



**Relazione
sull'andamento della
Società**

Primo semestre 2014

TORINO NUOVA ECONOMIA S.p.A.
Sede in Torino - Corso G. Marconi, 10
Capitale Sociale versato Euro 60.899.681,95
Iscritta alla C.C.I.A.A. di Torino
Codice Fiscale e N. Iscrizione Registro Imprese: 09219460012
Partita IVA: 09219460012 - N. R.E.A. 1034116

RELAZIONE SULL'ANDAMENTO DELLA SOCIETÀ NEL PRIMO SEMESTRE 2014

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. ORGANIZZAZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETÀ	3
2.1 Bilancio di esercizio 2013	4
2.2 Assistenza fiscale, amministrativa e contabile per l'anno 2014.....	4
2.3 Assistenza legale per l'anno 2014	5
2.4 Contratto di servizi con Finpiemonte Partecipazioni	5
2.5 Accertamento tributario ICI Zona A	5
2.6 Partecipazione alla manifestazione "Architettura in città"	6
2.7 Relazione semestrale dell'Organismo di Vigilanza	6
2.8 Programma delle attività societarie e situazione Finanziaria.....	6
3. VALORIZZAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ	7
3.1 Rifi naziamento societario	7
3.2 Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino.....	7
4. ASPETTI AMBIENTALI.....	12
5. CONCLUSIONI.....	12

1. PREMESSA

La presente relazione illustra le attività che la Società Torino Nuova Economia ha svolto nel corso del primo semestre dell'anno 2014.

Il documento è ordinato nei capitoli *Organizzazione e funzionamento della società, Valorizzazione delle Aree di proprietà, Tematiche Ambientali*.

I suddetti capitoli contengono le informazioni sulle principali iniziative espletate dalla Società nel corso dell'esercizio di riferimento.

Completano il documento i capitoli "*Informazioni richieste dall'art. 2428 c.c.*", "*Analisi Reddittuale, Patrimoniale e Finanziaria*", dedicati alle indicazioni previste dal Codice Civile, e i capitoli inerenti "*Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio*" ed "*Evoluzione prevedibile della gestione*".

2. ORGANIZZAZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETÀ

Nel corso del primo semestre del 2014, Torino Nuova Economia, come per l'anno precedente, ha continuato a svolgere le attività operative riguardanti lo sviluppo delle iniziative di riqualificazione delle aree di Mirafiori e di Campo Volo, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico societario, costituito dall'Ing. Mara Sardi, dall'Ing. Francesca Caggiano e dall'Ing. Francesco Terranova, Responsabile Tecnico della Società.

La Società ha altresì continuato anche ad avvalersi della collaborazione della Società Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. che, mediante un contratto di servizi, svolge l'attività amministrativo contabile.

Le tematiche specialistiche, afferenti l'attuazione delle attività societarie, sono state affrontate dalla Società continuando ad avvalersi dello Studio Planeta per gli aspetti ambientali, e dello Studio Legale Tosetto Weigmann per gli aspetti legali e dello Studio Jona per quanto riguarda gli aspetti fiscali.

La Società, inquadrata a livello normativo come "Organismo di diritto pubblico", ha espletato le sue attività rispettando le procedure di evidenza pubblica previste dal Codice dei Contratti Pubblici e, ove consentito, le disposizioni del Regolamento societario interno per l'acquisizione in economia di lavori, beni e servizi.

Per quanto riguarda le modalità di finanziamento della Società si evidenzia che continua a sussistere il finanziamento della Regione Piemonte in conto futuro aumento di capitale di Euro 8.936.777,00.

