

TNE Torino
Nuova
Economia

Bilancio di esercizio 2015



La trasformazione e la valorizzazione delle ex aree industriali Mirafiori di Torino

Il processo di recupero funzionale delle ex aree industriali Mirafiori attuato da Torino Nuova Economia è finalizzato all'insediamento di nuove attività economiche nei settori della produzione, della formazione, della ricerca e dei servizi alle persone e alle imprese.

La riconversione urbanistico-edilizia e funzionale riguarda circa 300.000 metri quadrati di aree dismesse che vengono restituite al tessuto urbano attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione, interventi di riqualificazione e di valorizzazione socio-economica volti a favorirne il recupero e la reindustrializzazione.

Una trasformazione urbanistico-edilizia delle aree che si concretizza nella realizzazione del Polo Tecnologico Mirafiori: un distretto di eccellenza nel quale far interagire positivamente imprese innovative, attività formative, laboratori di ricerca, pubblici e privati, incubatori di imprese, centri di servizio per le imprese e le persone.

Torino Nuova Economia è una Società di intervento, a capitale prevalente pubblico, la cui **compagine societaria** è così costituita:

Finpiemonte Partecipazioni SpA: 43,54%
 Finanziaria Città di Torino Holding SpA: 43,54%
 Città Metropolitana di Torino: 10,89%
 FCA Partecipazioni SpA: 2,03%
 Capitale sociale: Euro 60.899.681,95

Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione nella composizione di seguito riportata è stato nominato dall'Assemblea dei Soci in data 15 luglio 2015.

Aldo Pagliasso

Presidente

Davide Canavesio

Amministratore Delegato

Giuseppa Ponziano

Consigliera

Laura Schiavone

Presidente Collegio Sindacale

Savino Villani

Sindaco

Carlo Luigi Pittatore

Sindaco

Partners

Regione Piemonte

www.regione.piemonte.it

Comune di Torino

www.comune.torino.it

Città Metropolitana di Torino

www.cittametropolitana.torino.it

Finpiemonte Partecipazioni SpA

www.finpiemonte-partecipazioni.it

Fiat Chrysler Automobiles SpA

www.fcagroup.com

Indice

| | |
|--|----------------|
| Lettera di presentazione Bilancio | pag. 08 |
|--|----------------|

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Bilancio al 31/12/2015 | pag. 10 |
|-------------------------------|----------------|

| | |
|---------------------------|---------|
| Stato Patrimoniale Attivo | pag. 11 |
|---------------------------|---------|

| | |
|----------------------------|---------|
| Stato Patrimoniale Passivo | pag. 14 |
|----------------------------|---------|

| | |
|----------------|---------|
| Conti d'Ordine | pag. 17 |
|----------------|---------|

| | |
|-----------------|---------|
| Conto Economico | pag. 19 |
|-----------------|---------|

| | |
|---|----------------|
| Relazione sull'attività della Società nel corso del 2015 | pag. 24 |
|---|----------------|

| | |
|-------------|---------|
| 1. Premessa | pag. 25 |
|-------------|---------|

| | |
|---|---------|
| 2. Organizzazione e funzionamento della Società | pag. 25 |
|---|---------|

| | |
|-----------------------------------|---------|
| 2.1 Rinnovo organi amministrativi | pag. 25 |
|-----------------------------------|---------|

| | |
|----------------------------------|---------|
| 2.2 Compensi agli amministratori | pag. 25 |
|----------------------------------|---------|

| | |
|--------------------------------|---------|
| 2.3 Bilancio di esercizio 2014 | pag. 26 |
|--------------------------------|---------|

| | |
|------------------------|---------|
| 2.4 Assemblea dei Soci | pag. 26 |
|------------------------|---------|

| | |
|---|---------|
| 2.5 Servizi di funzionamento societario per l'anno 2016 | pag. 27 |
|---|---------|

| | |
|---------------------------------------|---------|
| 2.6 Assistenza legale per l'anno 2016 | pag. 27 |
|---------------------------------------|---------|

| | |
|--|---------|
| 2.7 Responsabile programmazione eventi e iniziative culturali nello Spazio MRF | pag. 28 |
|--|---------|

| | |
|----------------------------|---------|
| 2.8 Organismo di Vigilanza | pag. 28 |
|----------------------------|---------|

| | |
|--|---------|
| 2.9 Adempimenti in materia di "Trasparenza" e "Anticorruzione" | pag. 28 |
|--|---------|

| | |
|--|---------|
| 2.10 Prospettive economico finanziarie e andamento della Società | pag. 29 |
|--|---------|

| | |
|--|---------|
| 2.11 Cessazione partecipazione societaria della Provincia di Torino e subentro Città Metropolitana | pag. 29 |
|--|---------|

| | |
|--------------------|---------|
| 2.12 Risorse umane | pag. 31 |
|--------------------|---------|

| | |
|---|---------|
| 3. Valorizzazione delle Aree di Proprietà | pag. 31 |
|---|---------|

| | |
|--|---------|
| 3.1 Accertamento tributario ICI Zona A | pag. 31 |
|--|---------|

| | |
|--|---------|
| 3.2 Contratto Finanziamento Banca Nazionale del Lavoro | pag. 31 |
|--|---------|

| | |
|---|---------|
| 3.3 Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino | pag. 32 |
|---|---------|

| | |
|---|---------|
| 3.4 Valorizzazione dell'Aeroporto Torino Aeritalia - Campo Volo di Collegno | pag. 43 |
|---|---------|

| | |
|---|---------|
| 4. Informazioni richieste dall'Art. 2428 c.c. | pag. 43 |
|---|---------|

| | |
|---|---------|
| 5. Analisi reddituale, patrimoniale e finanziaria | pag. 43 |
|---|---------|

| | |
|----------------------------------|---------|
| Analisi dello Stato Patrimoniale | pag. 43 |
|----------------------------------|---------|

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Analisi della struttura finanziaria | pag. 44 |
|-------------------------------------|---------|

| | |
|--------------------|---------|
| Indici di solidità | pag. 45 |
|--------------------|---------|

| | |
|---|----------------|
| Indici di liquidità | pag. 45 |
| Principali rischi e incertezze cui la Società è sottoposta | pag. 46 |
| 6. Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio | pag. 47 |
| 7. Evoluzione prevedibile della gestione | pag. 48 |

Nota Integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2015 **pag. 50**

Premessa **pag. 51**

Criteri di redazione **pag. 51**

Criteri di valutazione **pag. 51**

| | |
|--|---------|
| Immobilizzazioni immateriali | pag. 51 |
| Immobilizzazioni materiali | pag. 51 |
| Rimanenze | pag. 52 |
| Crediti | pag. 52 |
| Disponibilità liquide | pag. 52 |
| Ratei e risconti | pag. 52 |
| Fondo per rischi ed oneri | pag. 52 |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato - TFR | pag. 52 |
| Debiti | pag. 52 |
| Costi e ricavi | pag. 52 |

NOTA INTEGRATIVA ATTIVO

Informazioni sullo Stato Patrimoniale - Attivo **pag. 53**

| | |
|--|---------|
| Immobilizzazioni immateriali | pag. 53 |
| Composizione dei costi di impianto e ampliamento | pag. 55 |
| Immobilizzazioni materiali | pag. 55 |
| Attivo circolante - Rimanenze | pag. 56 |
| Attivo circolante - Crediti | pag. 57 |
| Crediti - Distinzione per scadenza | pag. 58 |
| Crediti iscritti nell'attivo circolante - Ripartizione per area geografica | pag. 59 |
| Crediti iscritti nell'attivo circolante - Operazioni con retrocessione a termine | pag. 59 |
| Attivo circolante - Disponibilità liquide | pag. 59 |
| Ratei e risconti attivi | pag. 60 |
| Oneri finanziari capitalizzati | pag. 60 |
| Riduzione di valore di immobilizzazioni materiali e immateriali | pag. 60 |
| Riduzione di valore di immobilizzazioni immateriali e materiali | pag. 60 |

NOTA INTEGRATIVA PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Informazioni sullo Stato Patrimoniale - Passivo e Patrimonio netto **pag. 61**

| | |
|--|---------|
| Patrimonio netto | pag. 61 |
| Disponibilità e utilizzo del Patrimonio netto | pag. 62 |
| Prospetto della disponibilità ed utilizzo delle voci di Patrimonio netto | pag. 63 |
| Fondi per rischi ed oneri | pag. 64 |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato - TFR | pag. 64 |

| | |
|--|---------|
| Debiti | pag. 65 |
| Debiti - Distinzione per scadenza | pag. 66 |
| Debiti - Ripartizione per area geografica | pag. 66 |
| Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali | pag. 67 |
| Debiti - Operazioni con retrocessione a termine | pag. 67 |
| Ratei e risconti passivi | pag. 67 |

NOTA INTEGRATIVA CONTO ECONOMICO

Informazioni sul Conto Economico

| | |
|--|---------|
| Valore della produzione | pag. 68 |
| Altre voci del valore della produzione | pag. 68 |
| Costi della produzione | pag. 69 |
| Ammortamenti immobilizzazioni immateriali | pag. 70 |
| Ammortamenti immobilizzazioni materiali | pag. 70 |
| Accantonamenti per rischi | pag. 70 |
| Oneri diversi di gestione | pag. 70 |
| Proventi e oneri finanziari | pag. 71 |
| Utili e perdite su cambi | pag. 71 |
| Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate | pag. 71 |
| Rendiconto finanziario | pag. 72 |

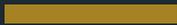
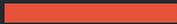
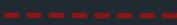
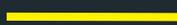
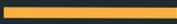
NOTA INTEGRATIVA ALTRE INFORMAZIONI

Altre informazioni

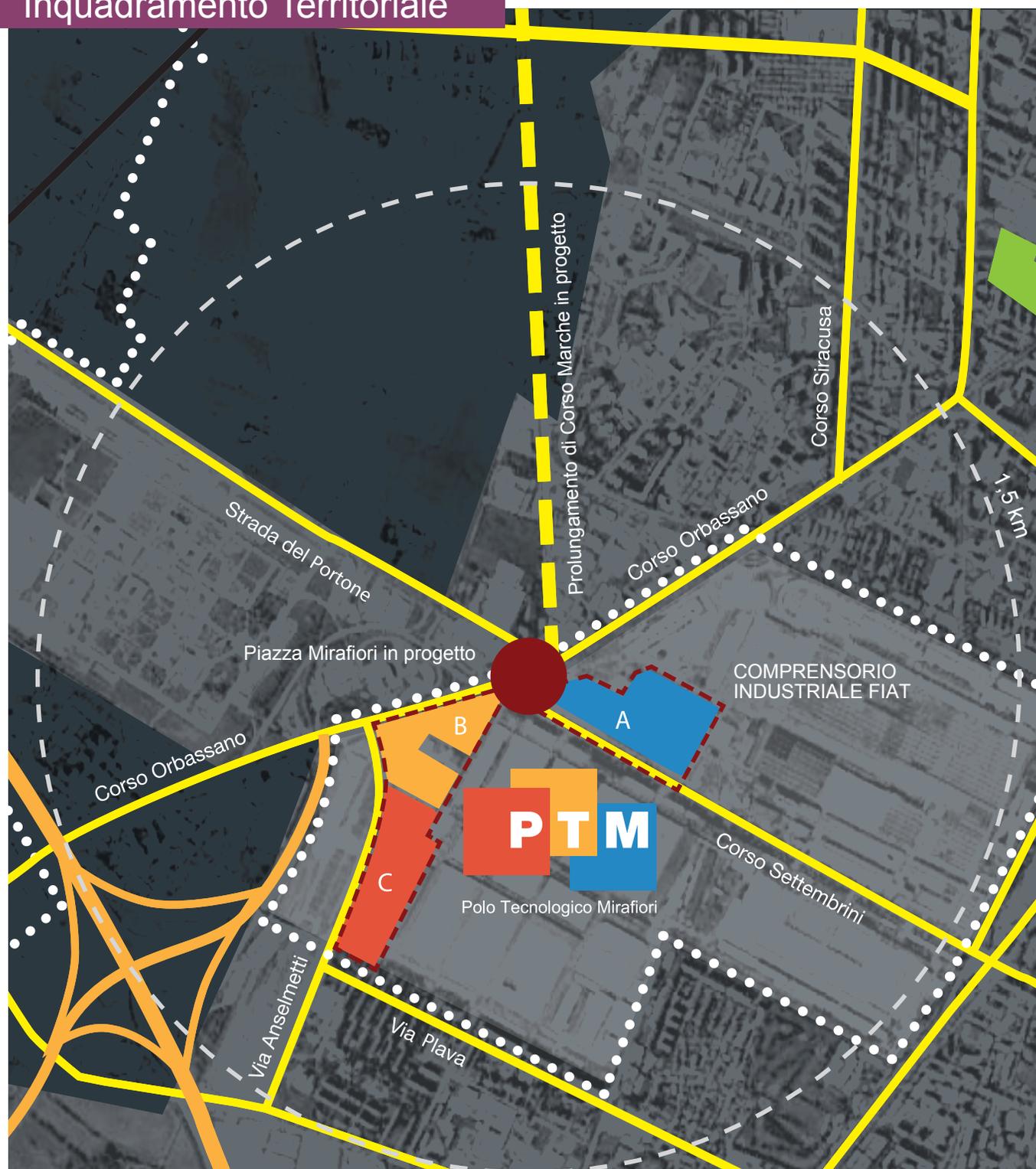
| | |
|--|---------|
| Dati sull'occupazione | pag. 74 |
| Compensi agli organi sociali | pag. 74 |
| Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - Art. 2497 bis del Codice Civile | pag. 75 |
| Cessazione partecipazione ex Provincia di Torino | pag. 75 |
| Impegni | pag. 76 |
| Disciplina delle Società di comodo | pag. 76 |
| Rischi ambientali | pag. 76 |
| Operazioni realizzate con parti correlate | pag. 77 |
| Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale | pag. 77 |

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea degli azionisti

| | |
|---------------|---------|
| Premessa | pag. 79 |
| Parte prima | pag. 79 |
| Parte seconda | pag. 80 |

| | |
|---|--------------------------|
|  | ZONA A |
|  | ZONA B |
|  | ZONA C |
|  | DISTANZE DAI LOTTI |
|  | CONFINI AREE PTM |
|  | ARTERIE VIARIE CITTADINE |
|  | TANGENZIALE AUTOSTRADALE |

Inquadramento Territoriale



Gentili Soci,

Il Bilancio di esercizio 2015 è il primo che viene approvato dal nuovo Consiglio di Amministrazione, insediatosi a luglio del 2015. Gli amministratori stanno proseguendo la gestione di Torino Nuova Economia dando continuità alle iniziative e alle attività intraprese nel corso degli anni precedenti. L'azione societaria infatti, nel corso del 2015, si è concentrata principalmente nel dare seguito alle operazioni determinanti per la valorizzazione delle aree industriali dismesse di Mirafiori.

L'avvio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, riguardanti la riqualificazione della Zona C, cofinanziati con i fondi POR-FESR 2007-2013, ha generato l'interesse da parte di aziende che intendono insediarsi nell'area.

Ciò ha comportato nei primi mesi del 2016 di avviare la procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione di un lotto fondiario.

L'aggiornamento progettuale del Piano Esecutivo Convenzionato della Zona A, ha consentito di riavviare, a cura della Città di Torino, l'iter amministrativo per la sua approvazione.

La conclusione, prevista entro la fine del 2016, consentirà di stipulare con Nova Coop s.c. l'atto di vendita del lotto su cui realizzerà il polo polifunzionale di servizi e attività commerciali.

Nel corso del 2015 inoltre, le proposte presentate dai partecipanti al Concorso internazionale di idee e gli eventi organizzati nell'ambito della Mirafiori Week hanno dato concretamente avvio al processo di rivitalizzazione del Capannone ex DAI denominato Spazio MRF; una fabbrica dismessa, esempio di archeologia industriale caratterizzata da una grande flessibilità funzionale, che è subito diventata un luogo dove organizzare attività ed eventi temporanei di carattere sociale e culturale.

Il Bilancio 2015 si chiude con una perdita che è determinata dalla necessità di dare attuazione, nel corso dell'esercizio, a quelle attività di valorizzazione delle aree propedeutiche alla loro vendita che in parte si prevede di concludere nel corso del 2016.

Per questo riteniamo che la Società, grazie al consolidamento del processo di trasformazione e recupero funzionale delle aree e al consenso manifestato dagli Enti istituzionali e dai settori imprenditoriali, potrà continuare la propria missione ottenendo apprezzabili risultati.

Torino, 5 luglio 2016

Il Presidente
Aldo Pagliasso

L'Amministratore Delegato
Davide Canavesio



Aldo Pagliasso
Presidente

Davide Canavesio
Amministratore Delegato

Bilancio al 31/12/2015

Riteniamo che la Società, grazie al consolidamento del processo di trasformazione e recupero funzionale delle aree e al consenso manifestato dagli Enti istituzionali e dai settori imprenditoriali, potrà continuare la propria missione ottenendo apprezzabili risultati.

