in capo all'organo amministrativo la funzione di indirizzo attinente alla definizione degli obiettivi globali e la fissazione delle strategie della società, con particolare riguardo all'impatto sociale, il medesimo dovrà amministrare la società in modo da bilanciare l'interesse dei soci e il perseguimento delle finalità di beneficio comune indicate nell'oggetto sociale.

In sede di nomina possono essere indicati limiti ai poteri degli amministratori.

Al Presidente sono conferiti tutti i poteri di ordinaria amministrazione disgiuntamente dagli altri membri.

**18.2** Nel caso di nomina del Consiglio di Amministrazione, questo può delegare tutti o parte dei suoi poteri ad un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti, ovvero ad uno o più dei suoi componenti, anche disgiuntamente. In questo caso si applicano le disposizioni contenute nei commi terzo, quinto e sesto dell'articolo 2381 c.c. Non possono essere delegate le attribuzioni indicate nell'articolo 2475, comma quinto c.c.

**18.3** Possono essere nominati direttori, institori o procuratori per il compimento di determinati atti o categorie di atti, determinandone i poteri.

**18.4** L'organo amministrativo potrà svolgere le funzioni e compiti strumentali al perseguimento delle finalità benefit, individuando tra i propri membri uno o più soggetti a ciò preposti, ovvero potrà individuare il soggetto o i soggetti responsabili a cui affidare i predetti compiti e funzioni anche ricorrendo a procuratori non dipendenti della società, all'uopo nominati. Questi ultimi risponderanno della mancata attuazione degli scopi benefit nei limiti dei poteri conferitigli. Il soggetto responsabile è denominato Responsabile dell'Impatto.

**18.5** Sono attribuite alla competenza dell'organo amministrativo le delibere di cui agli artt. 2505 e 2505-bis (come richiamato anche dell'art. 2506-ter) c.c. Tale attribuzione non fa venire meno la competenza principale dell'assemblea, che mantiene il potere di deliberare in materia.

**18.6** Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione della Società inerenti le materie di seguito elencate possono essere adottate solo con il voto favorevole determinante del membro del Consiglio di Amministrazione nominato dai titolari di Quote F:

. sottoscrizione di obblighi contrattuali, attivi o passivi, che comportino un

impegno complessivo in capo alla Società superiore ad Euro 300.000,00;  
. assunzione di dirigenti per RAL superiore a Euro 70.000,00;  
. qualsiasi variazione del Business Plan o, in ogni caso, di qualsiasi altro business plan che dovesse essere approvato dal Consiglio di Amministrazione e che impatti in misura superiore al 25% rispetto alle spese previste dal conto economico;  
. deliberazioni inerenti qualsiasi fusione, scissione, acquisto, cessione, affitto, permuta di aziende e/o di partecipazioni societarie per importi superiori a Euro 400.000,00;

#### **Articolo 19 - RAPPRESENTANZA**

**19.1** La firma e la legale rappresentanza della società di fronte ai terzi e in giudizio, spettano all'Amministratore Unico, al Presidente del Consiglio di Amministrazione e ai singoli consiglieri delegati nei limiti dei poteri loro conferiti.

La rappresentanza della società spetta anche ai direttori e agli institori, sempre nei limiti dei poteri loro conferiti nell'atto di nomina.

**19.2** Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, i singoli consiglieri delegati, nei limiti dei poteri loro conferiti e l'Amministratore Unico hanno la facoltà di conferire procure speciali per determinati atti o categorie di atti.

**19.3** La rappresentanza della società in liquidazione spetta al liquidatore o al presidente del collegio dei liquidatori e agli eventuali altri componenti il collegio di liquidazione con le modalità e i limiti stabiliti in sede di nomina.

#### **Articolo 20 - COMPENSI DEGLI AMMINISTRATORI**

**20.1** Agli amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio.

**20.2** I soci possono inoltre assegnare agli amministratori una indennità annuale in misura fissa, nonché determinare l'accantonamento per il fondo di quiescenza con modalità stabilite con decisione dei soci. I soci possono assegnare agli amministratori una indennità denominata "di fine mandato" da riconoscere al momento della cessazione dalla carica per qualunque motivo essa avvenga: tale indennità sarà determinata in ragione di una percentuale sui compensi riconosciuti ai singoli amministratori ovvero in misura fissa.

**20.3** In caso di nomina di un comitato esecutivo o di consiglieri delegati, il loro compenso è stabilito dal consiglio di amministrazione al momento della nomina.

**20.4** La società può assegnare agli amministratori strumenti finanziari o ogni altro diritto o incentivo che preveda l'attribuzione di strumenti finanziari o diritti simili previsti dalla legislazione di volta in volta vigente.

#### **Articolo 21 - ORGANO DI CONTROLLO E REVISIONE LEGALE DEI CONTI**

**21.1** Quando i soci ne ravvisino l'opportunità possono nominare un organo di controllo o un revisore.

**21.2** La nomina dell'organo di controllo o del revisore è obbligatoria nei casi previsti dalla legge.

**21.3** L'organo di controllo è composto, alternativamente, su decisione dei soci in sede di nomina, da un membro effettivo o da un collegio, composto da tre membri effettivi e due supplenti.