2.1 Bilancio di esercizio 2013

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 27 marzo 2014, con riferimento al Bilancio di esercizio 2013 ha deliberato di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 8, comma 2, dello Statuto Sociale e dall'art. 2364 del Codice Civile, per consentire gli approfondimenti in merito alle correlazioni tra le valutazioni immobiliari delle aree e la procedura ad evidenza pubblica per l'acquisizione di manifestazioni di interesse all'acquisto di lotto UMI A4 della Zona A, il trattamento dell'eventuale fondo rischi ambientale, l'esito del ricorso presentato dalla Società contro Accertamento inerente l'imposta ICI della Zona A, rinviando la convocazione dell'Assemblea degli Azionisti entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Durante la seduta del 10 giugno 2014, il Consiglio ha approvato il Progetto di Bilancio dell'esercizio 2013, comprensivo di Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione, da cui risulta una perdita pari a Euro – 2.204.642,00 e deliberato di approvare il rinvio della suddetta perdita ai futuri esercizi.

Il Presidente ha quindi consegnato il Bilancio, la Nota integrativa e la Relazione sulla Gestione al Presidente del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile per le successive incombenze di legge di sua spettanza.

Il Collegio Sindacale ha dichiarato di rinunciare ai termini di legge previsti per il deposito della Relazione di propria competenza.

Al riguardo il Presidente, preso atto della rinuncia da parte del Collegio Sindacale dei termini di legge, ha proposto ai presenti, che all'unanimità hanno approvato, di convocare, nel rispetto delle tempistiche previste dallo Statuto societario, un'Assemblea ordinaria dei Soci per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013, Relazione degli Amministratori sulla gestione, Nota integrativa, Relazione del Collegio Sindacale: deliberazioni inerenti e conseguenti;
- 2) Provvedimenti ai sensi dell'articolo 2364 del Codice Civile.

Nella seduta del 16 luglio 2014 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di approvare il Bilancio al 31 dicembre 2013 composto da: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione, unitamente alla proposta di rinviare la perdita pari a Euro - 2.204.642 ai futuri esercizi.

2.2 Assistenza fiscale, amministrativa e contabile per l'anno 2014

Nella seduta del 27/03/2014 il Consiglio di Amministrazione, considerata la specificità della prestazione professionale in oggetto e la riservatezza dei dati trattati dall'incaricato, ha approvato per l'anno 2014, l'affidamento allo Studio Jona del servizio di assistenza in materia fiscale, amministrativa e giuridica per un importo di Euro 8.100,00, oltre IVA e contributi previdenziali ai sensi di legge.

2.3 Assistenza legale per l'anno 2014

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27/03/2014, considerata la specificità della prestazione professionale, ai sensi dell'art. 9, comma 5, del Regolamento societario per le spese in economia, ha approvato l'affidamento per l'anno 2014 dell'incarico di assistenza legale, ordinaria, di profilo civilistico ed amministrativo, allo Studio Tosetto Weigmann, secondo una tariffazione oraria pari a Euro/ora 200,00, prevedendo un importo massimo del corrispettivo professionale in ogni caso inferiore alla soglia di 40 mila Euro.

2.4 Contratto di servizi con Finpiemonte Partecipazioni

Nella seduta del 27/03/2014 il Consiglio di Amministrazione, ha preso atto della negoziazione con il Socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., in ordine al corrispettivo economico afferente il Contratto di servizi scaduto a dicembre 2013, da cui è scaturita una riduzione pari a 10 mila Euro. Conseguentemente il Consiglio ha approvato l'impegno di spesa, pari a 55 mila Euro, oltre Iva ai sensi di legge, riguardante il Contratto di servizi, per l'anno 2014, che prevede lo svolgimento da parte del Socio dell'attività amministrativa e contabile e la messa a disposizione dei locali di Corso Marconi 10 dove ha sede la Società. Tale Contratto di servizi è stato sottoscritto dalla parti in data 31/03/2014.

2.5 Accertamento tributario ICI Zona A

Nella seduta del 26 febbraio 2014 la Commissione Tributaria Provinciale ha esaminato il ricorso presentato dalla Società contro l'Accertamento ICI Zona A notificato dalla Città di Torino. In tale seduta è stata accolta la richiesta di sospensione del suddetto provvedimento dell'Amministrazione Comunale e ha rinviato la trattazione del merito in occasione della prossima seduta convocata per il successivo 9 aprile.