Stato Patrimoniale Attivo

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI | | |
| Parte richiamata | 0 | 0 |
| Parte da richiamare | 0 | 0 |
| Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A) | 0 | 0 |
| B) IMMOBILIZZAZIONI | | |
| <i>I - Immobilizzazioni immateriali</i> | | |
| 1) Costi di impianto e di ampliamento | 1.573 | 595 |
| 2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità | 0 | 0 |
| 3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | 0 | 0 |
| 4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | 0 | 0 |
| 5) Avviamento | 0 | 0 |
| 6) Immobilizzazioni in corso e acconti | 0 | 0 |
| 7) Altre | 0 | 0 |
| Totale immobilizzazioni immateriali (I) | 1.573 | 595 |
| <i>II - Immobilizzazioni materiali</i> | | |
| 1) Terreni e fabbricati | 19.421.236 | 19.757.966 |
| 2) Impianti e macchinario | 0 | 0 |
| 3) Attrezzature industriali e commerciali | 79 | 115 |
| 4) Altri beni | 18.275 | 15.570 |
| 5) Immobilizzazioni in corso e acconti | 0 | 0 |
| Totale immobilizzazioni materiali (II) | 19.439.590 | 19.773.651 |
| <i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i> | | |
| 1) Partecipazioni | | |
| a) Imprese controllate | 0 | 0 |
| b) Imprese collegate | 0 | 0 |
| c) Imprese controllanti | 0 | 0 |
| d) Altre imprese | 0 | 0 |
| Totale partecipazioni (1) | 0 | 0 |
| 2) Crediti | | |
| a) Verso imprese controllate | | |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale crediti verso imprese controllate | 0 | 0 |
| b) Verso imprese collegate | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale crediti verso imprese collegate | 0 | 0 |
| c) Verso controllanti | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale crediti verso controllanti | 0 | 0 |
| d) Verso altri | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale crediti verso altri | 0 | 0 |
| Totale Crediti (2) | 0 | 0 |
| 3) Altri titoli | 0 | 0 |
| 4) Azioni proprie | 0 | 0 |
| Azioni proprie, valore nominale complessivo | 0 | 0 |
| Totale immobilizzazioni finanziarie (III) | 0 | 0 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 19.441.163 | 19.774.246 |
| C) ATTIVO CIRCOLANTE | | |
| <i>I - Rimanenze</i> | | |
| 1) Materie prime, sussidiarie e di consumo | 0 | 0 |
| 2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | 52.457.731 | 51.403.002 |
| 3) Lavori in corso su ordinazione | 0 | 0 |
| 4) Prodotti finiti e merci | 0 | 0 |
| 5) Acconti | 157.610 | 157.610 |
| Totale rimanenze (I) | 52.615.341 | 51.560.612 |
| <i>II) Crediti</i> | | |
| 1) Verso clienti | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale crediti verso clienti (1) | 0 | 0 |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| 2) Verso imprese controllate | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale crediti verso imprese controllate (2) | 0 | 0 |
| 3) Verso imprese collegate | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale crediti verso imprese collegate (3) | 0 | 0 |
| 4) Verso controllanti | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale crediti verso controllanti (4) | 0 | 0 |
| 4-bis) Crediti tributari | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 352.779 | 21.463 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale crediti tributari (4-bis) | 352.779 | 21.463 |
| 4-ter) Imposte anticipate | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 998.730 | 836.305 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale imposte anticipate (4-ter) | 998.730 | 836.305 |
| 5) Verso altri | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 2.810 | 1.159.173 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 46 |
| Totale crediti verso altri (5) | 2.810 | 1.159.219 |
| Totale crediti (II) | 1.354.319 | 2.016.987 |
| <i><u>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</u></i> | | |
| 1) Partecipazioni in imprese controllate | 0 | 0 |
| 2) Partecipazioni in imprese collegate | 0 | 0 |
| 3) Partecipazioni in imprese controllanti | 0 | 0 |
| 4) Altre partecipazioni | 0 | 0 |
| 5) Azioni proprie | 0 | 0 |
| Azioni proprie, valore nominale complessivo | 0 | 0 |
| 6) Altri titoli | 0 | 0 |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III) | 0 | 0 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>IV - Disponibilità liquide</i> | | |
| 1) Depositi bancari e postali | 282.448 | 1.115.070 |
| 2) Assegni | 0 | 0 |
| 3) Danaro e valori in cassa | 646 | 1.242 |
| Totale disponibilità liquide (IV) | 283.094 | 1.116.312 |
| Totale attivo circolante (C) | 54.252.754 | 54.693.911 |
| D) RATEI E RISCONTI | | |
| Disaggio su prestiti emessi | 0 | 0 |
| Ratei e risconti attivi | 10.148 | 7.085 |
| Totale ratei e risconti (D) | 10.148 | 7.085 |
| TOTALE ATTIVO | 73.704.065 | 74.475.242 |

Stato Patrimoniale Passivo

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|------------|------------|
| A) PATRIMONIO NETTO | | |
| <i>I - Capitale</i> | 60.899.682 | 60.899.682 |
| <i>II - Riserva da soprapprezzo delle azioni</i> | 0 | 0 |
| <i>III - Riserve di rivalutazione</i> | 0 | 0 |
| <i>IV - Riserva legale</i> | 45.496 | 9.993 |
| <i>V - Riserve statutarie</i> | 0 | 0 |
| <i>VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio</i> | 0 | 0 |
| <i>VII - Altre riserve, distintamente indicate</i> | | |
| Riserva straordinaria o facoltativa | 0 | 0 |
| Riserva per acquisto azioni proprie | 0 | 0 |
| Riserva da deroghe ex Art. 2423 Cod. Civ. | 0 | 0 |
| Riserva azioni (quote) della società controllante | 0 | 0 |
| Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni | 0 | 0 |
| Versamenti in conto aumento di capitale | 0 | 0 |
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale | 8.936.777 | 8.936.777 |
| Versamenti in conto capitale | 0 | 0 |
| Versamenti a copertura perdite | 0 | 0 |
| Riserva da riduzione capitale sociale | 0 | 0 |
| Riserva avanzo di fusione | 0 | 0 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Riserva per utili su cambi | 0 | 0 |
| Varie altre riserve | -1 | 1 |
| Totale altre riserve (VII) | 8.936.776 | 8.936.778 |
| <i>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</i> | -17.379.155 | -18.053.717 |
| <i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i> | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | -1.754.700 | 710.065 |
| Copertura parziale perdita d'esercizio | 0 | 0 |
| Utile (Perdita) residua | -1.754.700 | 710.065 |
| Totale patrimonio netto (A) | 50.748.099 | 52.502.801 |
| B) FONDI PER RISCHI E ONERI | | |
| 1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili | 0 | 0 |
| 2) Per imposte, anche differite | 0 | 0 |
| 3) Altri | 4.642.049 | 4.310.000 |
| Totale fondi per rischi e oneri (B) | 4.642.049 | 4.310.000 |
| C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO | 66.713 | 53.408 |
| D) DEBITI | | |
| 1) Obbligazioni | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale obbligazioni (1) | 0 | 0 |
| 2) Obbligazioni convertibili | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale obbligazioni convertibili (2) | 0 | 0 |
| 3) Debiti verso soci per finanziamenti | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale debiti verso soci per finanziamenti (3) | 0 | 0 |
| 4) Debiti verso banche | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 13.347.464 | 13.497.702 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale debiti verso banche (4) | 13.347.464 | 13.497.702 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 5) Debiti verso altri finanziatori | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale debiti verso altri finanziatori (5) | 0 | 0 |
| 6) Acconti | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale acconti (6) | 0 | 0 |
| 7) Debiti verso fornitori | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 663.790 | 303.926 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale debiti verso fornitori (7) | 663.790 | 303.926 |
| 8) Debiti rappresentati da titoli di credito | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale debiti rappresentati da titoli di credito (8) | 0 | 0 |
| 9) Debiti verso imprese controllate | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale debiti verso imprese controllate (9) | 0 | 0 |
| 10) Debiti verso imprese collegate | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale debiti verso imprese collegate (10) | 0 | 0 |
| 11) Debiti verso controllanti | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale debiti verso controllanti (11) | 0 | 0 |
| 12) Debiti tributari | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 644.246 | 223.716 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale debiti tributari (12) | 644.246 | 223.716 |
| 13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 12.524 | 9.230 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13) | 12.524 | 9.230 |
| 14) Altri debiti | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 3.454.180 | 3.449.459 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 125.000 | 125.000 |
| Totale altri debiti (14) | 3.579.180 | 3.574.459 |
| Totale debiti (D) | 18.247.204 | 17.609.033 |
| E) RATEI E RISCONTI | | |
| Aggio su prestiti emessi | 0 | 0 |
| Ratei e risconti passivi | 0 | 0 |
| Totale ratei e risconti (E) | 0 | 0 |
| TOTALE PASSIVO | 73.704.065 | 74.475.242 |

Conti d'Ordine

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beni di terzi presso l'impresa | | |
| Merci in conto lavorazione | 0 | 0 |
| Beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato | 0 | 0 |
| Beni presso l'impresa in pegno o cauzione | 0 | 0 |
| Altro | 0 | 0 |
| Totale beni di terzi presso l'impresa | 0 | 0 |
| Impegni assunti dall'impresa | 0 | 0 |
| Totale impegni assunti dall'impresa | 0 | 0 |
| Rischi assunti dall'impresa | | |
| Fideiussioni | | |
| a imprese controllate | 0 | 0 |
| a imprese collegate | 0 | 0 |
| a imprese controllanti | 0 | 0 |
| a imprese controllate da controllanti | 0 | 0 |
| ad altre imprese | 0 | 0 |
| Totale fideiussioni | 0 | 0 |

| | | |
|---|----------|----------|
| Avalli | | |
| a imprese controllate | 0 | 0 |
| a imprese collegate | 0 | 0 |
| a imprese controllanti | 0 | 0 |
| a imprese controllate da controllanti | 0 | 0 |
| ad altre imprese | 0 | 0 |
| Totale avalli | 0 | 0 |
| Altre garanzie personali | | |
| a imprese controllate | 0 | 0 |
| a imprese collegate | 0 | 0 |
| a imprese controllanti | 0 | 0 |
| a imprese controllate da controllanti | 0 | 0 |
| ad altre imprese | 0 | 0 |
| Totale altre garanzie personali | 0 | 0 |
| Garanzie reali | | |
| a imprese controllate | 0 | 0 |
| a imprese collegate | 0 | 0 |
| a imprese controllanti | 0 | 0 |
| a imprese controllate da controllanti | 0 | 0 |
| ad altre imprese | 0 | 0 |
| Totale garanzie reali | 0 | 0 |
| Altri rischi | | |
| crediti ceduti | 0 | 0 |
| altri | 0 | 0 |
| Totale altri rischi | 0 | 0 |
| Totale rischi assunti dall'impresa | 0 | 0 |
| Altri conti d'ordine | | |
| Totale altri conti d'ordine | 0 | 0 |
| TOTALE CONTI D'ORDINE | 0 | 0 |

Conto Economico

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|------------------|------------------|
| A) VALORE DELLA PRODUZIONE | | |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 425.000 | 3.862.500 |
| 2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | 1.054.729 | -3.231.890 |
| 3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione | 0 | 0 |
| 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | 0 | 0 |
| 5) Altri ricavi e proventi | | |
| Altri | 2.161 | 1.989.000 |
| Contributi in conto esercizio | 1.003.610 | 0 |
| Totale altri ricavi e proventi (5) | 1.005.771 | 1.989.000 |
| Totale valore della produzione (A) | 2.485.500 | 2.619.610 |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE | | |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 5.938 | 2.728 |
| 7) Per servizi | 2.110.284 | 549.317 |
| 8) Per godimento di beni di terzi | 47.790 | 5.039 |
| 9) Per il personale: | | |
| a) Salari e stipendi | 198.055 | 190.371 |
| b) Oneri sociali | 57.134 | 55.224 |
| c) Trattamento di fine rapporto | 16.595 | 14.561 |
| d) Trattamento di quiescenza e simili | 0 | 0 |
| e) Altri costi | 406 | 350 |
| Totale costi per il personale (9) | 272.190 | 260.506 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni: | | |
| a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 616 | 297 |
| b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 342.720 | 342.216 |
| c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni | 0 | 0 |
| d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide | 0 | 0 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni (10) | 343.336 | 342.513 |
| 11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 0 | 0 |
| 12) Accantonamenti per rischi | 332.049 | 680.000 |

| | | |
|---|-------------------|------------------|
| 13) Altri accantonamenti | 0 | 0 |
| 14) Oneri diversi di gestione | 685.759 | 417.628 |
| Totale costi della produzione (B) | 3.797.346 | 2.257.731 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A-B) | -1.311.846 | 361.879 |
| C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | |
| 15) Proventi da partecipazioni | | |
| Da imprese controllate | 0 | 0 |
| Da imprese collegate | 0 | 0 |
| Altri | 0 | 0 |
| Totale proventi da partecipazioni (15) | 0 | 0 |
| 16) Altri proventi finanziari: | | |
| a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni | | |
| Da imprese controllate | 0 | 0 |
| Da imprese collegate | 0 | 0 |
| Da imprese controllanti | 0 | 0 |
| Altri | 0 | 0 |
| Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni | 0 | 0 |
| b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni | 0 | 0 |
| c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni | 0 | 0 |
| d) Proventi diversi dai precedenti | | |
| Da imprese controllate | 0 | 0 |
| Da imprese collegate | 0 | 0 |
| Da imprese controllanti | 0 | 0 |
| Altri | 30 | 407 |
| Totale proventi diversi dai precedenti (d) | 30 | 407 |
| Totale altri proventi finanziari (16) | 30 | 407 |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari | | |
| A imprese controllate | 0 | 0 |
| A imprese collegate | 0 | 0 |
| A imprese controllanti | 0 | 0 |
| Altri | 602.263 | 641.008 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari (17) | 602.263 | 641.008 |

| | | |
|---|-------------------|-----------------|
| 17-bis) Utili e perdite su cambi | 0 | 0 |
| Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis) | -602.233 | -640.601 |
| D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | | |
| 18) Rivalutazioni: | | |
| a) Di partecipazioni | 0 | 0 |
| b) Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni | 0 | 0 |
| c) Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni | 0 | 0 |
| Totale rivalutazioni (18) | 0 | 0 |
| 19) Svalutazioni: | | |
| a) Di partecipazioni | 0 | 0 |
| b) Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni | 0 | 0 |
| c) Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni | 0 | 0 |
| Totale svalutazioni (19) | 0 | 0 |
| Totale rettifiche di attività finanziarie (D) (18-19) | 0 | 0 |
| E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI | | |
| 20) Proventi | | |
| Plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n.5 | 0 | 0 |
| Altri | 4 | 206.491 |
| Totale proventi (20) | 4 | 206.491 |
| 21) Oneri | | |
| Minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n.14 | 0 | 0 |
| Imposte relative ad esercizi precedenti | 0 | 0 |
| Altri | 3.050 | 6.597 |
| Totale oneri (21) | 3.050 | 6.597 |
| Totale delle partite straordinarie (E) (20-21) | -3.046 | 199.894 |
| Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E) | -1.917.125 | -78.828 |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| Imposte correnti | 0 | 47.412 |
| Imposte anticipate | 162.425 | 836.305 |

| | | |
|--|-------------------|-----------------|
| Imposte differite | 0 | 0 |
| Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale | 0 | 0 |
| Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22) | -162.425 | -788.893 |
| 23) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO | -1.754.700 | 710.065 |

Il presente Bilancio è vero e reale e conforme alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Aldo Pagliasso

L'Amministratore Delegato
Davide Canavesio





Relazione sull'attività della Società nel corso del 2015

La perdita di esercizio pari a Euro -1.754.700,00, è principalmente determinata dai costi inerenti l'ordinaria gestione societaria, dall'imposta comunale sugli immobili, nonché dall'incremento del fondo rischi e dagli oneri finanziari. Tali costi sono in parte compensati dai ricavi afferenti la locazione del Centro del Design, dall'importo delle imposte anticipate e dai contributi ricevuti.

1. Premessa

La presente relazione illustra le attività che la Società Torino Nuova Economia ha svolto nel corso del 2015.

Il documento è ordinato nei capitoli *Organizzazione e funzionamento della Società* e *Valorizzazione delle Aree di proprietà*.

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*", che forniscono le indicazioni previste dal Codice Civile, e i capitoli inerenti "*Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio*" ed "*Evoluzione prevedibile della gestione*".

Con riferimento ai dati di Bilancio si precisa che la perdita di esercizio pari a Euro -1.754.700,00, è principalmente determinata dai costi inerenti l'ordinaria gestione societaria, dall'imposta comunale sugli immobili, nonché dall'incremento del fondo rischi e dagli oneri finanziari. Tali costi sono in parte compensati dai ricavi afferenti la locazione del Centro del Design, dall'importo delle imposte anticipate e dai contributi ricevuti.

Si evidenzia inoltre la "ripresa di valore" di alcune aree, per un importo pari a circa Euro 228.000,00, in conseguenza dell'accertamento dei relativi contributi POR-FESR di competenza.

2. Organizzazione e funzionamento della Società

La Società dalla data del 1 gennaio 2015 ha trasferito la propria sede legale ed operativa presso gli uffici della Palazzina B2 di Environment Park, in via Livorno, 60, come previsto dal Contratto di locazione sottoscritto il 16 dicembre 2014.

Nel corso del 2015, 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 dai dipendenti assunti a tempo indeterminato Ing. Mara Sardi, Ing. Francesca Caggiano e Ing. Francesco Terranova, Responsabile Tecnico della Società. Come si dirà nel successivo paragrafo Risorse Umane la Società si è avvalsa anche della collaborazione di un tecnico assunto a tempo determinato.

Le tematiche specialistiche, afferenti l'attuazione delle attività societarie, sono state affrontate dalla Società continuando ad avvalersi dello Studio Planeta per gli aspetti ambientali, 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 Rinnovo organi amministrativi

L'Assemblea dei Soci, riunitasi in data 15 luglio 2015, essendo scaduto il mandato degli organi amministrativi societari, ha provveduto a nominare i componenti del Consiglio di Amministrazione, individuandone il Presidente, e a nominare i componenti del Collegio Sindacale che rimarranno in carica fino all'approvazione del Bilancio d'esercizio 2017.

Il Consiglio di Amministrazione, nella sua nuova composizione, si è riunito in data 22 luglio 2015 e in tale occasione è stato nominato l'Amministratore Delegato e sono stati attribuiti i poteri al Presidente e all'Amministratore Delegato.

2.2 Compensi agli amministratori

Nell'esercizio 2015 sono stati corrisposti al Consiglio di Amministrazione compensi per complessivi Euro 67.524,68 di cui Euro 53.540,00 per emolumenti, Euro 3.300,00 per gettoni di presenza, la differenza per contributi previdenziali e rimborsi spese.

Ai sensi della Legge regionale 2/2010, nonché ai

sensi dello Statuto Sociale, per quanto attiene la totalità delle somme corrisposte a ciascun amministratore per il servizio svolto nel 2015, compresi i gettoni di presenza fissati dall'assemblea degli azionisti, si precisa quanto segue:

- al Presidente Stefano Tizzani, in carica fino al 15 luglio 2015, sono stati corrisposti Euro 13.540,00 per emolumenti. Il Presidente Tizzani non ha percepito alcun importo per gettoni di presenza;
- all'Amministratore Delegato Davide Canavesio sono stati corrisposti Euro 40.000,00 per emolumenti. L'Amministratore Delegato non ha percepito alcun importo per gettoni di presenza;
- al Consigliere Fabrizio Cassella, in carica fino al 15 luglio 2015, sono stati corrisposti solo gettoni di presenza per Euro 1.250,00;
- al Consigliere Diego Nigra, in carica fino al 15 luglio 2015, sono stati corrisposti solo gettoni di presenza per Euro 2.000,00.