**21.4** Nel caso di nomina di un organo di controllo, anche monocratico, si applicano le disposizioni sul collegio sindacale per le società per azioni.

**21.5** L'organo di controllo o il revisore devono possedere i requisiti e hanno le competenze ed i poteri previsti dalle disposizioni sul collegio sindacale previste per le società per azioni.

**21.6** La revisione legale dei conti della società viene esercitata, a discrezione dei soci e salvo inderogabili disposizioni di legge, da un revisore legale o da una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro, ovvero dall'organo di controllo ove consentito dalla legge.

**21.7** Le riunioni dell'organo di controllo in composizione collegiale possono svolgersi mediante mezzi di telecomunicazione, nel rispetto di quanto previsto per le riunioni del consiglio di amministrazione.

#### **Articolo 22 - DECISIONI DEI SOCI**

**22.1** I soci decidono sulle materie riservate alla loro competenza dalla legge, dal presente statuto, nonché sugli argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione.

**22.2** Hanno diritto di voto nell'assemblea generale i titolari di Quote A, Quote B, Quote E e Quote F che risultano iscritti al registro delle imprese.

**22.3** Le decisioni dei soci possono essere adottate mediante consultazione scritta ovvero sulla base del consenso espresso per iscritto.

**22.4** La procedura di consultazione scritta o di acquisizione del consenso espresso per iscritto non è soggetta a particolari formalità, purché sia assicurato a ciascun socio il diritto di partecipare alla decisione e sia

assicurata a tutti gli aventi diritto adeguata informazione. La decisione è adottata mediante approvazione per iscritto di un unico documento, ovvero di più documenti che contengano il medesimo testo di decisione, da parte di tanti soci che rappresentino le maggioranze più avanti indicate. Il procedimento deve concludersi entro trenta giorni dal suo inizio o nel diverso termine indicato nel testo della proposta.

**22.5** Le decisioni dei soci adottate ai sensi del presente articolo devono essere trascritte senza indugio nel libro delle decisioni dei soci.

### **Articolo 23 - ASSEMBLEA**

**23.1** Nei casi previsti dalla legge o dal presente statuto, oppure quando lo richiedono uno o più amministratori o un numero di soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale, le decisioni dei soci devono essere adottate mediante deliberazione assembleare.

**23.2** L'assemblea viene convocata da ciascun amministratore con lettera raccomandata, fax o messaggio di posta elettronica, da inviarsi agli aventi diritto al domicilio dagli stessi comunicato ai sensi del precedente articolo 6, otto giorni prima o, se spedito successivamente, ricevuto almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'adunanza. L'avviso di convocazione deve indicare il giorno, il luogo, l'ora dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare e può prevedere l'eventuale seconda convocazione.

**23.3** L'assemblea può essere convocata anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia o nel territorio di un altro stato membro dell'Unione Europea.

**23.4** La deliberazione dell'assemblea si intende adottata, anche in mancanza di formale convocazione, quando ad essa partecipa l'intero capitale sociale e tutti gli amministratori e l'organo di controllo, se nominato, sono presenti o informati della riunione e nessuno si oppone alla trattazione dell'argomento.

**23.5** Le deliberazioni dell'Assemblea della Società inerenti le materie di seguito elencate possono essere adottate solo con il voto favorevole determinante dei titolari di Quote F:

- . modifiche dello Statuto della Società, ad eccezione delle proposte inerenti all'adeguamento obbligatorio dello Statuto a quanto previsto da norme imperative di legge;
- . sostanziali modifiche dell'oggetto sociale della Società o rilevanti modifiche dei diritti dei soci;
- . scioglimento e/o liquidazione della Società, revoca dello stato di

liquidazione, nomina, revoca o sostituzione dei liquidatori e determinazione dei poteri e dei compensi;

. qualsiasi fusione o scissione, acquisto, cessione, affitto, permuta di aziende e/o partecipazioni societarie, per importi superiori a Euro 400.000,00;

. sottoscrizione di obblighi contrattuali, attivi o passivi, che comportino un impegno complessivo in capo alla Società superiore ad Euro 300.000,00;

. creazione di nuove categorie di azioni e/o di nuovi diritti particolari e/o acquisto di partecipazioni proprie (se, e nei limiti, consentiti dalla legge.

. modifica del Regolamento SFP o la modifica dei diritti spettanti al portatore dell'SFP Convertibile.

#### **Articolo 24 - SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA**

**24.1** L'assemblea è presieduta dall'Amministratore Unico, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di loro assenza, dalla persona designata dagli intervenuti.

**24.2** La partecipazione all'assemblea può avvenire mediante mezzi di telecomunicazione, nel rispetto di quanto previsto per le riunioni del consiglio di amministrazione. Verificandosi tali presupposti, l'assemblea si ritiene svolta nel luogo ove sono presenti il presidente ed il soggetto verbalizzante.