La Città di Torino, in data 17 marzo 2014, si è costituita in giudizio depositando le proprie controdeduzioni. In data 25 marzo TNE ha depositato ulteriori memorie difensive.

Il 9 aprile 2014 si è poi tenuta la seduta della Commissione Tributaria Provinciale che ha esaminato nel merito il ricorso presentato dalla Società contro l'Accertamento ICI Zona A notificato dalla Città di Torino.

In tale seduta la Commissione, prima di assumere le proprie determinazioni in merito a tale contenzioso, ha ritenuto opportuno attendere l'esito della procedura di gara per la vendita del comparto UMI A4 della Zona A, in scadenza il 10 giugno, e pertanto ha rinviato la decisione alla successiva seduta convocata per il 9 luglio 2014.

2.6 Partecipazione alla manifestazione “Architettura in città”

Anche nell'anno 2014 la Società, in collaborazione con Politecnico di Torino, Fondazione Mirafiori e Istituto Europeo del Design, ha organizzato la partecipazione al Festival Architettura in Città, in programma dal 10 al 14 giugno 2014 presso il Basic Village. Nello spazio espositivo assegnato sono stati esposti progetti e idee legati al tema della trasformazione delle aree TNE e al miglioramento dei servizi con particolare riferimento allo sviluppo del quartiere universitario presso la Circoscrizione 10 Mirafiori Sud. L'11 giugno è stato organizzato un dibattito, che ha visto la partecipazione dell'Assessore comunale Maria Grazia Pellerino responsabile del Progetto “Torino Città Universitaria”.

2.7 Relazione semestrale dell'Organismo di Vigilanza

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27/3/2014 l'Organismo di Vigilanza ha relazionato sulle attività svolte nel corso del secondo semestre 2013, riportate nella “Relazione dell'Organismo di Vigilanza al 31.12.2013” depositata presso gli uffici della Società.

Per quanto riguarda l'Attività informativa ed organizzativa si è dato corso ad una serie di incontri informativi diretti con il Responsabile Tecnico al fine di dare compiuta informazione in merito alle previsioni del Modello Organizzativo adottato dalla Società. Dal monitoraggio della casella di posta elettronica di esclusivo accesso dell'Organismo risulta che non sono pervenute segnalazioni di atti o notizie sensibili ai sensi del D. Lgs. 231/01. Per quanto riguarda le Verifiche operative sono state esaminate le relazioni periodiche trimestrali fornite dal Responsabile Tecnico da cui non sono emersi fatti censurabili o violazioni alle prescrizioni contenute nel Modello Organizzativo. Infine è stato comunicato che l'Organismo di Vigilanza ha elaborato una check list di controlli in tema di risk management, ispirata allo standard internazionale elaborato dal CoSO (Committee of Sponsoring Organisation); i risultati di tali controlli saranno elaborati entro la fine del 2015.

Il Consiglio, al termine della esposizione della dr.ssa Rossotto, all'unanimità, ha preso atto dell'attività svolta dall'Organismo di Vigilanza.

2.8 Programma delle attività societarie e situazione Finanziaria

Nelle sedute del 3 febbraio e del 27 marzo 2014 il Consiglio di Amministrazione è stato informato, e conseguentemente ne ha preso atto, in merito alla situazione finanziaria societaria del momento. In particolare sono state fornite precisazioni inerenti la pianificazione, nel breve periodo, dei ricavi e delle spese da cui non si sono ravvisate situazioni tali da compromettere la continuità aziendale. Nella seduta del 27 marzo 2014 è stato altresì illustrato il Piano Economico Finanziario di massima, riguardante il biennio 2014-2015, redatto considerando le principali attività che la Società, in via previsionale, potrebbe attuare nel suddetto periodo. Secondo tali previsioni, entro la fine del 2015, la Società dovrebbe essere in grado di rimborsare il debito residuo del

Finanziamento erogato dall'Istituto di credito Banca Nazionale del Lavoro e la Linea di credito concessa dall'Istituto di credito Monte dei Paschi di Siena.

3. VALORIZZAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ

Si riporta di seguito la descrizione delle principali attività svolte dalla Società suddivise per argomenti e per zona di riferimento di cui si compone il Compendio Immobiliare in Area Mirafiori di Torino e per il Compendio Immobiliare in Area Campo Volo di Collegno.

3.1 Rifinanziamento societario

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 marzo 2014 ha deliberato di approvare i contenuti della bozza del Contratto di proroga e di modifica del Contratto di Finanziamento del 29/07/2008 dando mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato di provvedere al perfezionamento di tutti gli adempimenti necessari alla sottoscrizione dell'atto e di provvedere alla formalizzazione del medesimo nel rispetto dei contenuti sostanziali approvati.

Il Consiglio inoltre, all'unanimità, ha deliberato di approvare l'affidamento dell'incarico professionale al Notaio Andrea Ganelli, riguardante il rogito dell'atto in oggetto, per un importo paria a Euro 11.500,00, oltre Iva ai sensi di legge, oltre le tasse ipotecaria e di archivio.

3.2 Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino

Zona A – Realizzazione Centro del Design

Relativamente alla domanda di finanziamento del 15 ottobre 2012 presentata dalla Società per l'ottenimento di un contributo a valere sul Programma Operativo Regionale 2007/2013, a seguito di nota del 28 novembre 2013, il Presidente, durante Consiglio di Amministrazione del 3 febbraio 2014, ha comunicato che con nuova Determinazione Regionale la Direzione Attività Produttive ha ricalcolato l'importo del suddetto cofinanziamento in Euro 4.739.378,06.

Zona A – Dismissione comparto UMI A4

In data 3 febbraio 2014, il Consiglio ha deliberato di approvare l'Avviso per la ricerca di manifestazioni di interesse all'acquisto del comparto UMI A4 della Zona A e i relativi documenti complementari dando mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, in forma disgiunta, di provvedere alla pubblicazione della procedura in oggetto, sul sito internet della Società e sui principali quotidiani nazionali e conseguentemente di porre in essere le azioni promozionali nei confronti degli operatori economici di settore.

In data 10 giugno 2014, Il Consiglio di Amministrazione, a seguito dell'arrivo di una sola busta contenente una offerta, così come contenuto nell'Avviso, ha deliberato di nominare come

componenti della Commissione giudicatrice, disgiuntamente, il Presidente o l'Amministratore Delegato, e il Responsabile Tecnico.

Il Consiglio inoltre ha deliberato di approvare la nomina della Commissione Tecnica, costituita dal Prof. Antonio De Rossi, Direttore di Urban Center Metropolitano, l'Arch. Gianpiero Biscant, Responsabile del Servizio Edilizia del Politecnico di Torino e l'ing. Francesco Terranova, Responsabile Tecnico di TNE, deliberando inoltre di corrispondere ai soli componenti esterni di tale Commissione Tecnica un compenso pari a Euro 250,00, oltre eventuali oneri per Iva e contributi previdenziali di legge, per ogni seduta effettuata e comunque per ogni mezza giornata lavorativa.

Collegio di Vigilanza su Accordo di Programma Zona A

Il 18 marzo 2014, presso la Direzione Urbanistica della Città di Torino, si è tenuta una riunione del Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma del 2011 riguardante la Zona A, alla presenza dei rappresentanti della Città, della Provincia di Torino, della Regione Piemonte, del Politecnico di Torino e di TNE.

In tale occasione sono state fornite le informazioni sullo stato di attuazione delle attività societarie attualmente in corso di svolgimento. Facendo riferimento alla procedura avviata dalla Società inerente la ricerca di manifestazioni di interesse all'acquisto dell'area UMI A4 della Zona A, i partecipanti hanno deciso di convocare un'ulteriore seduta del Collegio di Vigilanza, a cui dovranno partecipare i consulenti legali di TNE, al fine di approfondirne i contenuti e l'iter procedurale.