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

2.3 Bilancio di esercizio 2014

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 19 marzo 2015, avvalendosi della facoltà prevista dall'Art. 8, comma 2, dello Statuto Sociale e dall'Art. 2364 del Codice Civile, ha deliberato di rinviare l'approvazione del Bilancio d'esercizio 2014 entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio. Ciò al fine di poter approfondire aspetti che necessitavano di una completa definizione come il tema della cessazione della partecipazione dell'ex Provincia di Torino ed il contenzioso con la Città di Torino in merito all'Accertamento ICI della Zona A, ed anche per effetto del trasferimento della sede societaria che ha comportato il cambiamento dell'organizzazione per la gestione della contabilità aziendale.

Nel corso della seduta del 9 giugno 2015, il Consiglio ha approvato il Progetto di Bilancio dell'esercizio 2014, comprensivo di Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione, chiuso con un utile di esercizio pari a Euro 710.065,00 e ha deliberato di destinare tale utile in parte alla Riserva Legale, in misura pari al 5% e quindi per un importo di Euro 35.503,00, e il residuo pari a Euro 674.562,00 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo. Il Collegio Sindacale, avendo ricevuto dal Presidente il Bilancio, la Nota integrativa e la Relazione sulla Gestione, ai sensi dell'Art. 2429 del Codice Civile per le successive incombenze di legge di

sua spettanza, ha dichiarato di rinunciare ai termini di legge previsti per il deposito della Relazione di propria competenza.

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 2014, Relazione degli Amministratori sulla gestione, Nota integrativa, Relazione del Collegio Sindacale: deliberazioni inerenti e conseguenti;
- 2) nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione emolumenti;
- 3) nomina del Collegio Sindacale e determinazione emolumenti.

2.4 Assemblea dei Soci

L'Assemblea dei Soci nella seduta ordinaria del 9 giugno 2015 ha deliberato:

- a) di prendere atto e confermare gli atti posti in essere fino ad oggi dalla Società, a tutela dei propri interessi, in conseguenza degli atti amministrativi assunti dalla Provincia di Torino e dalla Città Metropolitana di Torino in merito alla cessazione della partecipazione dell'Ente in Torino Nuova Economia;
- b) di approvare l'intendimento della Società a procedere con la riassunzione del ricorso presso il Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte, a seguito dell'Atto giudiziario con cui la Città Metropolitana di Torino si è opposta alla decisione del ricorso in sede straordinaria e ha chiesto una decisione in sede giurisdizionale avanti il suddetto TAR;
- c) di prendere atto e confermare l'adozione, nel caso di specie, della procedura di liquidazione prevista per il recesso del socio dall'Art. 2437 - quater del codice civile, e a tal fine esprime parere favorevole all'attuazione della medesima da parte della Società;
- d) di confermare che la procedura di liquidazione dovrà essere sospesa e interrotta nel caso in cui intervenga un provvedimento o un atto di sospensione o di annullamento dei provvedimenti amministrativi della Provincia di Torino ora Città Metropolitana di Torino relativi alla cessazione della partecipazione. In tutti gli altri casi la procedura di liquidazione dovrà essere portata a compimento. Nella seduta tenutasi in data 15 luglio 2015 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di approvare il

Bilancio al 31 dicembre 2014 composto da: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione, unitamente alla proposta di destinare l'utile dell'esercizio, pari a Euro 710.065,00, in parte alla Riserva Legale, in misura pari al 5% e quindi per un importo di Euro 35.503,00, e il residuo pari a Euro 674.562,00 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

Nella seduta ordinaria del 17 settembre 2015 l'Assemblea dei Soci ha esaminato i possibili scenari alternativi di soluzione della cessazione della partecipazione della ex Provincia di Torino, a cui è subentrata la Città Metropolitana di Torino, che tengono conto sia della procedura di liquidazione della partecipazione avviata dalla Società, sia del ricorso pendente avanti il Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte con cui è stato impugnata la suddetta cessazione.

L'Assemblea ha ritenuto tendenzialmente auspicabile perseguire due ipotesi alternative riguardanti rispettivamente la sottoscrizione di nuovo aumento di capitale da parte della Città Metropolitana oppure l'acquisto, da parte di essa di una porzione del Campo Volo, in quanto entrambe non comporterebbero per la Società un indebolimento della posizione finanziaria e consentirebbero di tutelare gli interessi dei creditori. L'Assemblea delibera di rinviare ogni determinazione sull'argomento in occasione di una prossima seduta utile, in presenza della formalizzazione da parte della Città Metropolitana di Torino di un idoneo impegno a dare seguito a una delle soluzioni prospettate.

Nella seduta straordinaria del 6 ottobre 2015 l'Assemblea dei Soci ha deliberato:

a) di ridurre il capitale sociale al fine di concludere l'iter di cessazione della partecipazione della Città Metropolitana di Torino, da Euro 60.899.681,95 ad Euro 54.270.423,59 e così di Euro 6.629.258,36 mediante annullamento delle azioni della Città Metropolitana di Torino, e conseguente rimborso in denaro della partecipazione del socio;

b) di subordinare l'esecuzione della deliberazione alla mancata opposizione da parte dei creditori sociali anteriori all'iscrizione della presente deliberazione nel Registro delle Imprese nel termine di novanta giorni dall'iscrizione medesima ex articolo 2445 comma 3 c.c. e al rigetto dell'impugnazione della Società degli atti della Provincia di Torino (ora Città Metropolitana di Torino) pendente innanzi al Tribunale Amministrativo del Piemonte (RG 640/2015);

c) di modificare, conseguentemente, ad eseguibilità avvenuta, il primo comma dell'articolo 5 dello statuto sociale;

d) di dare mandato all'organo amministrativo di provvedere al deposito presso il Registro delle Imprese, divenuta eseguibile la deliberazione a norma dell'articolo 2436 codice civile, nei termini di legge, del testo dello statuto sociale corrispondentemente modificato nell'articolo 5 relativo al capitale sociale, provvedendo, inoltre, alle conseguenti pubblicazioni;

e) di dare mandato all'organo amministrativo di provvedere, divenuta eseguibile la deliberazione, all'annullamento delle numero 6.700.000,00 (seimilionesettecentomila) azioni ordinarie oggetto di cessazione della partecipazione della ex Provincia di Torino a cui è subentrata la Città Metropolitana di Torino.

2.5 Servizi di funzionamento societario per l'anno 2016

Nella seduta del 30 novembre 2015 il Consiglio di Amministrazione, ha preso atto della necessità di rinnovare i contratti di servizio, in scadenza a nel mese di dicembre 2015, riguardanti lo svolgimento di attività necessarie a garantire il funzionamento della Società. Tra questi, i principali riguardano: la funzione di responsabile del servizio di prevenzione e protezione dai rischi aziendali, l'attività di assistenza fiscale, l'attività di amministratore del sistema informatico, la telefonia, la contabilità aziendale, l'attività di consulente del lavoro, l'attività di broker assicurativo, l'amministratore del sistema informatico. Tali servizi conseguentemente sono stati affidati, ai sensi del Regolamento societario per le spese in economia, mediante specifici conferimenti di incarico a cura dell'Amministratore Delegato e/o del Presidente, disgiuntamente o congiuntamente in relazione ai poteri di spesa ad essi attribuiti.

2.6 Assistenza legale per l'anno 2016

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 18 dicembre 2015 ha deliberato, ai sensi del Regolamento societario per le spese in economia, di avvalersi della collaborazione dello Studio legale Tosetto Weigmann conferendogli l'incarico per l'anno 2016, di assistenza legale ordinaria, di profilo civilistico ed amministrativo, fino al raggiungimento massimo di un corrispettivo non superiore a Euro 40.000,00 oltre Iva e contributi previdenziali ai sensi di legge.

2.7 Responsabile programmazione eventi e iniziative culturali nello Spazio MRF

Nella seduta del 30 novembre 2015, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che, al fine di ottimizzare la gestione e l'organizzazione delle attività correlate alle richieste di operatori economici, pubblici e privati, interessati a utilizzare temporaneamente lo Spazio MRF, è opportuno prevedere la figura di Responsabile programmazione eventi e iniziative culturali. A tal fine è stato individuato il Signor Stefano Di Polito, regista del film Mirafiori Lunapark, in possesso di specifiche competenze maturate grazie a una esperienza decennale nella comunicazione sociale e che ha creato una rete di soggetti locali attorno al film. Conseguentemente, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento societario per le spese in economia, e in base ai poteri conferiti congiuntamente a Presidente e Amministratore Delegato, è stato conferito a Stefano Di Polito l'incarico di Responsabile programmazione eventi e iniziative culturali nello Spazio MRF, per l'anno 2016, prevedendo un corrispettivo professionale complessivo pari a Euro 19.800,00 oltre Iva e contributi previdenziali di legge.

2.8 Organismo di Vigilanza

Nella seduta del 22 luglio 2015 il Consiglio di Amministrazione, al fine di garantire la continuità organizzativa e funzionale della Società, considerata la disponibilità dei Sindaci, nelle more degli approfondimenti in merito alla identificazione del soggetto più idoneo a cui conferire la funzione in relazione alle caratteristiche e alle attività svolte dalla Società, ha deliberato di affidare in via transitoria al Collegio Sindacale l'incarico di Organismo di Vigilanza, previsto dal Modello di Organizzazione e Gestione adottato dalla Società ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, prevedendo un compenso complessivo per l'espletamento della suddetta funzione, pari a Euro 15.000,00, su base annua, oltre Iva e contributi previdenziali di legge.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 2 novembre 2015, a seguito degli approfondimenti effettuati, ha deliberato di affidare, fino alla data del 31 dicembre 2016, la funzione di Organismo di Vigilanza monocratico, previsto dal Modello di Organizzazione e Gestione adottato dalla Società ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, alla Dott. Vittoria Rossotto, già Presidente del precedente Collegio

Sindacale nonché componente di tale organismo, prevedendo il riconoscimento di un corrispettivo economico pari a Euro 10.000,00, su base annua, oltre Iva ed eventuali contributi previdenziali ai sensi di legge.

2.9 Adempimenti in materia di "Trasparenza" e "Anticorruzione"

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 30 novembre 2015, sulla base di quanto previsto dalla Legge 6 novembre 2012 n. 190, dal D.Lgs. n. 33/2013, nonché dai successivi aggiornamenti e decreti attuativi, e dalla Determinazione dell'Autorità Nazionale Anticorruzione n. 8 del 17 giugno 2015, in materia di "Trasparenza" e "Anticorruzione", a seguito di approfondimenti effettuati, accertato che la Società si trova in una posizione di "controllo pubblico", ha deliberato:

- a) di provvedere a dare attuazione, nei termini di legge, ai conseguenti adempimenti previsti per le Società soggette al "controllo pubblico" ai sensi delle sopracitate norme di legge nonché della Determinazione dell'Autorità Nazionale Anticorruzione n. 8/2015;
- b) di nominare, ai sensi della vigente normativa, l'Ing. Francesco Terranova "Responsabile per la Prevenzione della Corruzione" e "Responsabile della Trasparenza", il quale svolgerà le mansioni sotto la vigilanza stringente e periodica del Consiglio di Amministrazione;
- c) di provvedere all'aggiornamento del Modello di Organizzazione e Gestione societaria, al fine di recepire le sopravvenute disposizioni normative che hanno integrato i contenuti dell'ex D. Lgs. n. 231/2001.

Al fine di ottimizzare la gestione e l'organizzazione delle attività correlate alle richieste di operatori economici, pubblici e privati, interessati a utilizzare temporaneamente lo Spazio MRF, è stata individuata la figura del Responsabile programmazione eventi e iniziative culturali.

2.10 Prospettive economico finanziarie e andamento della Società

Nel corso di varie sedute utili il Consiglio di Amministrazione è stato informato dall'Amministratore Delegato in merito all'andamento della Società e alle correlate prospettive economico finanziarie in relazione agli introiti e ai costi societari determinati dalle impegni assunti, dalle attività in corso di espletamento nonché dai cofinanziamenti pubblici stanziati.

In particolare in occasione della seduta del 22 luglio 2015 al nuovo Consiglio di Amministrazione sono stati presentati i dati e le informazioni riguardanti la composizione societaria ed il capitale sociale, la composizione immobiliare delle aree di proprietà ubicate in area Mirafiori di Torino e in area Campo Volo di Collegno. Sono stati illustrati i progetti di riqualificazione che interessano tali aree, nonché gli interventi edilizi già realizzati o in corso di realizzazione e le vendite immobiliari già effettuate, riguardanti, rispettivamente, la vendita del lotto ex "Centro Stile" della Zona B e la formalizzazione del contratto preliminare di vendita del lotto "UMI A4" della Zona A.

È stato comunicato l'avvio dei lavori di riqualificazione della Zona C che, unitamente alla Zona B, beneficia di un cofinanziamento pubblico a valere sul POR FESR 2007-2013, complessivamente pari a circa Euro 5.300.000,00 in parte già erogato e in parte da erogare progressivamente con l'avanzamento dei lavori.

Tali operazioni hanno consentito di consolidare il ruolo della Società come primario attore della trasformazione dell'Area urbana Mirafiori di Torino. Inoltre hanno consentito di ridurre a circa Euro 11.700.000,00 l'esposizione finanziaria verso l'Istituto di credito Banca Nazionale del Lavoro, in conseguenza della restituzione parziale del debito principale, e successiva formalizzazione dell'Atto di proroga al 31 dicembre 2015 della scadenza finale e contestuale riduzione dal 4% al 3% dello "spread" applicato al tasso di interessi.

2.11 Cessazione partecipazione societaria della Provincia di Torino e subentro Città Metropolitana

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 3 febbraio 2015, facendo riferimento a quanto comunicato dalla ex Provincia di Torino con lettera

del 23 dicembre 2014 circa la cessazione della partecipazione alla data del 31 dicembre 2014 e la conseguente richiesta di liquidazione in denaro del valore della quota di partecipazione di propria competenza, ha deliberato di effettuare, preliminarmente all'avvio di qualsiasi tipo di azione nei confronti della subentrante Città Metropolitana di Torino, le necessarie verifiche con i rappresentanti degli altri Soci pubblici.

Nella successiva seduta del 19 marzo 2015 il Consiglio di Amministrazione, in esito agli approfondimenti effettuati, ha deliberato di indirizzare alla Città Metropolitana di Torino, subentrata alla ex Provincia di Torino, e per conoscenza ai Soci pubblici, una lettera con cui evidenziare il sostanziale disaccordo con le determinazioni assunte in ordine alla cessazione della partecipazione societaria in TNE.

Il Consiglio inoltre ha deliberato di approvare di procedere con la presentazione di un ricorso straordinario al Presidente della Repubblica per richiedere l'annullamento, previa sospensione cautelare, degli atti amministrativi assunti dalla ex Provincia di Torino in merito alla cessazione della partecipazione societaria in TNE. Il suddetto ricorso è stato depositato in data 24 marzo 2015.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 12 giugno 2015, in esito alle determinazioni assunte in data 09 giugno 2015 dall'Assemblea ordinaria dei Soci in ordine all'avvio della procedura di liquidazione, prevista nel caso di recesso del Socio ai sensi dell'Art. 2437-quater del codice civile, preso atto del Parere favorevole di competenza rilasciato dal Collegio Sindacale ai sensi dell'Art. 2437-ter del codice civile, ha deliberato di determinare il valore della partecipazione della ex Provincia di Torino nell'importo di Euro 5.715.212,65 calcolato in misura proporzionale al numero di azioni possedute dall'Ente (pari a 6.700.000,00), rispetto al numero complessivo di azioni societarie (pari a 61.549.550,00), facendo riferimento al Patrimonio netto societario risultante dal Progetto di Bilancio dell'esercizio 2014 approvato.

Il Consiglio conseguentemente ha deliberato di procedere con tutti gli adempimenti necessari e conseguenti per dare seguito alla suddetta procedura di liquidazione.

Pertanto si è provveduto a depositare presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di Torino, con iscrizione in data 16 giugno 2015, l'offerta di opzione ai Soci per l'acquisto delle azioni oggetto di cessazione della partecipazione societaria da parte della Città Metropolitana di Torino.

Si è provveduto inoltre, entro il 12 giugno 2015, a seguito dell'Atto giudiziario con cui la Città Metropolitana di Torino si è opposta alla decisione del ricorso in sede straordinaria e ha chiesto una decisione in sede giurisdizionale avanti il suddetto Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte, a depositare presso il suddetto Organo giudiziario la riassunzione del ricorso straordinario al Capo dello Stato e a notificare alla controparte l'avviso di avvenuto deposito.

Nella seduta del 9 luglio 2015 il Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte, accogliendo la richiesta della Società, ha rinviato l'udienza al 13 gennaio 2016 unificando l'esame della richiesta di misura cautelare con la trattazione del merito.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 1 settembre 2015, considerato che in data 16 luglio 2015, a seguito della mancata presentazione di offerte da parte dei Soci per l'acquisto delle azioni oggetto di cessazione della partecipazione societaria della Città Metropolitana di Torino, è stato pubblicato l'Avviso per il conferimento della suddetta partecipazione presso terzi, fissando il termine del 14 settembre per la presentazione delle offerte, ha deliberato di convocare una Assemblea dei Soci, straordinaria e ordinaria, per deliberare in merito ai seguenti argomenti:

- parte straordinaria: riduzione del capitale sociale, per la quota corrispondente alla cessata partecipazione della Città Metropolitana di Torino mediante annullamento delle relative azioni;
- parte ordinaria: informativa su possibili soluzioni relative alla cessazione della partecipazione della Città Metropolitana di Torino.

Le determinazioni assunte dall'Assemblea dei Soci sono riportate nel precedente paragrafo 2.3.

In data 7 ottobre 2015, si è provveduto a depositare, presso il Registro Imprese della Camera di Commercio, il Verbale dell'Assemblea straordinaria dei Soci tenutasi in data 6 ottobre 2015, al fine di consentire eventuali opposizioni alla riduzione del capitale sociale da parte di creditori.