**24.3** Ogni socio che abbia diritto di intervenire all'assemblea può farsi rappresentare anche da soggetto non socio per delega scritta, che deve essere conservata dalla società. Nella delega deve essere specificato il nome del rappresentante con l'indicazione di eventuali facoltà e limiti di sub-delega.

**24.4** E' ammessa anche una delega a valere per più assemblee, indipendentemente dal loro ordine del giorno.

**24.5** Le deliberazioni dell'assemblea devono constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario. Nei casi previsti dalla legge o quando il presidente lo ritenga opportuno, il verbale è redatto da notaio.

#### **Articolo 25 - QUORUM**

**25.1** Le decisioni dei soci sono assunte con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale parametrato ai soli titolari delle Quote A, delle Quote B, delle Quote E e delle Quote F, che sono le uniche a fornire diritti di voto pieno.

**25.2** In caso di modifiche dell'atto costitutivo, fusione, scissione, trasformazione, compimento di atti che comportino una sostanziale

modificazione dell'oggetto sociale, nel caso di trasferimento di sede all'estero, la maggioranza richiesta per la validità delle relative deliberazioni è pari ad almeno i 2/3 del capitale sociale.

**25.3** Restano comunque salve le altre disposizioni di legge o del presente statuto che, per particolari decisioni, richiedono diverse specifiche maggioranze.

#### **Articolo 26 - BILANCIO E UTILI**

**26.1** Gli esercizi sociali si chiudono il 31 dicembre di ogni anno.

**26.2** Il bilancio dovrà essere presentato ai soci entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, salva la possibilità di un maggior termine, nei limiti ed alle condizioni previste dal secondo comma dell'articolo 2364 c.c.

**26.3** Redige altresì annualmente una relazione concernente il perseguimento del beneficio comune e dell'impatto generato che include le informazioni previste dalla Legge di Stabilità 2016 e dei suoi allegati 4 e 5, da allegare al bilancio societario e da pubblicizzare in ogni forma che il Responsabile dell'Impatto dovesse ritenere utile ai fini della massimizzazione della trasparenza.

**26.4** Fino al momento in cui la società è qualificabile come start-up innovativa è fatto divieto alla società di distribuire gli utili eventualmente maturati per i primi cinque anni dalla sua costituzione.

#### **Articolo 27 - SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE**

**27.1** La società si scioglie per le cause previste dalla legge.

**27.2** In tutte le ipotesi di scioglimento, l'organo amministrativo deve effettuare gli adempimenti pubblicitari previsti dalla legge nel termine di trenta giorni dal loro verificarsi.

**27.3** L'assemblea, se del caso convocata dall'organo amministrativo, nominerà uno o più liquidatori determinando:

- il numero dei liquidatori;
- in caso di pluralità di liquidatori, le regole di funzionamento del collegio, anche mediante rinvio al funzionamento del consiglio di amministrazione, in quanto compatibile;
- a chi spetta la rappresentanza della società;
- i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione;
- gli eventuali limiti ai poteri dell'organo liquidativo.

#### **Articolo 28 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

**28.1** Qualunque controversia dovesse insorgere fra i soci o fra essi e la società, incluse le controversie promosse da amministratori, liquidatori e organo di controllo o revisore, se esistenti, ovvero nei loro confronti, per questioni attinenti al rapporto sociale in materia di diritti disponibili, sarà devoluta al giudizio di un arbitro o di un collegio di tre arbitri, nominati dal presidente della Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio competente avuto riguardo alla sede legale della società, su istanza della parte più diligente tra quelle in contesa.

**28.2** La scelta in ordine alla nomina di un arbitro ovvero di un collegio arbitrale è rimessa alla parte che per prima presenta l'istanza per la nomina.

**28.3** Nel caso in cui l'arbitro o uno degli arbitri designati sia impossibilitato o non intendesse assumere l'incarico, lo stesso sarà sostituito, su istanza di una delle parti in contesa, sempre dal Presidente della Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio competente avuto riguardo alla sede legale della società.

**28.4** L'arbitro o il collegio arbitrale deciderà ritualmente, secondo diritto.

**28.5** Se per qualsiasi motivo l'arbitro o uno degli arbitri dovesse venire meno all'incarico assunto, si provvederà ad una nuova nomina con le stesse modalità di cui sopra.

**28.6** Il Regolamento della Camera Arbitrale vigente al momento della domanda s'intende integralmente accettato con l'adesione al presente statuto e/o con l'accettazione delle cariche sociali.

#### **Articolo 29 - DISPOSIZIONI APPLICABILI**

**29.1** Per tutto quanto non previsto dal presente statuto si fa riferimento alle norme previste dal codice civile per le società a responsabilità limitata e, qualora nulla le stesse prevedano, a quelle dettate per le società per azioni.

Visto per inserzione e deposito.

Torino, li 11 gennaio 2023

F.ti: Mario MONTALCINI

ANDREA GANELLI