Allestimento spazio eventi nel Capannone ex DAI

Durante il Consiglio di Amministrazione del 10 giugno 2014, ha deliberato di approvare l'impegno di spesa massimo, pari a 50 mila Euro, oltre Iva ai sensi di legge, per l'esecuzione dei lavori di allestimento dello spazio, di circa 1.200 metri quadrati, individuato all'interno del Capannone ex DAI, da adibire occasionalmente a eventi legati principalmente al tema delle trasformazioni urbanistiche e dello sviluppo socio economico e territoriale, limitando gli interventi a quelli strettamente necessari per un uso in forma privata del suddetto spazio.

Il Consiglio pertanto, al fine di consentire a Confindustria Piemonte di utilizzare il suddetto spazio in occasione del Convegno organizzato per l'11 luglio, ha deliberato di dare mandato all'Amministratore Delegato di provvedere, per ragioni d'urgenza anche mediante affidamenti diretti, all'esecuzione dei suddetti interventi entro il limite di spesa approvato.

Zona B – Procedura di vendita Lotto Ex Centro Stile

In data 28 febbraio 2014 la Società, come previsto dall'Accordo del 27 dicembre 2013 con cui è stata differita la data di sottoscrizione del contratto definitivo di vendita del lotto ex Centro Stile, ha depositato la pratica edilizia, riguardante una manutenzione straordinaria dell'immobile, al fine di

accertare la conformità edilizia pregressa, come richiesto dalla Società di leasing finanziario individuata dall'Acquirente.

Conseguentemente la Tecnocad Progetti ha comunicato di volersi avvalere della facoltà, prevista dall'Accordo del 27/12/2013, di addivenire alla stipula dell'atto definitivo di vendita entro il 30 giugno 2014, effettuando entro il 31 marzo un ulteriore pagamento di 250 mila Euro a integrazione della caparra confirmatoria.

Il 12 giugno 2014 è stato sottoscritto il Contratto definitivo di vendita del Lotto denominato ex Centro Stile. L'Atto notarile di vendita è stato formalizzato con la Società di leasing finanziario Unicredit Leasing individuata dalla Tecnocad Progetti SpA. Con la sottoscrizione del suddetto atto di vendita la Società ha percepito il saldo del prezzo di vendita che, al netto della caparra confirmatoria fino ad allora incassata, è pari a Euro 1.740.000,00.

Zona C – Proposta per l'acquisto di un lotto della Zona C

Durante il Consiglio di Amministrazione del 27 marzo 2014, il dr. Canavesio comunica che l'Azienda Centrale del Latte SpA di Torino che con lettera del 11/03/2014 e successiva revisione in data 27/03/2014, ha presentato una manifestazione di interesse per l'acquisto di un lotto, di superficie fondiaria di circa 47 mila metri quadrati, facente parte della Zona C, pari a quasi l'80% della superficie fondiaria complessiva disponibile.

Il lotto configurato dall'Azienda è parzialmente difforme rispetto alla conformazione definita dal Progetto urbanistico di riqualificazione dell'area già approvato dalla Città di Torino.

Il prezzo offerto dalla suddetta Azienda è pari a Euro 4.350.000, oltre Iva ai sensi di legge; il suddetto importo riferito alla superficie complessiva, oggetto della vendita, pari a circa 54 mila metri quadrati, costituita dall'area fondiaria e dalla quota parte di aree consortili private da assoggettare all'uso pubblico, corrisponde a un prezzo unitario pari circa 80 Euro/mq.

Tale manifestazione di interesse presentata dalla Società Centrale del Latte è stata ritenuta non accettabile.

La decisione è motivata dal fatto che l'offerta economica proposta non consente di raggiungere il bilanciamento con i costi previsionali correlati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dall'intervento di riqualificazione della Zona C.

Il Consiglio inoltre ha preso atto che il miglioramento parziale del risultato economico dell'iniziativa si potrebbe raggiungere diminuendo i costi afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e mantenendo il contributo pubblico assegnato all'iniziativa.

Al riguardo il Collegio Sindacale ha espresso le proprie osservazioni osservando che la criticità rappresentata dai costi elevati, correlati ai progetti di trasformazione della Zona C, ma anche della Zona A e della Zona B, si traduce nella difficoltà a interloquire con soggetti privati, che potenzialmente potrebbero essere interessati a insediare aziende o a effettuare investimenti immobiliari nelle aree TNE.