Nella seduta del 30 novembre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di ratificare i contenuti della lettera in data 19 novembre 2015, inviata alla Città Metropolitana di Torino, in risposta alla loro lettera del 28 ottobre 2015 con cui l'Ente al fine di procedere all'accertamento sul proprio Bilancio 2015, ha richiesto informazioni inerenti:

- l'importo del valore di liquidazione della partecipazione societaria cessata;
- i tempi previsti per la liquidazione della somma individuata.

Con la suddetta risposta, oltre a fornire le informazioni richieste in merito al valore della partecipazione determinato in Euro 5.715.212,65, è stata manifestata la disponibilità a valutare soluzioni che consentano di superare la situazione in atto e, in particolare, considerato che non sussistono le condizioni societarie per effettuare il pagamento di somme di denaro, è stato proposto di trasferire alla Città Metropolitana di Torino la proprietà di una porzione dell'area Campo Volo di Collegno corrispondente alla zona attualmente destinata all'attività aeroportuale.

È stato inoltre confermato che "[...] previa compiuta definizione e formalizzazione dell'intesa volta al trasferimento del predetto immobile con scrittura vincolante per entrambe le parti e previa conforme deliberazione dell'assemblea dei Soci, ogni ricorso verrà abbandonato."

A tal fine è stata altresì evidenziata l'opportunità di concordare un rinvio dell'udienza di discussione fissata dal Tribunale Amministrativo Regionale in data 13 gennaio 2016, anche al fine di rinviare i conseguenti incumbenti di deposito di memorie, ed è stato proposto di concordare che ogni eventuale pagamento sarà effettuato da TNE in ogni caso all'esito del giudizio finale, salvo l'adempimento invece delle eventuali intese definitivamente e compiutamente formalizzate.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 18 dicembre 2015, ha esaminato la lettera in data 4 dicembre 2015, con cui la Città Metropolitana di Torino ha comunicato di aver preso atto del valore della partecipazione societaria determinata dalla Società e di riservarsi ogni valutazione in merito alla ipotesi prospettata di trasferire la proprietà di una porzione dell'area Campo Volo di Collegno corrispondente alla zona attualmente destinata all'attività aeroportuale, quale modalità di estinzione di quanto sarebbe dovuto in relazione alla liquidazione della quota di partecipazione dell'Ente.

La Città Metropolitana ha inoltre confermato l'opportunità di chiedere al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte un rinvio congiunto dell'udienza, fissata in data 13 gennaio 2016, per la trattazione del merito del ricorso, presentato da TNE, contro la decisione della ex Provincia di Torino di cessare la propria partecipazione societaria.

Il Consiglio pertanto ha preso atto che in data 10 dicembre è stata depositata dalle parti l'istanza congiunta di rinvio dell'udienza e ha deliberato di richiedere alla Città Metropolitana di Torino informazioni in merito alle tempistiche necessarie per l'accoglimento della proposta di cessione della porzione dell'area Campo Volo di Collegno, come

modalità di estinzione di quanto sarebbe dovuto in relazione alla liquidazione della quota di partecipazione dell'Ente.

Conseguentemente, con lettera in data 28 dicembre 2015, la Società ha pertanto inviato alla Città Metropolitana di Torino la bozza del contratto preliminare di vendita della porzione dell'Area Campo Volo di Collegno, oggetto del prospettato trasferimento immobiliare costituente la modalità di estinzione di quanto sarebbe dovuto in relazione alla liquidazione della quota di partecipazione dell'Ente, e ha chiesto un riscontro in merito alle tempistiche ad esso necessarie per valutare l'accoglimento di tale proposta.

2.12 Risorse umane

Il Consiglio di Amministrazione, in considerazione delle specifiche esigenze correlate all'incremento delle attività lavorative per la prosecuzione delle iniziative societarie, ha ritenuto necessario proseguire il rapporto di lavoro con la risorsa assunta a tempo determinato.

3. Valorizzazione delle Aree di Proprietà

Si riporta di seguito la descrizione delle principali attività, riguardanti soprattutto la valorizzazione delle aree di proprietà della Società, svolte nel corso dell'esercizio 2015, suddivise per argomenti e per le singole Zone A, B e C, costituenti il Compendio Immobiliare in Area Mirafiori di Torino, e per il Compendio Immobiliare in Area Campo Volo di Collegno.

3.1 Accertamento tributario ICI Zona A

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 19 marzo 2015, facendo riferimento al contenzioso in atto con l'Amministrazione comunale a seguito dell'Accertamento riguardante l'Imposta ICI della Zona A, riferito al periodo 2008-2011, notificato dalla Città di Torino in data 28 maggio 2013, con-

siderato che la Commissione Tributaria Provinciale ha auspicato il raggiungimento di un accordo transattivo ma che nel corso degli approfondimenti tecnici tra le parti non è stato possibile raggiungere un accordo in merito al valore dell'area da utilizzare come base imponibile per il calcolo della suddetta imposta, ha deliberato di richiedere alla Commissione Tributaria Provinciale di rinviare la seduta fissata per il 25 marzo 2015.

La Commissione riunitasi il 25 marzo 2015 ha accolto la richiesta di rinvio dell'udienza e ha differito la seduta al 17 giugno 2015.

Anche in occasione della seduta del 17 giugno la Commissione, su richiesta delle parti, ha ulteriormente rinviato l'udienza al 2 dicembre 2015.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 2 novembre 2015, continuando a persistere differenti valutazioni economiche tra le parti, ha deliberato di approvare la proposta di conciliazione, già presentata, ma non accolta, all'Amministrazione comunale, che prevede a) il versamento di una imposta aggiuntiva riferita al periodo 2008-2011, oggetto di Accertamento, pari a circa Euro 100.000,00, oltre alle eventuali sanzioni e agli interessi, e b) il versamento di una imposta aggiuntiva, riferita al successivo periodo 2012-2014, pari a circa Euro 515.000,00, oltre alle eventuali sanzioni e interessi.

Conseguentemente il Consiglio ha deliberato di dare mandato all'Amministratore Delegato di avviare ulteriori approfondimenti con l'Amministrazione comunale al fine di tentare di raggiungere una conciliazione sulle cifre rappresentate e, ove non si fosse raggiunto un accordo con la Città di Torino, di sottoporre al parere della Commissione Tributaria Provinciale la proposta di conciliazione. La Commissione Tributaria Provinciale, nella seduta del 2 dicembre 2015, ha preso atto della proposta di conciliazione presentata dalla Società e di quella presentata dall'Amministrazione comunale, ed ha rinviato al 27 gennaio 2016 l'udienza.

3.2 Contratto Finanziamento Banca Nazionale del Lavoro

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 22 giugno 2015, facendo riferimento al Contratto di Finanziamento con l'Istituto di credito Banca Nazionale del Lavoro, scaduto al 31 dicembre 2013, con un debito residuo pari a circa Euro 11.700.000,00, ha deliberato di approvare un atto di proroga e modifica del vigente contratto che prevede i seguenti principali accordi: proroga del-

la Scadenza finale al 31 dicembre 2015; cessione, non notificata, dei crediti derivanti dal contratto di locazione del Centro del Design, riduzione del "margine" dall'attuale 4% al 3%, con decorrenza 1 aprile 2015, rateizzazione della "commissione di lavoro" in due rate di cui una pari a Euro 90.000,00 alla data di firma dell'atto e una, a saldo, pari a Euro 100.000,00, alla data di scadenza finale. Conseguentemente, in data 30 giugno 2015, è stato sottoscritto dalle parti l'atto di proroga del Finanziamento al 31 dicembre 2015, nel rispetto dei contenuti approvati dal Consiglio di Amministrazione.

Nella seduta del 18 dicembre 2015 il Consiglio di Amministrazione, avendo preso atto delle circostanze che non hanno consentito di stipulare l'atto notarile di vendita del lotto UMI A4 entro il 31 dicembre 2015, e della conseguente richiesta di proroga della scadenza finale del Finanziamento, inviata in data 19 novembre 2015 all'Istituto di credito Banca Nazionale del Lavoro, ha deliberato di verificare la possibilità di formalizzare un ulteriore atto di proroga del suddetto termine della scadenza finale del Finanziamento in relazione alle tempistiche di perfezionamento del contratto di vendita del Lotto UMI A4.

3.3 Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino

Zona A Procedura di vendita Lotto UMI A4 e Redazione Strumento Urbanistico Esecutivo

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 3 febbraio 2015 ha preso atto che in data 23 dicembre 2014 è stato sottoscritto con la Società Nova Coop s.c. il Contratto preliminare di vendita del Lotto UMI A4 nel rispetto dei contenuti sostanziali precedentemente approvati.

Ai sensi di tale contratto, la formalizzazione dell'Atto notarile di vendita definitivo è subordinata all'avveramento, entro il mese di dicembre 2015, di due condizioni sospensive riguardanti rispettivamente l'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo della Zona A e l'approvazione del Progetto di bonifica ambientale della Zona A.

Il Consiglio ha altresì preso atto delle tempistiche previsionali riguardanti l'espletamento delle attività progettuali e tecnico amministrative necessarie

per l'ottenimento dell'approvazione da parte della Giunta Comunale del Piano Esecutivo Convenzionato della Zona A.

Il Consiglio, inoltre, ha approvato l'estensione dell'incarico professionale, stipulato con il Raggruppamento Temporaneo di Professionisti, rappresentato dal soggetto capogruppo Studio Liveriero, avente ad oggetto l'espletamento delle attività tecniche integrative riguardanti la redazione di un aggiornamento parziale della bozza di Piano Esecutivo Convenzionato nonché la redazione della Valutazione Previsionale di Clima Acustico. Al Professionista viene riconosciuto un differimento dei termini di esecuzione del servizio al 30 ottobre 2015, mentre l'importo contrattuale viene incrementato di Euro 16.563,93, oltre Iva e contributi previdenziali di legge, cosicché l'importo contrattuale complessivo dell'affidamento è pari a Euro 79.979,95, oltre Iva e contributi previdenziali di legge.

In data 17 giugno 2015 la Società ha depositato, presso la Direzione Urbanistica della Città di Torino, il Piano Esecutivo Convenzionato inerente la riqualificazione della Zona A, comprendente il Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, e la Valutazione Ambientale Strategica richiesta dalla vigente normativa urbanistica.

In data 22 giugno 2015 è stato depositato, presso i competenti uffici degli Enti preposti in materia ambientale, il Progetto Operativo di Bonifica della Zona A.

Nella seduta del 28 settembre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che la Città di Torino, con lettera in data 23 settembre 2015 ha richiesto una serie di modifiche e integrazioni sostanziali al Piano Esecutivo Convenzionato della Zona A, presentato dalla Società, inerenti sia aspetti urbanistici che viabilistici e ambientali.

Si è altresì preso atto che l'iter amministrativo per l'approvazione del Progetto Operativo di Bonifica della suddetta Zona A è stato avviato con la prima Conferenza dei Servizi tenutasi in data 18 settembre 2015, a cui faranno seguito le conferenze del 29 settembre 2015 e quella finale del 13 ottobre 2015.

Al riguardo il Consiglio considerato che l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato e del Progetto Operativo di Bonifica costituiscono condizioni necessarie per la stipula con la Società Nova Coop s.c. dell'atto notarile di vendita del Lotto UMI A4, e che l'introito della suddetta vendita, è principalmente necessario per estinguere il debito nei confronti dell'Istituto di credito Banca Nazionale del Lavoro chiede di essere costantemente

aggiornato sul prosieguo dell'iter amministrativo al fine di valutare prontamente la condivisione di eventuali nuovi accordi con le controparti interessate in relazione agli impegni contrattuali assunti.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 2 novembre 2015 ha preso atto che la Città di Torino con lettera del 13 ottobre 2015, ad integrazione delle richieste di modifica formulate in data 23 settembre 2015, ha comunicato che il Piano Esecutivo Convenzionato dovrà tenere conto della presenza della bealera posizionata sotto il marciapiede di corso Settembrini, in prossimità della recinzione perimetrale che delimita la Zona A, nei confronti della quale l'edificio ASPI previsto nella UMI A4 dovrà osservare la distanza di rispetto atta a garantire un margine di sicurezza in caso di eventi alluvionali correlati a precipitazioni atmosferiche. Si è preso anche atto che in occasione della seduta del 13 ottobre 2015 la Conferenza dei Servizi ha richiesto alcune integrazioni ritenute necessarie ai fini dell'approvazione del Progetto Operativo di Bonifica ambientale.

In relazione a tali circostanze che comportano il mancato avveramento delle condizioni sospensive entro il 31 dicembre 2015 sono stati avviati i necessari approfondimenti con la Società Nova Coop s.c. al fine di concordare il perfezionamento di un atto di proroga del termine per la sottoscrizione dell'atto notarile di vendita del Lotto UMI A4 nonché per valutare l'impatto economico, determinato dalle prescrizioni impartite dalla Città di Torino, correlato alla presenza della bealera.

Nel corso della seduta del 30 novembre 2015 il Consiglio di Amministrazione è stato informato in merito agli approfondimenti in corso, di natura tecnica ed economica, effettuati con la controparte Nova Coop s.c., con il supporto dei rispettivi legali, per la definizione di un atto mediante il quale sarà concordata la proroga del termine entro cui dovranno avverarsi le condizioni sospensive previste dal Contratto preliminare di vendita, e che definirà gli ulteriori impegni contrattuali, integrativi rispetto al compromesso.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 18 dicembre 2015, ha deliberato di approvare lo schema di accordo, da formalizzare con la Società Nova Coop s.c., promissaria acquirente del Lotto UMI A4 della Zona A, per il differimento al 30 giugno 2016 del termine di avveramento delle condizioni sospensive previste dal Contratto preliminare di vendita del Lotto UMI A4. Le principali clausole contrattuali prevedono che le parti defi-

niranno il Piano Esecutivo Convenzionato comprendendo il progetto preliminare dell'intervento di spostamento della bealera di corso Settembrini; l'Acquirente si impegna a realizzare lo spostamento della bealera e, all'atto notarile di vendita, tratterà a titolo di garanzia, dal saldo prezzo, una somma pari a Euro 500.000,00; al termine della realizzazione dell'intervento l'Acquirente darà evidenza dei costi effettivamente sostenuti e rimborserà a TNE le eventuali economie rispetto alla somma trattenuta, diversamente, in caso di maggiori costi nulla sarà dovuto da TNE; ove i costi di spostamento della bealera venissero riconosciuti dalla Città di Torino come opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione l'Acquirente dovrà rimborsare a TNE la somma trattenuta; qualora, per cause non imputabili a volontà delle parti, non si potesse realizzare lo spostamento della bealera l'Acquirente potrà trattenere, in via definitiva in conto riduzione prezzo, la somma Euro 500.000,00, e TNE rimborserà i costi da esso sostenuti, entro il limite massimo di Euro 400.000,00, per realizzare le opere di urbanizzazione aggiuntive riguardanti la rotatoria viabilistica funzionale all'Edificio ASPI e la sistemazione a verde pubblico dell'area a servizi oggetto di cessione alla Città di Torino; TNE si farà carico di eventuali costi aggiuntivi afferenti interventi di risanamento ambientale correlati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive.

Si delibera altresì di apportare eventualmente, ove richiesto dalla controparte, le seguenti modifiche:
- incremento dell'importo della trattenuta, a garanzia dello spostamento della bealera, fino a un massimo di Euro 1.000.000,00;

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 29 giugno 2015 ha approvato gli esiti delle valutazioni condotte dalla Commissione giudicatrice del Concorso internazionale di idee "MRF Mirafiori", deliberando in merito alla graduatoria definitiva degli otto finalisti.

- trattenuta in via definitiva in conto riduzione prezzo dell'importo di Euro 1.000.000,00 (senza rimborso di TNE dei costi opere di urbanizzazione aggiuntive) in caso di impossibilità di spostare la bealera;

- trattenuta a garanzia degli eventuali costi ambientali correlati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive fino a un massimo di Euro 250.000,00.

A seguito di successivi ulteriori approfondimenti, come evidenziato nel paragrafo "Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio", con l'atto di proroga formalizzato dalle parti il termine di avveramento delle condizioni sospensive è stata differito al 30 novembre 2016.

Zona A Concorso internazionale di idee MRF Mirafiori per il riuso temporaneo

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 3 febbraio 2015, ha approvato il piano comprendente l'espletamento di una serie di attività e l'organizzazione di eventi, atti a favorire il dibattito culturale sul tema del riuso degli spazi industriali dismessi, finalizzati a dare concretamente avvio all'utilizzo temporaneo di alcune porzioni della Zona A e in particolare del Capannone ex DAI.

Nello specifico è stato deliberato di approvare un impegno di spesa pari a Euro 150.000,00 per dare seguito alle seguenti attività:

a) organizzare un Concorso di idee avente come tema progettuale il riuso del Capannone ex DAI per fini culturali, avvalendosi del supporto della Fondazione Ordine Architetti di Torino per redigere il bando e i documenti complementari di gara;

b) gestire un processo partecipativo di consultazione delle Istituzioni locali, pubbliche e private, e dei cittadini atto ad acquisire proposte di riuso dell'immobile, avvalendosi della collaborazione della Società Avventura Urbana, che svolge attività nell'ambito di programmi innovativi di rigenerazione urbana nelle periferie di Torino e Milano, organizzando un dibattito istituzionale finale di presentazione dei risultati del processo partecipativo;

c) gestire i rapporti con le Istituzioni locali per la organizzazione degli eventi correlati alle manifestazioni "Torino 2015 Capitale Europea dello Sport" e "Festival dell'Architettura in Città" e per la presentazione del film, del regista torinese Stefano Di Polito, "Mirafiori Lunapark" girato in parte nelle aree TNE, avvalendosi della collaborazione della dottoressa Barbara Graffino, laureata in Relazioni Internazionali ed impegnata da dicembre

2014 nel coordinamento del progetto YES4TO costituito da associazioni di giovani imprenditori e professionisti;

d) gestire le attività di comunicazione avvalendosi della collaborazione della Società Mailander che ha già affiancato TNE per espletamento dell'attività di ufficio stampa.

In occasione della seduta del Consiglio di Amministrazione del 19 marzo 2015 viene illustrata l'impostazione generale del concorso di idee internazionale, inerente la Riqualificazione della Zona A, spiegandone i contenuti essenziali, i motivi e le finalità. Vengono anche presentate le proposte per la definizione del logo identificativo del concorso di idee e del Capannone ex Dal spiegando in che modo essi rievocano lo spazio industriale oppure identificano il rapporto tra il luogo Mirafiori e le persone. L'avvio del concorso è previsto ad aprile per concludersi a giugno con l'organizzazione, presso il Capannone ex DAI della Zona A, di una mostra espositiva dei progetti presentati dai concorrenti e di un evento per la premiazione dei finalisti. Si prevede inoltre di organizzare, sempre nel Capannone ex DAI, altri eventi, come ad esempio la presentazione della consultazione popolare di Avventura Urbana, la proiezione del film Mirafiori Luna Park, ed altre attività correlate alle manifestazioni Architettura in Città, organizzato dalla Fondazione Ordine Architetti di Torino, The Sense of Body, organizzato dall'Accademia delle Belle Arti di Torino, Progetto Sinergy, organizzato da Urban Center Metropolitan, oltre alla riunione dell'Assemblea dei Soci di TNE.

Nella seduta del 5 maggio 2015 il Consiglio di Amministrazione, ha preso atto della Conferenza stampa tenutasi il 20 aprile, a cui hanno partecipato il Sindaco Piero Fassino, l'Assessore regionale alla cultura Antonella Parigi, e il Presidente della Fondazione Ordine Architetti di Torino Giorgio Giani, di presentazione del Concorso internazionale di idee denominato "MRF Mirafiori".

Il Concorso di Idee internazionale riguardante il riuso temporaneo della Zona A, è stato pubblicato il 18 aprile sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea e il 20 aprile sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. La conclusione è prevista per il 22 giugno, termine per la presentazione delle proposte ideative da parte dei concorrenti.

Obiettivo del concorso è quello di favorire un processo di riuso degli spazi inutilizzati, secondo criteri di temporaneità, flessibilità e modularità, che possa generare la riappropriazione da parte della cittadinanza di tali luoghi mediante forme di aggregazione sociale e di coesione urbana.

La partecipazione al concorso è in forma anonima; una giuria composta da cinque componenti che saranno scelti in rappresentanza delle istituzioni, di TNE, degli ordini professionali, degli architetti di fama internazionale, e degli imprenditori.

È prevista la selezione di otto progetti che saranno premiati con importi che variano da Euro 10.000,00, attribuiti al primo classificato, Euro 5.000,00 al secondo, Euro 4.000,00 al terzo, e Euro 2.000,00 attribuito dal quarto all'ottavo classificato.

Gli otto premiati saranno inviati a partecipare a una successiva procedura finalizzata all'affidamento dell'incarico professionale per la redazione dello studio di fattibilità per il riuso del Capannone ex DAI.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 22 giugno 2015 ha preso atto che entro il termine per la presentazione dei plichi stabilito dal bando del Concorso di idee internazionale "MRF Mirafiori" sono pervenute 48 proposte. Conseguentemente ai sensi di quanto previsto dal Codice dei Contratti Pubblici ha deliberato di nominare la Commissione Istruttoria individuando l'Architetto Vanda Fallabrino, che si è occupata della programmazione del Concorso per conto della Fondazione Ordine Architetti di Torino, l'Ingegnere Mara Sardi, dell'Ufficio Tecnico di TNE, e l'Architetto Jessica Nocioni che ha collaborato con TNE per lo svolgimento di attività di supporto all'organizzazione degli eventi in programma.

È stata altresì nominata la Commissione giudicatrice individuando quali componenti l'Architetto Cino Zucchi, professionista affermato in campo internazionale e Professore Ordinario di Composizione Architettonica e Urbana presso il Politecnico di Milano, il Dott. Francesco Luccisano, Capo Segreteria Tecnica del Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca, l'Architetto Giorgio Giani, Presidente della Fondazione Ordine Architetti di Torino, l'Architetto Diego Nigra, componente del Consiglio di Amministrazione di TNE, l'Architetto Maria Quarta, funzionario della Regione Piemonte - Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio.

Si delibera inoltre di riconoscere ai commissari un compenso economico lordo, per singola seduta di gara e comunque per ogni mezza giornata lavorativa, pari a Euro 500,00, oltre all'eventuale Iva e contributi previdenziali di legge, se provenienti da fuori Piemonte, e pari ad Euro 250,00, oltre all'eventuale Iva e contributi previdenziali di legge, se provenienti dal Piemonte.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del

29 giugno 2015 ha approvato gli esiti delle valutazioni condotte dalla Commissione giudicatrice del Concorso internazionale di idee "MRF Mirafiori", deliberando in merito alla graduatoria definitiva degli otto finalisti, e ai corrispondenti premi, così articolata.

Primo classificato: concorrente n. 26 - Raggruppamento Recchiengineering srl di Torino - con land Milano srl, Immagine e Territorio - Strategie e Strumenti di Livio Dezzani sas, Arch. Cristiano Pico, + Studio, Arch. Roberta Musso - Premio Euro 10.000,00.

Secondo classificato: concorrente n. 27 - Raggruppamento Studioata di Torino - consulenti: Dott. Loredana Pia Raimondo, Dott. Valerio Fogliati, Arch. Bruno Maiolo - Premio Euro 5.000,00.

Terzo classificato: concorrente n. 20 - Raggruppamento PAT Architetti Associati di Torino - consulenti: CZ Studio Associati, Dott. Francesco Fossati, Dott. Fabio Busatto, Bellissimo srl, Jones Lang LaSalle spa, Dott. Lorenzo Pavese - Premio Euro 4.000,00.

Quarto classificato: concorrente n. 38 - Raggruppamento Arch. Tiziano Cirigliano di Torino - con Arch. Roberto Le Serre - Premio Euro 2.000,00.

Quinto classificato: concorrente n. 43 - Raggruppamento Arch. Mario Cipriano di Torino - Premio Euro 2.000,00.

Sesto classificato: concorrente n. 16 - Raggruppamento Ing. Tonino Fadda di Cagliari - consulenti: Dott. Antonio Usai, Andrea Fadda, Bruno Ferreira Franco, Stefano Tesotti, Federico Serra - Premio Euro 2.000,00.

Settimo classificato: concorrente n. 11 - Raggruppamento Mario Cucinella Architects srl di Bologna - con Magnoli & Partners, Prodim srl - consulenti: Dott. Michele Lorusso, Dott. Francesca Angori, Dott. Mario Giuseppe Franco Abis, Avv. Guido Alberto Inzaghi, Arch. Lorenzo Passafiume, Laurenzi Consulting srl, PPAN srl, Dott. Antonella Agnoli - Premio Euro 2.000,00.

Ottavo classificato: concorrente n. 29 - Raggruppamento Soc. Ing. Dodi Moss srl di Genova consulenti: Avv. Enrico Ivaldi, Arch. Cinzia Castellaro, Arch. Irene Misurale, Arch. Silvia Reolon, Arch. Licia Di Tommaso, Light Designer Liliana Iadaluca - Premio Euro 2.000,00.

Il Consiglio inoltre ha confermato i seguenti 4 concorrenti meritevoli per la Commissione giudicatrice di menzione:

Concorrente n. 18: raggruppamento Arch. Enrico Barbera di Torino con Arch. Riccardo Pizza - consulenti: Dott. Eleonora Spina.

Concorrente n. 1: raggruppamento Arch. Luis Fco Romero Martinez di Benalmàdena, Malaga (SPA-

GNA) con Arch. Sandra Gomez Alba.
Concorrente n. 15: raggruppamento Arch. Enrico Chirigu di Iglesias con Arch. Alessandro Depaoli, Arch. Grazia Carioscia, Arch. Marco Mancini, Arch. Stefano Girodo - consulenti: Dott. Ambra Seghesio.

Concorrente n. 36: raggruppamento Arch. Manuel Fernando Ramello di Torino - consulenti: Dott. Claudio Rosa, Dott. Efisio Boi.

Zona A

Studio di fattibilità per il riuso temporaneo del Capannone ex DAI

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 2 novembre 2015, come previsto dal "Concorso di idee per il riuso delle ex aree industriali Mirafiori" conclusosi il 3 luglio con la proclamazione degli otto concorrenti finalisti, ha approvato la procedura di gara per l'affidamento del servizio di redazione dello "Studio di Fattibilità riguardante l'utilizzo temporaneo del capannone ex DAI", che prevede un corrispettivo professionale posto a base di gara, pari a Euro 49.152,87, oltre Iva e oneri previdenziali. Gli otto finalisti premiati vengono invitati a partecipare alla procedura negoziata, senza bando, mediante la quale sarà selezionato l'aggiudicatario secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il suddetto Studio di Fattibilità sarà utilizzato dalla Società per promuovere la presentazione di proposte di Finanza di Progetto da parte di imprenditori economici potenzialmente interessati a investire per l'attuazione di iniziative di riuso dell'edificio. Nella seduta del 18 dicembre 2015 il Consiglio di Amministrazione, essendo scaduto il termine per la presentazione della offerte da parte degli otto finalisti invitati a partecipare alla procedura di gara per l'affidamento dello "Studio di Fattibilità riguardante l'utilizzo temporaneo del capannone ex DAI", ha provveduto a nominare la Commissione giudicatrice individuando quali componenti l'Arch. Gianpiero Biscant, Dirigente dell'Area Edilizia e Logistica del Politecnico di Torino, e il Dott. Pierluigi Cecati, funzionario della Regione Piemonte - Direzione Risorse finanziarie e Patrimonio - Nucleo di valutazione e verifica degli investimenti pubblici, e l'Ing. Francesco Terranova Responsabile Tecnico di TNE. Viene deliberato di riconoscere ai commissari, ad eccezione del Responsabile di Procedimento, un compenso lordo pari a Euro 250,00, oltre all'eventuale Iva e contributi previdenziali di legge, per singola seduta di gara e comunque per ogni mezza giornata lavorativa.

Zona A

Interventi di recupero del Capannone ex DAI per l'utilizzo temporaneo

Nella seduta del 3 febbraio 2015 il Consiglio di Amministrazione è stato informato in merito agli approfondimenti tecnico-economici effettuati a seguito alle richiesta pervenuta dall'Assessore regionale alla Cultura, Dott. Antonella Parigi, in merito alla definizione di uno studio di fattibilità per il recupero del Capannone ex DAI da destinare all'insediamento di attività temporanee di carattere culturale, ricreativo e sociale.

È stato redatto, da un Professionista appositamente incaricato dalla Società, uno studio tecnico - economico riguardante la definizione e la correlata stima degli interventi necessari per rendere fruibile il Capannone ex DAI.

Nello specifico sono state individuate due fasi di intervento corrispondenti al recupero edilizio di due porzioni, ciascuna di superficie pavimentata pari a circa 17.000 metri quadrati e le rispettive aree esterne di pertinenza.

Il costo complessivo stimato necessario per l'espletamento delle necessarie attività tecniche e la conseguente esecuzione dei lavori di recupero edilizio dell'intero immobile e della relativa area esterna di pertinenza è pari a circa Euro 6.500.000,00.

Lo Studio di Fattibilità riguardante l'utilizzo temporaneo del capannone ex DAI sarà utilizzato per promuovere la presentazione di proposte da parte di imprenditori economici interessati a investire per l'attuazione di iniziative di riuso dell'edificio.

La Fase I, riguardante la porzione di fabbricato adiacente al Centro del Design, si compone di 3 Lotti e i corrispondenti costi di intervento sono stati stimati in circa Euro 3.500.000,00.

La Regione Piemonte, anche sulla base delle informazioni fornite dalla Società, intende verificare la possibilità di ammettere tali interventi a cofinanziamento pubblico nell'ambito delle misure di oggetto della nuova programmazione di finanziamenti europei 2014-2020 in corso di definizione.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 5 maggio 2015 ha preso atto degli incarichi professionali che sono stati affidati per definire i lavori di manutenzione straordinaria della porzione individuata all'interno del Capannone ex DAI, necessari per attrezzare il suddetto spazio in modo tale da consentire l'organizzazione di eventi ed attività temporanee aventi finalità prevalentemente culturali. Si tratta rispettivamente dello Studio A+B Progetti, che si occupa della progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza, per un importo pari a Euro 4.215,23, oltre contributi previdenziali e Iva di legge, e dell'Ing. Pietro Cantino che si occupa della definizione del piano per la gestione della sicurezza e dell'emergenza dello spazio aperto al pubblico, per un importo pari a Euro 4.750,00, oltre contributi previdenziali e Iva di legge. Il Consiglio ha quindi deliberato di approvare l'impegno di spesa per eseguire tali lavori, pari a Euro 91.175,81, oltre Iva ai sensi di legge, di cui Euro 5.281,77 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso di gara, e conseguentemente di avviare la procedura di gara per la selezione dell'impresa esecutrice dei lavori, invitando tre imprese, in possesso di idonei requisiti, al fine di acquisire la migliore offerta economica.

A seguito del termine per la presentazione delle offerte, in data 04 giugno 2015 i lavori sono stati affidati all'Impresa Palumbo, per un importo complessivo pari a Euro 85.592,70 di cui Euro 5.281,77 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso di gara.

Nella seduta del 28 settembre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che, dopo gli eventi organizzati nell'ambito della cosiddetta "Mirafiori Week", tenutasi dal 30 giugno al 4 luglio, sono pervenute varie proposte da parte di soggetti, pubblici e privati, interessati a utilizzare varie porzioni del Capannone ex DAI per organizzare attività temporanee nel campo dell'arte, della musica, dello sport, del sociale, della formazione e dello sviluppo di nuova imprenditorialità.

Tali attività, sia che generino ricavi derivanti dalla

messa a disposizione degli spazi, sia che svolgano una funzione di pubblica utilità, contribuiscono positivamente all'attuazione della missione societaria di riqualificazione e valorizzazione delle aree industriali dismesse.

Il Consiglio di Amministrazione al riguardo, al fine di consentire l'utilizzazione in sicurezza del Capannone ex DAI, ha approvato un impegno di spesa, pari a Euro 375.000,00, necessario per effettuare interventi edilizi e impiantistici per ripristinare le condizioni minime di funzionalità. Nello specifico sono state individuate due porzioni dell'immobile corrispondenti rispettivamente all'area già attrezzata per lo svolgimento della Mirafiori Week, di superficie pari a circa 2.000 metri quadrati, e delle prime tre campate dell'edificio, confinanti con il Centro del Design, di superficie complessiva pari a circa 7.000 metri quadrati. Gli interventi riguardano principalmente l'esecuzione delle opere edilizie e impiantistiche necessarie per il rifacimento della pavimentazione e della copertura, per l'apertura di un nuovo accesso carrabile, che consenta di raggiungere il piazzale lato nord, attraverso le aree esterne del Centro del Design, per la recinzione del suddetto piazzale esterno lato nord, per dotare gli spazi di impianto elettrico e di illuminazione, per eseguire gli allacciamenti all'acquedotto e alle condotte fognarie, nonché per l'acquisto di 24 container marittimi utilizzabili per attrezzare gli spazi come suggerito da varie proposte ideative presentate dai concorrenti del Concorso di idee.

Zona A Attività di riuso temporaneo

Mirafiori Week

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione in data 5 maggio 2015 è stato comunicato il programma della Mirafiori Week, prevista presso lo Spazio MRF dal 29 giugno al 5 luglio 2015, nell'ambito della quale sono previste attività espositive, dibattiti, workshop e laboratori didattici organizzate in collaborazione con la Fondazione Mirafiori, il Politecnico di Torino, l'Associazione TURN nel 2014 e lo Studio Element.

Nello spazio espositivo sarà allestita la mostra di tutti i progetti partecipanti al Concorso internazionale di idee Mirafiori, e saranno illustrati i risultati dell'indagine "Rovina a chi?", nello spazio laboratorio si terrà un workshop con la partecipazione di artigiani di Mirafiori e degli studenti della Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità. Nell'area esterna sarà allestita una installazione artistica

che richiamerà il tema degli “sconfinamenti” attribuito all’edizione del Festival 2015 - Architettura in Città, organizzato dalla Fondazione Ordine Architetti di Torino, che vedrà anche la partecipazione di TNE congiuntamente agli altri soggetti che partecipano alla organizzazione degli eventi.

In occasione della seduta del 22 luglio 2015 è stato riferito al Consiglio di Amministrazione l’esito soddisfacente della “Mirafiori Week” i cui eventi, organizzati presso lo spazio individuato all’interno del Capannone ex DAI della Zona A, hanno richiamato l’attenzione del pubblico che ha partecipato alle mostre, ai convegni, alle proiezioni cinematografiche e alla premiazione dei finalisti selezionati dalla giuria che ha valutato le proposte presentate dai concorrenti del Concorso di idee “MRF Mirafiori” per la riqualificazione della medesima area industriale dismessa denominata Zona A.

Photocontainer 2015

Nella seduta del 28 settembre 2015 il Consiglio di Amministrazione, preso atto della manifestazione di interesse presentata dalla Fondazione Artevision, ha deliberato di approvare la proposta riguardante l’utilizzo dello Spazio MRF finalizzato all’organizzazione di una mostra fotografica, in programma dal 4 al 30 novembre 2015. Conseguentemente è stato formalizzato l’accordo di messa a disposizione di tale spazio che prevede la realizzazione, a cura e spese della Fondazione Artevision, di tutti gli interventi di organizzazione, allestimento e gestione dell’evento, e la corresponsione a TNE del 20% degli introiti derivanti dalla vendita dei biglietti di ingresso alla manifestazione.

Progetto Anpil Pay

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 2 novembre 2015 è stato informato in merito al progetto didattico del Politecnico di Torino - Dipartimento di Architettura e Design, interdisciplinare, che coinvolge le Facoltà di Architettura e di Ingegneria, incentrato sulle tematiche riguardanti lo sviluppo e l’innovazione sostenibile applicato all’edilizia.

Il progetto denominato Anpil Pay (“tutta paglia” in creolo haitiano) consiste in un workshop di progettazione e costruzione di una pressa manuale per la compattazione di balle di paglia ad alta densità e di un prototipo abitativo in paglia portante.

Al fine di dare seguito alla fase 2 del progetto, durante la quale sarà costruito il prototipo edilizio, è stato perfezionato un accordo di messa a disposizione temporanea di una porzione di circa 400

metri quadrati all’interno del Capannone ex DAI, ubicato in prossimità del Centro del Design.

Riprese cinematografiche miniserie TV “Studio Uno”

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 28 settembre 2015, ha approvato la proposta presentata dalla Lux Vide spa di effettuare nel piano ammezzato, ex mensa, del Capannone ex DAI, le riprese cinematografiche di una miniserie TV per la RAI.