Il Consiglio pertanto, alla luce di tali considerazioni, al fine di favorire l'insediamento nella Zona C

di aziende private e migliorare il risultato economico dell'iniziativa, ha deliberato di dare mandato, in forma disgiunta, al Presidente e all'Amministratore Delegato di rappresentare, nelle opportune sedi delle Amministrazioni dei Soci pubblici, comunale e regionale, le criticità che costituiscono impedimenti all'attuazione dell'iniziativa al fine di verificare:

- la possibilità di modificare il progetto urbanistico di riqualificazione della Zona C allo scopo di diminuire i costi di realizzazione dell'intervento;
- la possibilità di mantenere l'entità del contributo pubblico, a valere sul POR FESR 2007/2013, anche in considerazione delle tempistiche previsionali necessarie per realizzare l'intervento.

Come richiesto dal Consiglio la Società ha effettuato i necessari approfondimenti, sia con la Direzione Urbanistica della Città di Torino, in merito alla possibilità di rivedere il Progetto urbanistico dell'intervento di riqualificazione della Zona C, sia con la Direzione Attività Produttive della Regione Piemonte, in ordine alla possibilità di rimodulare il cofinanziamento pubblico a valere sul Programma Operativo Regionale 2007/2013.

A seguito di tali approfondimenti, in data 14/04/2014 è stata presentata all'Assessorato all'Urbanistica della Città di Torino una lettera con cui si richiede formalmente la revisione del suddetto Progetto urbanistico al fine di poter dare seguito alla manifestazione di interesse ricevuta. La Città di Torino, con la lettera del 15 aprile 2014, ha confermato la disponibilità a esaminare la proposta di variante progettuale al Permesso di Costruire Convenzionato vigente e ad approvarne i contenuti prima della conclusione della procedura ad evidenza pubblica.

Secondo la proposta di variante progettuale di massima, elaborata da TNE, rimane invariata la dotazione degli standard urbanistici e si ottiene una riduzione dei costi di realizzazione dell'intervento.

Per quanto riguarda il cofinanziamento pubblico di cui beneficia l'intervento la Società, ad integrazione del progetto di riqualificazione della Zona C approvato dalla Regione Piemonte nell'ambito del bando per l'erogazione di finanziamenti pubblici a valere sul Programma Operativo Regionale 2007/2013, dovrà presentare alla Direzione regionale alle Attività Produttive una proposta di revisione del suddetto progetto estendendo l'area di intervento alla Zona B.

In relazione a tali approfondimenti è stata aggiornata l'analisi costi-ricavi dell'iniziativa, da cui risulta, in via previsionale, un sostanziale equilibrio economico.

Per dare seguito alla proposta di acquisto presentata dalla Centrale del Latte si dovrà avviare una procedura di gara pubblica rendendo nota, in forma anonima, la proposta di acquisto pervenuta. La procedura ad evidenza pubblica, è un'asta al rialzo priva di condizionamenti.

Il Consiglio di Amministrazione, quindi, nella seduta del 15 aprile 2014, in considerazione delle richieste esposte nella lettera inviata alla Città di Torino e dei contenuti della risposta, pervenuta in data 15 aprile 2014 ha deliberato di approvare la manifestazione di interesse presentata dalla Centrale del Latte di Torino che prevede l'acquisto di un lotto fondiario di circa 47 mila metri

quadri ad un prezzo di 4.350.000,00 oltre Iva ai sensi di legge.

Il Consiglio inoltre, al fine di rispettare i principi di trasparenza, parità di trattamento e concorrenza, all'unanimità, ha deliberato di approvare i contenuti dello schema di Avviso e i documenti complementari, che disciplinano la procedura ad evidenza pubblica per la ricerca di manifestazioni di interesse da parte di altri soggetti che intendono acquistare il lotto fondiario della Zona C.