Conseguentemente è stato sottoscritto l’accordo di messa a disposizione dei suddetti locali dove effettuare le riprese, unitamente alle altre porzioni di area interna del piano terra e del piazzale retrostante del Capannone ex DAI, necessarie per allestire il set cinematografico. Tale accordo prevede la realizzazione a cura e spese della Lux Vide degli interventi di messa in sicurezza dei locali dove saranno effettuate le riprese cinematografiche e la corresponsione a TNE di un rimborso spese forfettario pari a Euro 5.000,00.

Zona B

Ipotesi insediamento Carabinieri Mirafiori Sud

Nella seduta del 3 febbraio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato la proposta preliminare, richiesta dal Comandante provinciale dell’Arma dei Carabinieri, riguardante l’ipotesi di riutilizzo della Palazzina Uffici del Lotto ex Engineering da adibire a Caserma della Compagnia Mirafiori di Torino. L’ipotesi prevede un intervento di recupero dell’immobile da effettuarsi a cura e spese di TNE e la conseguente locazione dell’edificio all’Arma dei Carabinieri. L’investimento previsionale pari a circa Euro 3.200.000,00, secondo una analisi costi e ricavi di massima potrebbe essere ammortizzato in un periodo di venti anni con un canone di locazione di circa Euro 420.000,00. Al riguardo il Consiglio di Amministrazione, considerato che il frazionamento del Lotto ex Engineering potrebbe costituire una limitazione dell’utilizzo della restante porzione da parte di aziende industriali, ha deliberato di sviluppare una proposta alternativa inerente l’ipotesi di recupero della Palazzina A del Lotto ex Mercato Italia; ciò anche in considerazione del fatto che la precedente proposta che prevedeva l’insediamento in tale edificio di Laboratori del Politecnico di Torino non ha avuto seguito.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 2 novembre 2015, ha preso atto degli approfondi-

menti tecnici effettuati e dell'ulteriore incontro con il Comandante provinciale dell'Arma dei Carabinieri, aventi ad oggetto l'ipotesi di ristrutturazione della Palazzina A del Lotto ex Mercato Italia. Al riguardo considerato che l'iniziativa non è sostenibile sotto il profilo economico-finanziario, in relazione alle limitate risorse di cui può disporre il Comando provinciale dei Carabinieri per il pagamento del canone di locazione, il Consiglio ha deliberato di procedere congiuntamente alla controparte alle necessarie verifiche per valutare la concreta fattibilità dell'iniziativa con particolare riguardo alla possibilità di accedere ad eventuali cofinanziamenti pubblici atti a ridurre l'impegno economico finanziario richiesto per la realizzazione dell'intervento, e alla eventuale possibilità di coinvolgere soggetti finanziatori (pubblici e/o privati) interessati a sostenere l'iniziativa.

Zona C

Riqualificazione dell'area mediante realizzazione opere di urbanizzazione

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 3 febbraio 2015, al fine di dare seguito all'iniziativa di Riqualificazione della Zona C, ammessa a cofinanziamento pubblico con i fondi del Programma Operativo Regionale - FESR 2007-2013, ha approvato il Progetto Esecutivo di appalto, redatto dal Raggruppamento Temporaneo di Professionisti rappresentato dalla Società di Ingegneria ICIS srl, che prevede la realizzazione di lavori, comprendenti Opere stradali, Prefabbricati in c.a., Impianti elettrici, Opere fognarie e idrauliche, Verde e arredo urbano, Opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale, per un importo complessivo pari a Euro 2.572.740,64 di cui Euro 2.483.490,09 per la realizzazione delle opere ed Euro 89.250,55 per l'attuazione delle misure di prevenzione in materia di sicurezza dei lavoratori nei cantieri edili.

Conseguentemente è stato approvato il Quadro Economico di Spesa dell'intervento che prevede un investimento complessivo pari a Euro 4.562.449,73, di cui Euro 408.753,23 per l'Iva ai sensi di legge.

Il Consiglio inoltre ha approvato l'adeguamento del corrispettivo professionale spettante al Raggruppamento temporaneo di Professionisti, rappresentato dalla Società di Ingegneria ICIS srl, per lo svolgimento delle prestazioni professionali di progettazione aggiuntive effettivamente svolte, entro l'importo complessivo massimo pari a Euro 15.000,00, oltre Iva e contributi previdenziali di

legge. Il Progetto Esecutivo è stato infatti aggiornato recependo l'impostazione urbanistica condivisa con l'Amministrazione comunale, preliminarmente all'avvio della procedura pubblica per la ricerca di manifestazioni di interesse all'acquisto del Lotto 1, indetta a seguito della Manifestazione di interesse presentata dalla Centrale del Latte Torino spa.

Nello specifico I lavori previsti comprendono tutte le opere di urbanizzazione funzionali ai lotti fondiari destinati all'insediamento di attività produttivo-manifatturiere compatibili con la destinazione d'uso "Zona urbana consolidata per attività produttive" prevista dal Piano Regolatore generale della Città, come opere stradali (inerenti la realizzazione della via consortile, della rotonda di innesto su via Anselmetti, e dei due parcheggi), opere inerenti l'impianto di illuminazione pubblica, la sistemazione a verde, comprensiva di bonifica ambientale, dell'area a servizi fronte via Anselmetti attrezzata con pista ciclabile.

Nella medesima seduta del 3 febbraio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Bando di gara, e la relativa documentazione complementare, riguardante la procedura aperta per l'affidamento dell'appalto lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione della Zona C. La procedura prevede di aggiudicare l'appalto mediante il criterio di individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa. L'importo a base di gara pari a Euro 2.572.740,64, oltre Iva di legge, è costituito da un importo pari a Euro 2.483.490,09, oltre Iva di legge, per la realizzazione delle opere, da assoggettare al ribasso di gara, oltre all'importo di Euro 89.250,55, oltre Iva di legge, per l'attuazione delle misure di sicurezza, non soggetto al ribasso di gara. Il bando prevede che TNE può non addivenire all'aggiudicazione definitiva della gara senza riconoscere alcun genere di rimborso ai concorrenti, neanche ai sensi dell'Art.1337 c.c. qualora ricorrano entro il termine di validità dell'offerta anche una sola di due condizioni:

- a) non si concluda entro il termine di validità dell'offerta l'iter amministrativo per l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato che costituisce il titolo edilizio autorizzativo per l'esecuzione dell'intervento;
- b) qualora la Regione Piemonte non provveda all'erogazione della quota di anticipazione del contributo pubblico assegnato all'intervento nell'ambito del Programma Operativo Regionale F.E.S.R. 2007-2013. Inoltre TNE potrà richiedere che i termini previsti per addivenire all'aggiudicazione definitiva siano differiti fino ad avvenuta approvazione del suddetto P.E.C. e all'erogazione

della quota di anticipazione del contributo pubblico sopracitato.

I tempi di esecuzione previsti dal Progetto Esecutivo per la realizzazione delle opere sono pari a 180 giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla data di inizio lavori del cantiere.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 19 marzo 2015 ha preso atto che la procedura di gara per l'affidamento dell'appalto dei lavori di Riqualficazione della Zona C è stata avviata in data 11 febbraio 2015 mediante la pubblicazione del Bando di Gara sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, e che la medesima si è conclusa il 18 marzo termine entro il quale sono pervenute 12 offerte presentate dai seguenti concorrenti: Enzo Pesenti srl - Preve Costruzioni spa - Consorzio Stabile A.L.P.I. Scarl - Massucco Costruzioni srl - A.T.I. Consorzio fra Costruttori soc. Coop. e altri - Giuggia Costruzioni srl - Consorzio Stabile Esperia - Co.Ge.Fa. spa - Cauda Strade srl - A.T.I. Bitux spa e altri - A.T.I. Borio Giacomo srl e altri - S.E.C.A.P. spa.

Il Consiglio conseguentemente ha provveduto, ai sensi di legge, a nominare una Commissione giudicatrice individuando quali componenti l'Ing. Letizia Claps, funzionario della Città di Torino, l'Ing. Marco Pellochiù, funzionario del Politecnico di Torino, e l'Ing. Francesco Terranova, Responsabile del Procedimento di TNE. È stato altresì deliberato di riconoscere ad ogni singolo Commissario, ad eccezione del Responsabile di Procedimento, un compenso lordo pari a Euro 250,00, oltre all'eventuale Iva e contributi previdenziali di legge, per singola seduta di gara e comunque per ogni mezza giornata lavorativa.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 5 maggio 2015 ha approvato lo Schema di Convenzione inerente il Piano Esecutivo Convenzionato per la Riqualficazione della Zona C che prevede i seguenti principali impegni in capo a TNE:

- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione approvate dalla Città;
- la cessione alla Città delle due aree a servizi rispettivamente destinate i) a parcheggio pubblico, da realizzarsi fronte di via Plava, e ii) a verde pubblico attrezzato con pista ciclabile, da realizzarsi lungo il fronte di via Anselmetti;
- l'assoggettamento all'uso pubblico della viabilità consortile e del parcheggio interno all'area;
- la realizzazione delle opere inerenti la sistemazione del Giardino "Fred Buscaglione" presente nella Circostrizione 10 Mirafiori Sud oppure, in

alternativa, a parità di importo pari a circa Euro 120.000,00, la realizzazione di altre opere di sistemazione di spazi pubblici individuati dalla Città;

- la cessione alla Città di una porzione di area della Zona B, prospiciente via Anselmetti, destinata al proseguimento della pista ciclabile a cura dell'Amministrazione comunale.

Sempre nella stessa seduta del 5 maggio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha approvato le risultanze delle operazioni di gara, svolte dalla Commissione giudicatrice, inerenti la procedura per l'affidamento dei lavori di Riqualficazione della Zona C, dalle quali è risultata aggiudicataria provvisoria la Società S.E.C.A.P. spa con un ribasso percentuale, offerto sul prezzo posto a base di gara, pari al 28,69%.

Al riguardo il Consiglio con riferimento alle condizioni sospensive previste dal Bando di gara per procedere con l'aggiudicazione dell'appalto, considerato che con Atto di liquidazione del 18 marzo 2015 la competente Direzione regionale ha disposto il pagamento del primo acconto, di importo pari a Euro 1.148.400,20, pari al 30% del contributo concesso all'iniziativa di Riqualficazione della Zona B e della Zona C, il cui importo è stato liquidato in data 10 aprile 2015, ha preso atto che al momento si è avverata solamente una delle due condizioni sospensive, previste dal Bando di gara, pertanto il Consiglio ha rinviato l'aggiudicazione definitiva a prossima seduta previo accertamento dell'avvenuta approvazione, da parte della Giunta comunale, del Piano Esecutivo Convenzionato, e del correlato Schema di Convenzione.

Il Consiglio di Amministrazione inoltre nella seduta del 5 maggio 2015 ha deliberato di approvare di esercitare l'opzione prevista dal Contratto di servizi del 21 maggio 2010 sottoscritto con il Raggruppamento Temporaneo di Professionisti rappresentato dalla Società ICIS srl, e conseguentemente di affidare al medesimo soggetto il servizio di Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza in fase di Esecuzione dell'intervento di Riqualficazione della Zona C, per un importo contrattuale pari a Euro 49.249,84, oltre contributi previdenziali e Iva ai sensi di legge, determinato applicando il ribasso del 60,5% offerto dal Raggruppamento nella precedente gara.

Per quanto riguarda il Collaudo tecnico amministrativo, in corso d'opera, dell'appalto il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 5 maggio 2015, ha preso atto della richiesta inoltrata all'Amministrazione comunale per l'individuazione di uno o più tecnici dipendenti della Città, in possesso dei requisiti professionali necessari per

lo svolgimento della prestazione richiesta. Ciò in quanto ricorrono i presupposti previsti dal Codice dei Contratti Pubblici e in considerazione del fatto che le opere da sottoporre a collaudo saranno eseguite prevalentemente su aree a servizi cedute all'Amministrazione comunale o assoggettate all'uso pubblico. Conseguentemente il Consiglio ha dato mandato di provvedere, in presenza delle indicazioni fornite dalla Città di Torino, alla formalizzazione dell'incarico.

A seguito della risposta pervenuta dalla Città di Torino, in data 29 giugno 2015 è stato formalizzato l'incarico di Collaudatore tecnico amministrativo in corso d'opera dell'appalto per la Riqualficazione della Zona C all'Ing. Giovanni Selvaggi dipendente dell'Amministrazione comunale ed in servizio presso la Direzione Infrastrutture e Mobilità. Il corrispettivo professionale contrattuale è pari a Euro 2.058,19 oltre eventuali Iva e contributi previdenziali di legge.

Poiché la Città, comunicando il nominativo dell'Ing. Selvaggi, specificava che lo stesso era disponibile ad assumere unicamente l'incarico di collaudatore tecnico amministrativo; necessitando affidare esternamente anche la prestazione di collaudo statico e tecnico funzionale degli impianti, stante la carenza d'organico di TNE, è stato incaricato, in data 29 giugno 2015, l'Ing. Carmine Mancini dello studio Engineering & Architectural Solutions di Torino, che ha offerto un ribasso del 20% sull'onorario calcolato ai sensi del D.M. n. 143/2013. Il corrispettivo professionale contrattuale è pari a Euro 5.085,46 oltre Iva e contributi previdenziali di legge.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 13 maggio 2015 ha preso atto che la Città di Torino, con la deliberazione di Giunta comunale in data 12 maggio 2015, ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato e il correlato schema di Convenzione inerente l'intervento di Riqualficazione della Zona C, conseguentemente, essendosi verificate le due condizioni sospensive previste dal bando di gara, ha deliberato l'aggiudicazione definitiva ed efficace dell'appalto in oggetto nei confronti della Società S.E.C.A.P. spa che, con un ribasso percentuale pari al 28,69%, offerto sul prezzo posto a base di gara, è risultata la prima della classifica di seguito indicata con i corrispondenti punteggi ottenuti dai concorrenti.

1. S.E.C.A.P. spa: 93,10
2. Giuggia Costruzioni srl: 84,30
3. Consorzio Stabile A.L.P.I. scarl: 71,35
4. Preve Costruzioni spa: 47,80
5. A.T.I. Bitux spa (capogruppo), Mello srl

(mandante): 46,95

6. A.T.I. Borio Giacomo srl (capogruppo), Zoppoli & Pulcher spa (mandante): 45,10
7. Cauda Strade srl: 45,10
8. CO.GE.FA. spa: 44,60
9. A.T.I. Consorzio fra Costruttori soc. coop. (capogruppo), ICFA srl (mandante), SAM spa (mandante): 41,35
10. Massucco Costruzioni srl: 32,70
11. Enzo Pesenti srl: 21,00

In considerazione del ribasso unico percentuale, pari al 28,69%, offerto dal concorrente aggiudicatario, l'importo contrattuale per la esecuzione delle opere risulta pari a Euro 1.860.227,33, oltre Iva ai sensi di legge, di cui Euro 89.250,55 per l'attuazione delle misure di sicurezza. È stato pertanto approvato il Quadro Economico Generale di Spesa dell'intervento che prevede un investimento complessivo per la realizzazione dell'intervento pari a Euro 4.562.449,73, di cui Euro 1.860.227,34 per l'esecuzione dei lavori, comprensivo di economie di gara sui lavori pari a Euro 712.513,31, economie di gara sulle somme a disposizione pari a Euro 28.713,18, oltre a Euro 408.753,23 per l'Iva ai sensi di legge.

Il Consiglio inoltre, in considerazione delle tempistiche ristrette previste dal bando regionale per l'ammissione al cofinanziamento pubblico POR FESR 2007-2013 ha deliberato di procedere con la consegna dei lavori, sotto le riserve di legge, per ragioni di urgenza, in attuazione di quanto previsto dal Codice dei Contratti Pubblici, nelle more della formalizzazione del Contratto di appalto decorsi i termini dilatori di legge.

***Il 3 giugno 2015 si è dato
l'avvio ai lavori di
riqualificazione della Zona C
che, unitamente alla
Zona B, beneficia di un
cofinanziamento pubblico
a valere sul POR FESR
2007-2013.***

Durante la seduta del 28 settembre 2015 il Consiglio è stato aggiornato in merito allo stato di avanzamento dell'appalto dei lavori di Riqualficazione della Zona C.

Il cantiere è stato consegnato con procedura di urgenza, all'Impresa SECAP spa, sotto le riserve di legge, il 3 giugno 2015, e al momento i lavori hanno raggiunto un avanzamento pari a circa il 55%. Il termine contrattuale di fine lavori è previsto per il 29 novembre 2015.

Il Contratto di appalto è stato stipulato, trascorsi i termini dilatori previsti dalla vigente normativa, in data 10 luglio 2015. Il corrispettivo di appalto è pari a Euro 1.860.227,33, oltre Iva ai sensi di legge, di cui Euro 89.250,55 per l'attuazione delle misure di sicurezza.

L'impresa esecutrice ha emesso la fattura per la corresponsione dell'anticipazione, prevista dalla vigente normativa, in misura pari al 10% del importo complessivo contrattuale, e quindi pari a Euro 186.022,73 oltre Iva di legge.

In data 24 agosto 2015 la Direzione Lavori ha emesso lo Stato Avanzamento Lavori n. 1, con cui si attesta che alla data del 31 luglio 2015 risultavano eseguite opere di importo pari a Euro 487.374,22, al netto ribasso di gara, comprensivo di oneri per la sicurezza, corrispondente al 26,22 % dell'importo contrattuale. La prima rata di acconto del corrispettivo di appalto, al netto delle ritenute di legge e del recupero progressivo dell'anticipazione è pertanto pari a Euro 387.425,04, oltre Iva ai sensi di legge.

Si segnala che l'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Piemonte, in data 25 settembre 2015 ha effettuato un sopralluogo presso il cantiere ed ha emesso un verbale con cui è stato richiesto di sospendere temporaneamente i lavori in un tratto di tale porzione di area per consentire all'Ente di eseguire i necessari approfondimenti in merito a presunte difformità nell'esecuzione dell'intervento rispetto al progetto di messa in sicurezza ambientale approvato.