Il Consiglio pertanto ha deliberato di dare mandato, in forma disgiunta, al Presidente e all'Amministratore Delegato di provvedere a comunicare alla Centrale del Latte SpA l'accoglimento della loro manifestazione di interesse, e la conseguente intenzione di avviare la procedura ad evidenza pubblica, subordinatamente alla presentazione della fidejussione pari all'1% del prezzo offerto, a garanzia dell'impegno a negoziare, specificando altresì l'elenco dei lavori di competenza dell'azienda che si insedierà nel lotto.

Il Consiglio infine, all'unanimità, ha dato mandato, in forma disgiunta, al Presidente e all'Amministratore Delegato di provvedere, subordinatamente alla presentazione da parte della Centrale del Latte della fidejussione, all'attuazione degli adempimenti necessari per l'avvio della procedura mediante la pubblicazione della documentazione di gara sul sito internet della Società e la pubblicazione dell'Avviso per estratto sui principali quotidiani di rilevanza nazionale.

Nella seduta del 10 giugno 2014 l'Amministratore Delegato comunica che entro il termine del 6 giugno, previsto dalla procedura di Ricerca di Manifestazione di Interesse, non sono pervenute offerte da parte di soggetti interessati all'acquisto del lotto fondiario della Zona C di circa 47 mila metri quadrati.

Per quanto riguarda le modifiche al Permesso di Costruire Convenzionato, proposte all'Amministrazione comunale, si comunica che con deliberazione del 20 maggio 2014 la Giunta Comunale ha ritenuto condivisibili le proposte di modifica al vigente titolo amministrativo-edilizio.

Il Consiglio nella stessa seduta ha preso atto che nell'ambito della procedura finalizzata ad acquisire eventuali proposte alternative all'acquisto del lotto fondiario, facente parte della Zona C, di circa 47 mila metri quadrati, non sono pervenute offerte.

Il Consiglio pertanto ha deliberato di individuare nella Centrale del Latte Torino SpA il soggetto con cui avviare la negoziazione riguardante la vendita del suddetto lotto fondiario al prezzo di Euro 4.350.000,00 oltre Iva di legge.

Zona C – Un nuovo progetto di Riqualficazione

Per consentire ai competenti Settori tecnici della Città di Torino di espletare l'attività istruttoria finalizzata all'approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato modificato e per il conseguente avvio della procedura di gara per l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, è stato necessario individuare i professionisti che dovranno redigere il progetto modificato.

L'incarico di progettazione riguarda l'aggiornamento degli elaborati tecnici che costituiscono a) il Progetto urbanistico generale, comprensivo degli stralci progettuali inerenti le opere di urbanizzazione pubbliche, le opere di urbanizzazione da assoggettare all'uso pubblico e le opere private, e b) il Progetto esecutivo di appalto.

La parcella professionale corrispondente all'espletamento delle suddette attività progettuali, determinata applicando la Tariffa professionale di cui al D.M. n.143/2013 è risultata pari a Euro 52.643,87, oltre Iva e contributi previdenziali ai sensi di legge, al lordo del ribasso di gara.

L'incarico costituisce di fatto un proseguimento dell'attività progettuale già svolta dal Raggruppamento di professionisti, facente capo alla capogruppo Società di Ingegneria ICIS Srl, incaricata di redigere il Progetto esecutivo urbanistico e di Appalto ora oggetto di modifiche.

Per queste ragioni il servizio tecnico è stato affidato al sopracitato raggruppamento mediante un atto contrattuale aggiuntivo e il corrispettivo contrattuale, determinato mantenendo invariato il ribasso percentuale offerto da tale Raggruppamento in sede di gara, pari a 60,50%, è risultato pari a Euro 20.794,33, oltre Iva e contributi previdenziali di legge.

4. ASPETTI AMBIENTALI

Zona A

In data 3 febbraio 2014 il Consiglio ha deliberato di approvare la proposta di Piano di caratterizzazione ambientale presentato, approvando altresì l'impegno di spesa massimo pari a Euro 32.000,00, oltre Iva ai sensi di legge, per l'effettuazione dei sondaggi e delle conseguenti analisi di laboratorio.

Il Consiglio inoltre, ha deliberato di approvare per l'area residua del capannone ex DAI di prevedere interventi di bonifica ambientale mediante interventi di messa in sicurezza permanente riservandosi la facoltà, in relazione allo sviluppo dei progetti edilizi, inerenti la suddetta area, di proporre interventi di bonifica integrale.

Il Consiglio pertanto all'unanimità ha dato mandato, in forma disgiunta, al Presidente e all'Amministratore Delegato di provvedere alla presentazione, agli Enti competenti, del suddetto Piano di caratterizzazione per l'ottenimento delle conseguenti approvazioni.

5. CONCLUSIONI

Facendo riferimento alle attività societarie descritte nei paragrafi che precedono si riporta di seguito una sintetica descrizione dell'andamento della Società Torino Nuova Economia S.p.A. nel corso del primo semestre 2014.

La Società in questo periodo grazie alla stipula dell'Atto notarile di vendita del Lotto ex Centro Stile ha migliorato la situazione economica incrementando la disponibilità di cassa, che a gennaio risultava pari a circa 340 mila Euro mentre a giugno risultava pari a circa 2 milioni di Euro.

Durante i primi mesi del semestre la Società ha condotto le trattative con l'Istituto di credito Banca Nazionale del Lavoro al fine di addivenire alla definizione del contratto di proroga del Finanziamento, scaduto a dicembre 2013, il cui debito residuo a fine giugno risultava pari a circa 19,5 milioni di Euro. In conseguenza delle suddette trattative l'Istituto di credito BNL a decorrere dal mese di gennaio ha applicato le nuove condizioni economiche contrattuali che prevedono per il semestre un incremento dello spread dall'originario 0,7% al 2%.

Nel corso di tale periodo la Società ha inoltre prodotto e trasmesso alla Direzione Regionale alle Attività Produttive la documentazione integrativa richiesta necessaria per l'erogazione del cofinanziamento pubblico, a valere sul Programma Operativo Regionale 2007/2013, riconosciuto all'intervento di completamento del Centro del Design. Al termine dell'attività istruttoria, nei primi giorni di luglio, la Regione ha erogato il contributo pari a circa 4,7 milioni di Euro che ha consentito di ridurre il debito residuo del Finanziamento BNL a circa 14,8 milioni di Euro.

La Società inoltre, finanziariamente, ha un debito di circa 1,6 milioni di Euro derivanti da una linea di credito concessa dall'Istituto di credito Monte dei Paschi di Siena.

Per quanto riguarda le altre attività societarie svolte nel primo semestre si segnala lo svolgimento delle due procedure ad evidenza pubblica riguardanti rispettivamente la ricerca di manifestazioni di interesse all'acquisto del Lotto UMI A4 della Zona A, e la ricerca di manifestazioni di interesse alternative all'acquisto del Lotto 1 della Zona C che hanno consentito di individuare gli operatori economici privati con cui è stata avviata la negoziazione per la definizione dei contratti preliminari di vendita.

Si tratta nel primo caso della Società Nova Coop s.c., che ha offerto per l'acquisto del Lotto UMI A4 un prezzo pari a 22,810 milioni di Euro, e nel secondo caso della Società Centrale del Latte di Torino S.p.A. che ha offerto per l'acquisto del Lotto 1 della Zona C un prezzo pari a 4,350 milioni di Euro.

In considerazione di quanto riportato è probabile che entro la fine dell'anno 2014 si possa addivenire alla formalizzazione dei contratti preliminari di vendita dei due lotti immobiliari sopra citati e conseguentemente programmare la restituzione progressiva del debito con l'obiettivo di azzerarlo entro la fine del 2015.

Inoltre, entro la fine del corrente anno, si prevede di avviare la procedura di gara per l'affidamento dell'appalto lavori per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione della Zona C e di completare la redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo della Zona A.

Torino, 26 settembre 2014

Il Presidente
Stefano Tizzani



L'Amministratore Delegato
Davide Canavesio