L'ARPA ritiene infatti che il materiale bituminoso rimosso, in parte coeso con pietrisco contenente tracce di amianto, ma caratterizzato da indici di rilascio delle fibre abbondantemente al di sotto dei limiti di legge, non può essere utilizzato per la formazione della sagomatura plano-altimetrica dell'area da completarsi con uno strato finale di terreno agrario idoneo a costituire la messa in sicurezza permanente.

Per quanto riguarda il cofinanziamento pubblico di cui beneficia l'iniziativa con i Fondi POR 2007-2013, si segnala che in data 09 giugno 2015 è

stata presentata alla Direzione Competitività del Sistema Regionale la Dichiarazione di spesa e la richiesta di erogazione della secondo acconto pari al 30% del contributo concesso. Con Atto di liquidazione del 27 luglio 2015 la competente Direzione regionale ha disposto il pagamento del secondo acconto di importo pari a Euro 985.012,62 che è stato liquidato in data 31 agosto 2015.

Come previsto dal Bando POR FESR 2007-2013 tutte le spese ammesse a cofinanziamento dovranno essere liquidate dalla Società entro il 31 dicembre 2015. Ciò potrà avvenire in presenza del Certificato di collaudo finale dell'opera e conseguentemente sarà possibile rendicontare le spese sostenute alla competente Direzione regionale, al fine di ottenere il terzo acconto, pari al 30%, e il saldo, pari al 10%, del contributo pubblico.

In data 21 ottobre 2015 è stata sottoscritta, con la Città di Torino, la Convenzione Urbanistica inerente il Piano Esecutivo Convenzionato per la Riqualficazione della Zona C.

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 2 novembre è stato comunicato che l'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale ha effettuato il 5 ottobre un ulteriore sopralluogo presso l'area nel corso del quale sono stati prelevati campioni di pietrisco contenente amianto, sottoposti ad analisi di laboratorio che hanno confermato gli indici di non pericolosità del materiale.

Nella seduta del 30 novembre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che l'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale in data 26 novembre 2015 ha notificato un Verbale di prescrizione tecnica asseverata con prescrizioni da attuare entro 60 giorni dalla data di notifica.

Nella medesima seduta il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'impegno di spesa, pari a Euro 82.371,53 correlato ai lavori aggiuntivi di appalto previsti dalla Perizia di variante n.1, a seguito della quale l'importo contrattuale di appalto risulta pari a Euro 1.942.598,86. I costi aggiuntivi trovano copertura all'interno del Quadro Economico generale di spesa mediante l'utilizzo delle Economie di gara.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 18 dicembre 2015, con riferimento al cofinanziamento pubblico POR FESR 2007-2013 concesso all'intervento di Riqualficazione della Zona C, ha preso atto che, a seguito di una riunione di approfondimento con la competente Direzione regionale, in data 9 dicembre 2015, è stata trasmessa una lettera con cui è stato richiesto:

a) la possibilità di rendicontare, nell'ambito ed en-

tro i termini indicati dal Programma Operativo Regionale 2007-2013, le opere riguardanti i sub-lotti funzionali individuati e completati, al fine di poter acquisire la corrispondente quota del cofinanziamento stanziato per l'iniziativa in misura proporzionale all'avanzamento delle spese che saranno sostenute entro il 31 dicembre 2015 e conseguentemente rendicontate;

b) la possibilità di ammettere a una nuova programmazione di finanziamenti la parte autonoma dell'intervento che non risulterà completata entro il termine del 31 dicembre 2015.

È stato altresì confermato che la Società, in presenza di tali concessioni, potrà assumere l'impegno a completare l'iniziativa nella sua totalità entro il 30 giugno 2016.

3.4 Valorizzazione dell'Aeroporto Torino Aeritalia - Campo Volo di Collegno

Celebrazioni del Centenario dell'aeroporto Torino Aeritalia

Nella seduta del 30 novembre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della richiesta di patrocinio non oneroso per i festeggiamenti previsti nel mese di luglio 2016 in concomitanza con la ricorrenza dei 100 anni di attività, formulata dall'Aero Club Torino, gestore del sito aeroportuale Torino Aeritalia di Collegno, di proprietà della Società. Conseguentemente la Società con lettera del 15 dicembre 2015 ha aderito all'iniziativa concedendo il patrocinio non oneroso.

4. Informazioni richieste dall'Art. 2428 c.c.

Facendo riferimento a quanto previsto dall'Art. 2428 del Codice Civile si precisa che la Società, data la sua tipologia nel corso del 2015:

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

Si dà inoltre atto che:

- non esistono rapporti con Imprese controllate, controllanti né con Imprese sottoposte al controllo di quest'ultima.

- la Società non ha, né direttamente né indirettamente, acquistato, alienato e posseduto, nel corso dell'esercizio azioni proprie e/o azioni e quote di Società controllanti, neanche per il tramite di Società fiduciaria o per interposta persona.

- la Società effettua visite periodiche sui cantieri con il personale dipendente e allo stato non risultano infortuni di sorta. La Società non svolge direttamente attività lavorative di cantiere.

5. Analisi reddituale, patrimoniale e finanziaria

Analisi dello Stato Patrimoniale

L'analisi dello Stato Patrimoniale analizza lo "stato di salute" dell'azienda ad una certa data ed ha la funzione di verificare se il capitale (ossia, l'insieme dei beni a disposizione dell'imprenditore per l'esercizio dell'impresa) sia armonicamente composto e se le relazioni intercorse tra impieghi e fonti di finanziamento siano corrette. È necessario, infatti, che vengano rispettate determinate correlazioni affinché i tempi necessari al disinvestimento degli impieghi siano sincronizzati con le scadenze delle relative fonti di finanziamento. Solo in questo modo è possibile assicurare un certo equilibrio ai flussi in entrata e in uscita. Le principali correlazioni che devono essere rispettate sono:

CAPITALE NETTO - ATTIVO FISSO ≥ 0

ATTIVO CIRCOLANTE \geq PASSIVO CORRENTE

La prima correlazione indica che il Margine di struttura (MS), nella sua forma completa, deve essere maggiore o uguale a 0 ossia le attività fisse sono finanziate dal Capitale proprio. Questa è una situazione di equilibrio in cui gli impegni a lungo termine non sono finanziati da passività correnti. L'azienda ha un margine di struttura pari a Euro 31.306.936,00.

La seconda correlazione indica che il Capitale Circolante Netto (CCN) deve essere maggiore o uguale a 0, ossia le attività correnti coprono l'intero ammontare delle passività correnti, anche se questo valore deve essere completato da un'analisi della liquidità differita per verificare che non ci siano situazioni critiche. Il CCN segnala, dunque, se e in che misura (se positivo) gli investimenti in attesa di realizzo nell'esercizio e le liquidità sono capienti rispetto agli impegni di pagamento a breve termine.

L'azienda ha un capitale circolante netto pari a Euro 36.140.698,00.

Il margine di tesoreria è calcolato come differenza tra le attività immediatamente liquide (denaro, depositi bancari e postali, altre attività liquidabili in modo immediato e conveniente) e debiti di prossima scadenza (debiti per stipendi, contributi e ritenute, debiti verso fornitori, rate di rimborso di mutui che scadono nei primi mesi dell'esercizio amministrativo successivo a quello a cui si riferisce il Bilancio d'esercizio, ecc.).

L'azienda ha un margine di tesoreria pari a (Euro 17.325.911,00).

Il margine di struttura primario è diminuito rispetto all'esercizio precedente. La variazione può essere meglio interpretata se si tiene conto dell'andamento di altri due margini: il margine di struttura secondario e il margine di tesoreria. Il sistema rileva che, in questo esercizio, il margine di struttura secondario è diminuito rispetto all'esercizio precedente. Rileva, inoltre, che il margine di tesoreria è diminuito rispetto all'esercizio precedente. La struttura finanziaria dell'azienda, dunque, in termini dinamici, è peggiorata nei suoi profili di lungo andare e in quelli di breve andare.

In sintesi, dunque, i primi due margini positivi (MS, CCN) segnalano una situazione di equilibrio finanziario tendenziale in quanto la copertura del fabbisogno finanziario durevole appare ampiamente sostenibile. Una parte dell'Attivo Circolante è coperta da mezzi propri e da fonti a lungo termine. Nella prospettiva dell'equilibrio finanziario di breve andare, invece, si nota che i mezzi monetari e

quelli generabili mediante incasso dei crediti non sono capienti rispetto alle passività correnti.

Per meglio comprendere, poi, se lo Stato Patrimoniale è equilibrato o meno nel prosieguo si utilizzeranno una serie di indici normalmente utilizzati nelle analisi atte a discriminare tra uno Stato Patrimoniale equilibrato e uno non equilibrato onde consentire al sistema di approfondire la natura di eventuali criticità nella configurazione patrimoniale e di suggerire le azioni di correzione da intraprendere.

Il primo indice di lungo periodo che viene preso in considerazione è quello di struttura.

È il rapporto tra mezzi propri e attivo immobilizzato. Esprime una delle possibili correlazioni tra fonti ed impieghi di lungo andare. Segnala in che misura i mezzi propri appaiono destinati a coprire il fabbisogno finanziario durevole. Indica, quindi, il grado di solidità patrimoniale, di lungo andare, dell'azienda. Il sistema rileva che il quoziente è uguale o maggiore di 1 il che implica che i mezzi propri da soli, indipendentemente dalla presenza di eventuali passività consolidate, tendono a coprire per intero il fabbisogno finanziario durevole dell'azienda.

Nell'anno corrente tale indice è 2,61.

L'indice di capitalizzazione individua il modo in cui è composto il Capitale Permanente ed il suo valore è dato dal rapporto tra Passivo Consolidato ed il Capitale netto, ossia i Mezzi Propri.

L'azienda sotto questo profilo ha un indice che indica una sottocapitalizzazione. Attenzione che tale circostanza può avere riverberi sul conto economico in quanto un forte indebitamento comporta oneri finanziari elevati che si possono riflettere negativamente sul risultato di esercizio.

Analisi della struttura finanziaria

L'analisi della situazione finanziaria esamina la capacità dell'azienda di mantenere in equilibrio le entrate con le uscite senza compromettere l'andamento economico. In particolare viene analizzata la capacità della gestione operativa di remunerare gli oneri derivanti dalla gestione finanziaria.

Un indice utile a tale scopo è il rapporto tra MOL/Oneri finanziari che nell'azienda Torino Nuova Economia spa è pari a 0,08: se valutata sotto questo profilo l'azienda presenta una situazione critica, perché poche sono le risorse liquide destinate a pagare gli oneri finanziari.

Stante la tipologia della Società e la fase di sviluppo delle attività, non risultano significativi gli indici di redditività e di sviluppo.

Indici di solidità

| Descrizione | 2013 | 2014 | 2015 | Totale Rett. | Totale Spost. | Media |
|--|--------|--------|--------|--------------|---------------|--------|
| Rigidità degli impieghi | 30,79% | 26,55% | 26,38% | 26,38% | 26,38% | 27,91% |
| Elasticità degli impieghi | 69,21% | 73,45% | 73,62% | 73,62% | 73,62% | 72,09% |
| Autonomia finanziaria | 64,78% | 70,50% | 68,85% | 68,85% | 68,85% | 68,04% |
| Indebitamento totale | 29,86% | 23,64% | 24,76% | 24,76% | 24,76% | 26,09% |
| Indebitamento a medio e lungo termine | 0,16% | 0,17% | 0,17% | 0,17% | 0,17% | 0,16% |
| Indebitamento a breve termine | 29,70% | 23,48% | 24,59% | 24,59% | 24,59% | 25,92% |
| Quoziente primario di struttura | 2,10 | 2,66 | 2,61 | 2,61 | 2,61 | 2,46 |
| Quoziente secondario di struttura | 2,28 | 2,88 | 2,86 | 2,86 | 2,86 | 2,67 |
| Grado di ammortamento delle immobilizzazioni | 0,00% | 6,98% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 2,33% |
| Quoziente di indebitamento complessivo | 0,54 | 0,42 | 0,45 | 0,45 | 0,45 | 0,47 |
| Quoziente di indebitamento finanziario | 0,41 | 0,26 | 0,26 | 0,26 | 0,26 | 0,31 |
| Tasso di autofinanziamento | -4,26% | 1,35% | -3,46% | -3,46% | -3,46% | -2,12% |
| Indice di immobilizzo | 0,48 | 0,38 | 0,38 | 0,38 | 0,38 | 0,41 |

Indici di liquidità

| Descrizione | 2013 | 2014 | 2015 | Totale Rett. | Totale Spost. | Media |
|---|-----------|----------|-----------|--------------|---------------|-----------|
| Quoziente di disponibilità | 233,04% | 312,86% | 299,43% | 299,43% | 299,43% | 281,78% |
| Quoziente di tesoreria | 2,24% | 14,04% | 4,39% | 4,39% | 4,39% | 6,89% |
| Tempo medio di giacenza delle scorte | 39.460 | 4.870 | 45.289 | 45.289 | 45.289 | 29.873 |
| Tempo medio di incasso dei crediti commerciali | 6 | 15 | 134 | 134 | 134 | 52 |
| Tempo medio di pagamento dei debiti commerciali | 431 | 196 | 110 | 110 | 110 | 222 |
| Incidenza degli oneri finanziari sulle vendite | 67,23 | 16,60 | 141,71 | 141,71 | 141,71 | 75,18 |
| Incidenza degli oneri finanziari sulla produzione | -8,48 | 101,65 | 24,25 | 24,25 | 24,25 | 39,14 |
| Durata netta del ciclo finanziario | 39.035,00 | 4.689,00 | 45.313,00 | 45.313,00 | 45.313,00 | 29.703,00 |
| Debiti v/banche su fatturato | 4.241,46 | 349,46 | 3.140,58 | 3.140,58 | 3.140,58 | 2.577,17 |

Principali rischi e incertezze cui la Società è sottoposta

Oltre ai rischi di cui si è già detto in altre parti della presente Relazione e in Nota Integrativa, si evidenziano di seguito i rischi endogeni ed esogeni a cui potrebbe essere soggetta la Società:

Rischio di credito

Salvo il contratto preliminare di cessione del Lotto UMI A 4, la Società ha al momento un unico cliente che è un Ente pubblico.

Rischio di cambio

Si segnala che non vi sono in essere transazioni in valuta diversa dall'Euro.

Rischio di tasso d'interesse

La Società non ha in essere strumenti finanziari.

Oltre al Finanziamento BNL, di cui si è già detto, la Società ha una linea di credito a tasso variabile legate all'andamento dell'Euribor.

Non si è provveduto ad attuare alcuna politica di copertura stante il ridotto rischio di tasso a cui la Società è al momento sottoposta.

Rischio di mercato

L'attività della Società è condizionata dall'andamento della domanda di immobili a carattere produttivo, per la quale non è possibile fare previsioni.

Rischio di liquidità

La Società ha in essere un contratto di finanziamento, descritto anche nel paragrafo "Impegni" della Nota Integrativa, cui si rinvia, utilizzato per la costruzione del Centro del Design e scaduto il 9 dicembre 2013 e prorogato al 31 dicembre 2015 con atto notarile del 30 giugno 2015. Come indicato nel precedente paragrafo 3.2 "Contratto Finanziamento Banca Nazionale del Lavoro" la Società ha avviato le trattative con la Banca finanziatrice per rinegoziare i termini contrattuali.

Per quanto riguarda le prospettive riguardanti la gestione del prossimo esercizio 2016 è probabile che i risultati conseguibili saranno principalmente correlati agli sviluppi delle attività che la Società ha posto in essere nel corso del 2015, con particolare riguardo alle vendite immobiliari e all'ottenimento della quota residua del cofinanziamento pubblico della Zona C.

6. Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si riportano di seguito i principali eventi accaduti nei primi mesi successivi alla chiusura dell'esercizio 2015 che, oltre a quanto segnalato in precedenza, caratterizzano l'attività della Società.

- In data 11 gennaio 2016, è stata inviata all'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Piemonte la richiesta di proroga di sei mesi del termine, fissato al 25 gennaio 2016, entro cui regolarizzare le prescrizioni impartite dall'Ente con il Verbale di prescrizione tecnica asseverata del 26 novembre 2015. L'Agenzia in data 15 febbraio 2016 ha accolto la richiesta concedendo la proroga di sei mesi.

- Nella seduta del 18 maggio 2016 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di adempiere alla prima prescrizione dell'ARPA.

- In data in data 15 gennaio 2016 è stata trasmessa alla competente Direzione della Regione Piemonte la dichiarazione delle spese ammesse a cofinanziamento POR 2007-2013, complessivamente pari a circa Euro 3.500.000,00, sostenute entro il 31 dicembre 2015, riguardanti l'iniziativa di Riqualficazione della Zona B e della Zona C.

- Nella medesima seduta del 26 gennaio 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta di conciliazione con cui cessare la controversia in atto con l'Amministrazione Comunale, scaturita a seguito della notifica dell'Avviso di accertamento n. A54570/1 del 28 maggio 2013, inerente l'imposta ICI della Zona A e riferita al periodo 2008-2011. La somma complessiva oggetto della conciliazione risulta pari a Euro 391.302,58, comprensiva di imposta aggiuntiva, sanzioni e interessi, da versare alla Città in 16 rate trimestrali. Conseguentemente è stata formalizzato il Verbale di conciliazione depositato presso la Commissione Tributaria Provinciale che con la Sentenza n. 245/2016 del 27 gennaio 2016, depositata in data 10 febbraio 2016, ha dichiarato cessata la materia del contendere tra le parti.

- In data 9 marzo 2016 è stato sottoscritto con la Società Nova Coop s.c. l'atto di proroga e modi-

fica del Contratto preliminare di vendita del Lotto UMI A4 della Zona A, che prevede il differimento al 30 novembre 2016 del termine entro cui devono avverarsi le condizioni sospensive per la stipula dell'atto notarile di vendita.

- Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 9 marzo 2016 ha deliberato di approvare l'assunzione a tempo indeterminato di un tecnico, in possesso di competenze professionali adeguate al tipo di attività operative svolte dalla Società. Conseguentemente in data 30 marzo 2016 è stato pubblicato l'Avviso pubblico, con scadenza in data 20 aprile 2016, per l'acquisizione delle proposte di candidature.

- Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 29 marzo 2016, ha disposto l'aggiudicazione definitiva del servizio riguardante lo Studio di Fattibilità per l'uso temporaneo dell'ex DAI, nei confronti del Costituendo Raggruppamento Temporaneo di Professionisti Arch. Mario Cipriano (capogruppo mandatario) - Studio Baietto Battiato Bianco Architetti Associati - Officinemultiplo srl - BOX Architetti Associati - Dott. Paolo Verri - Dott. Luca Bernardo - Arch. Noemi Gallo - Arch. Nicoletta Petralla - QueSiTe srl - Avv. Lorenzo Lamberti (mandanti).

- Nella seduta del 29 marzo 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato alcune proposte presentate da soggetti interessati a utilizzare con iniziative temporanee lo Spazio MRF. Si tratta della Società To Business che, dal 15 al 17 aprile, organizza la "Festa della birra", dell'Associazione "Legal@rte che dal 5 al 12 maggio organizza la mostra d'arte "BINARIO 18#stayhumanart", della Fondazione Ordine Ingegneri di Torino che nei giorni 17 e 18 maggio organizza un evento culturale denominato "talks_slidingdoors/2016_torino", dell'Associazione culturale "Museo Piemontese per l'Informatica" che nei giorni 21 maggio, in concomitanza con la manifestazione "Notte dei Musei 2016", e 22 maggio, organizza l'evento "A Bit of [hi]story" dedicato al mondo dell'informatica, e dell'Associazione Torino Moda che, dal 27 giugno al 3 luglio 2016, organizza l'evento denominato "Torino Fashion Week".

- In data 1 aprile 2016, a seguito della manifestazione di interesse presentata da un'Azienda, è stato pubblicato l'Avviso pubblico, e la documentazione complementare, riguardante la procedura di vendita del Lotto 2 della Zona C. Il prezzo posto a base di gara è pari a Euro 920.000,00 oltre Iva ai sensi di legge. Entro il termine del 1 giugno 2016, previsto dal bando, possono essere presentate le manifestazioni di interesse alternative.

- Il Consiglio di Amministrazione, ha approvato ed adottato la versione aggiornata del Modello

di Organizzazione e Gestione societario, ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, revisionato e integrato in alcune parti per tenere conto di sopravvenute disposizioni normative, ed ha approvato il Piano di Prevenzione della Corruzione 2016 e il Piano Triennale per la Trasparenza e l'Integrità 2016-2018.

7. Evoluzione prevedibile della gestione

Per quanto riguarda le prospettive riguardanti la gestione del prossimo esercizio 2016 è probabile che i risultati conseguibili saranno principalmente correlati agli sviluppi delle attività che la Società ha posto in essere nel corso del 2015, con particolare riguardo alle vendite immobiliari e all'ottenimento della quota residua del cofinanziamento pubblico.

La Società sarà infatti impegnata prevalentemente nel portare a compimento i lavori di Riqualificazione della Zona C, beneficiaria del contributo POR/FESR 2007-2013, e nel concludere le procedure inerenti rispettivamente la vendita del Lotto UMI A4 della Zona A e la vendita del Lotto 2 della Zona C.

In considerazione di quanto esposto, Vi invitiamo ad approvare la presente Relazione sulla gestione, il Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, e di voler deliberare in merito alla perdita di esercizio di Euro -1.754.700,00 per la quale si propone un rinvio ai futuri esercizi.

Il Presidente
Aldo Pagliasso

L'Amministratore Delegato
Davide Canavesio



Nota Integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2015



Premessa

Il Bilancio chiuso al 31 dicembre v2015 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, primo comma c.c. e criteri di valutazione di cui all'Art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'Art. 2426 Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del Bilancio del precedente esercizio, e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quarto comma del Codice Civile. Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica. Le voci dell'Attivo e del Passivo appartenenti a più voci dello Stato Patrimoniale sono specificatamente richiamate.

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- 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.

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.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte 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. 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. I costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le modifiche statutarie intervenute nel 2012 e nel 2015 e la procedura di ammortamento adottata ha tenuto conto di un'unità stimata in cinque anni.

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

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte 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. Il costo delle immobilizzazioni il cui utilizzo è limitato nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzo. Sono state applicate le seguenti aliquote, ridotte del 50%. In caso di acquisizioni nell'esercizio, in quanto ritenute rappresentative dell'effettivo deperimento.

Terreni e fabbricati

- Terreni: 0%
- Fabbricati: 2%

Attrezzature

- Attrezzatura varie e minuta: 15%

Altri beni

- Macchine ufficio elettroniche: 20%
- Arredamento uffici: 15%

L'aliquota di ammortamento dei fabbricati è stata determinata sulla base della stima della loro vita utile effettuata da un professionista del settore iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino. Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti notevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato. In particolare la società ha iscritto unicamente i prodotti in corso di lavorazione, suddivisi tra le diverse aree di proprietà ed iscritti ognuno in base al valore minore tra le spese sostenute ed il loro valore a fine anno come emergente da un'apposita relazione di stima redatta dallo stesso professionista del settore iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino di cui al punto precedente e dal medesimo a suo tempo nominato (come meglio descritto nel paragrafo "Attivo circolante - Rimanenze"). Gli eventuali contributi ricevuti in via definitiva a fronte delle spese sostenute sono iscritti in riduzione del valore della lavorazione per la quale sono stati percepiti.

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato, ove del caso, rettificando il valore nominale dei crediti esistenti in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo.

Le attività per imposte anticipate connesse alle differenze temporanee deducibili ed alle perdite fiscali, in aderenza al principio generale della prudenza, sono state rilevate rispettivamente in presenza di ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui le stesse si riverseranno, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare, e di imponibili fiscali futuri che potranno assorbire le perdite riportabili entro il periodo nel quale le stes-

se sono deducibili; in ogni caso esse non sono state rilevate se di importi di scarsa rilevanza.

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.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri esistenti sono stati accantonati in misura da coprire adeguatamente le perdite ed i debiti determinabili in quanto a natura e certezza o probabilità dell'evento, ma non definiti in rapporto all'ammontare o alla data di insorgenza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi che sono a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato - TFR

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

Parte dei dipendenti della società ha invece optato per la destinazione del TFR a fondi di previdenza complementare, la società ha pertanto provveduto al versamento ai fondi dell'intero accantonamento TFR di loro competenza dell'esercizio.

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale.

Costi e ricavi

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

Nota Integrativa Attivo

Informazioni sullo Stato Patrimoniale - Attivo

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a Euro 1.573,00 (Euro 595,00 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

| Descrizione | Costi di impianto e di ampliamento | Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità | Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | Concessioni, licenze, marchi e diritti simili |
|---|---|--|--|--|
| Valore di inizio esercizio | | | | |
| Costo | 14.410 | 5.500 | 25.637 | 0 |
| Rivalutazioni | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 13.815 | 5.500 | 25.637 | 0 |
| Svalutazioni | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valore di bilancio | 595 | 0 | 0 | 0 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | 1.594 | 0 | 0 | 0 |
| Riclassifiche (del valore di bilancio) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rivalutazioni effettuate nell'esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ammortamento dell'esercizio | 616 | 0 | 0 | 0 |
| Svalutazioni effettuate nell'esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Altre variazioni | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale variazioni | 978 | 0 | 0 | 0 |
| Valore di fine esercizio | | | | |
| Costo | 16.004 | 0 | 0 | 0 |
| Rivalutazioni | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Svalutazioni | 14.431 | 0 | 0 | 0 |
| Valore di bilancio | 1.573 | 0 | 0 | 0 |

| Descrizione | Avviamento | Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti | Altre immobilizzazioni immateriali | Totale immobilizzazioni immateriali |
|--|------------|--|--|---|
| Valore di inizio esercizio | | | | |
| Costo | 0 | 0 | 0 | 45.547 |
| Rivalutazioni | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 0 | 0 | 0 | 44.952 |
| Svalutazioni | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valore di bilancio | 0 | 0 | 0 | 595 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | 0 | 0 | 0 | 1.594 |
| Riclassifiche (del valore di bilancio) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rivalutazioni effettuate nell'esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ammortamento dell'esercizio | 0 | 0 | 0 | 616 |
| Svalutazioni effettuate nell'esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Altre variazioni | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale variazioni | 0 | 0 | 0 | 978 |
| Valore di fine esercizio | | | | |
| Costo | 0 | 0 | 0 | 16.004 |
| Rivalutazioni | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Svalutazioni | 0 | 0 | 0 | 14.431 |
| Valore di bilancio | 0 | 0 | 0 | 1.573 |

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni: **Composizione dei “costi di impianto e ampliamento” e dei “costi di ricerca, sviluppo e pubblicità”**.

In relazione a quanto disposto dall'Art. 2427, punto 3 del Codice Civile, viene esposta nei seguenti prospetti la composizione dei costi di impianto e ampliamento e dei costi di ricerca, sviluppo e pubblicità.

Composizione dei costi di impianto e ampliamento

| Descrizione | Saldo iniziale | Incrementi dell'esercizio | Ammortamenti dell'esercizio | Altri decrementi | Saldo finale | Variazione |
|--|----------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|--------------|------------|
| Costi di costituzione / modifiche statutarie | 595 | 1.594 | 616 | 0 | 1.573 | 97 |
| Totali | 595 | 1.594 | 616 | 0 | 1.573 | 97 |

Tali costi hanno utilità pluriennale e sono ammortizzati sistematicamente in ragione del 20% annuo.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a Euro 19.439.590,00 (Euro 19.773.651,00 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

| Descrizione | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni materiali in corso e acconti | Totale immobilizzazioni materiali |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------|--|----------------------------------|---|-----------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | | | |
| Costo | 20.936.523 | 0 | 242 | 38.069 | 0 | 20.974.834 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.178.557 | 0 | 127 | 22.499 | 0 | 1.201.183 |
| Valore di bilancio | 19.757.966 | 0 | 115 | 15.570 | 0 | 19.773.651 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | 0 | 0 | 0 | 8.658 | 0 | 8.658 |
| Ammortamento dell'esercizio | 336.730 | 0 | 36 | 5.953 | 0 | 342.719 |
| Totale variazioni | -336.730 | 0 | -36 | 2.705 | 0 | -334.061 |
| Valore di fine esercizio | | | | | | |
| Costo | 20.936.523 | 0 | 242 | 46.727 | 0 | 20.983.492 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.515.287 | 0 | 163 | 28.452 | 0 | 1.543.902 |
| Valore di bilancio | 19.421.236 | 0 | 79 | 18.275 | 0 | 19.439.590 |

Si ricorda che i Terreni e Fabbricati corrispondono unicamente al Centro del Design, il cui costo di acquisto dell'area è stato attribuito nel 2011 ai "terreni" per la quota di Euro 4.100.000,00 indicata dal perito nella propria relazione di stima relativa ai valori delle aree anno 2011.

Si ricorda inoltre che il Centro del Design è iscritto al netto del contributo DOCUP 2000-2006 di Euro 4.000.000,00 definitivamente ricevuto nel 2010 ed al netto del contributo POR-FESR 2007-2013 di Euro 4.739.378,00 ricevuto nel 2014.

Attivo circolante - Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a Euro 52.615.341,00 (Euro 51.560.612,00 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

| Descrizione | Materie prime, sussidiarie e di consumo | Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | Lavori in corso su ordinazione | Prodotti finiti e merci | Acconti (versati) | Totale rimanenze |
|----------------------------|---|---|--------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|
| Valore di inizio esercizio | 0 | 51.403.002 | 0 | 0 | 157.610 | 51.560.612 |
| Variazioni nell'esercizio | 0 | 1.054.729 | 0 | 0 | 0 | 1.054.729 |
| Valore di fine esercizio | 0 | 52.457.731 | 0 | 0 | 157.610 | 52.615.341 |

Suddivisione per natura delle variazioni nette:

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Oneri finanziari | 0 |
| Prestazioni tecniche | 1.829.531 |
| Contributi ricevuti | (1.003.610) |
| Totale costi netti nell'esercizio | 825.921 |
| Minori valutazioni a mercato | 0 |
| Riprese di valore a mercato | 228.808 |
| Totale variazione lorda | 1.054.729 |
| Capitalizzazioni / Cessioni | 0 |
| Totale variazione netta | 1.054.729 |

Si tratta del costo delle aree di Torino Mirafiori e di Collegno Campo Volo acquistate nel dicembre 2005, integrato dei costi sostenuti sino al termine dell'esercizio e valutate, ove del caso, al minor valore di mercato come emergente da apposite relazioni di stima.

In particolare, tenuto conto della Comunicazione della Commissione Europea "relativa agli elementi di aiuto connessi alle vendite di terreni e fabbricati da parte di pubbliche autorità" pubblicata nella GUCE C209 del 10 luglio 1997, la quale prevede che "prima delle trattative in vista della vendita deve essere eseguita una valutazione indipendente, da parte di uno o più periti estimatori indipendenti, per stabilire il valore di mercato sulla base di indicatori di mercato e di norme di valutazione generalmente riconosciuti", il Consiglio di Amministrazione nel corso dell'anno 2008, dovendo avviare la procedura di vendita di parte delle aree di Mirafiori, ha inoltrato istanza al Tribunale di Torino per l'individuazione di un perito estimatore indipendente.

L'Ing. Francesco Nigrognò, designato dal Tribunale di Torino, ha redatto nel 2008 una perizia estimativa del compendio immobiliare di Mirafiori, pervenendo ad un valore di mercato complessivo di Euro 64.290.000,00 (Centro del Design compreso), superiore al prezzo di acquisto.

Tale valore è stato assunto in riferimento al fine della determinazione dei valori dei singoli lotti, che, tempo per tempo sono e saranno inclusi nei bandi di vendita, ed ai fini della proporzionale ripartizione del costo di acquisto delle diverse aree di Mirafiori, acquisite nel 2005 a corpo per complessivi Euro 60.000.000,00 (sempre Centro del Design compreso).

Come già successo per gli esercizi precedenti, il Consiglio di Amministrazione di Torino Nuova Economia, ha chiesto allo stesso Ing. Nigrognò di aggiornare le sue stime al 31 dicembre 2015, tenendo conto dei valori di mercato, intesi come valori netti di realizzo al netto dei costi di completamento e delle spese dirette di vendita che possono ragionevolmente prevedersi.

Le nuove valutazioni hanno comportato una "ripresa di valore" su alcune aree già oggetto di svalutazioni negli esercizi precedenti per complessivi Euro 228.808,00, il tutto in conseguenza dell'accertamento dei relativi contributi POR-FESR di competenza.

Conseguentemente i lavori in corso di produzione sono contabilizzati ad un importo che è complessivamente inferiore di residui Euro 7.923.760,00 ai costi sostenuti (si ricorda che negli esercizi precedenti i costi erano stati svalutati per complessivi

netti Euro 8.152.568,00).

Si evidenzia comunque che il valore complessivo delle aree a fine esercizio stimato dall'Ing. Nigrognò, anche alla luce di quanto da lui confermato nella sua Relazione di stima in data 16 maggio 2016 è pari ad Euro 70.147.000,00 (Centro del Design escluso).

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a Euro 1.354.319,00 (Euro 2.016.987,00 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

***Le rimanenze comprese
nell'attivo circolante sono pari
a Euro 52.615.341,00.***

| Descrizione | Valore nominale | Fondo svalutazione | Fondo svalutazione interessi di mora | Valore netto |
|---|------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------|
| Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo | 352.779 | 0 | 0 | 352.779 |
| Imposte anticipate - esigibili entro l'esercizio successivo | 998.730 | 0 | 0 | 998.730 |
| Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo | 2.810 | 0 | 0 | 2.810 |
| Totali | 1.354.319 | 0 | 0 | 1.354.319 |

I crediti tributari sono composti per Euro 47.412,00 da crediti IRAP, per Euro 305.267,00 dal credito Iva e per Euro 100,00 da altri crediti.

Ulteriori informazioni in merito ai "Crediti per imposte anticipate" vengono fornite nella sezione "Fiscalità anticipata e differita".

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'Art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

| Descrizione | Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante | Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante | Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante |
|----------------------------------|---|---|---|--|
| Valore di inizio esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variazioni nell'esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valore di fine esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Quota scadente entro l'esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Descrizione | Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | Totale crediti iscritti nell'attivo circolante |
|----------------------------------|---|---|---|--|
| Valore di inizio esercizio | 21.463 | 836.305 | 1.159.219 | 2.016.987 |
| Variazioni nell'esercizio | 331.316 | 162.425 | -1.156.409 | -662.668 |
| Valore di fine esercizio | 352.779 | 998.730 | 2.810 | 1.354.319 |
| Quota scadente entro l'esercizio | 352.779 | 998.730 | 2.810 | 1.354.319 |

Crediti iscritti nell'attivo circolante - Ripartizione per area geografica

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

| Descrizione | Totale | 1 |
|---|-----------|-----------|
| Crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica | | |
| Area geografica | | ITALIA |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 352.779 | 352.779 |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | 998.730 | 998.730 |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 2.810 | 2.810 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 1.354.319 | 1.354.319 |

Crediti iscritti nell'attivo circolante - Operazioni con retrocessione a termine

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

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a Euro 283.094,00 (Euro 1.116.312,00 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

| Descrizione | Depositi bancari e postali | Assegni | Denaro e altri valori in cassa | Totale disponibilità liquide |
|----------------------------|----------------------------|---------|--------------------------------|------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 1.115.070 | 0 | 1.242 | 1.116.312 |
| Variazioni nell'esercizio | -832.622 | 0 | -596 | -833.218 |
| Valore di fine esercizio | 282.448 | 0 | 646 | 283.094 |

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a Euro 10.148,00 (Euro 7.085,00 precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

| Descrizione | Disagio su prestiti | Ratei attivi | Altri risconti attivi | Totale ratei e risconti attivi |
|----------------------------|---------------------|--------------|-----------------------|--------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 0 | 0 | 7.085 | 7.085 |
| Variazioni nell'esercizio | 0 | 0 | 3.063 | 3.063 |
| Valore di fine esercizio | 0 | 0 | 10.148 | 10.148 |

Composizione dei risconti attivi:

| | Importo |
|-------------------|---------------|
| Assicurazioni | 9.109 |
| Abbonamenti | 1.005 |
| Spese telefoniche | 34 |
| Totale | 10.148 |

Oneri finanziari capitalizzati

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".

Riduzione di valore di immobilizzazioni materiali e immateriali

Ai sensi dell'Art. 2427, punto 3-bis del Codice Civile, si precisa che non vi sono riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali e materiali.

Riduzione di valore di immobilizzazioni immateriali e materiali

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

Nota Integrativa Passivo e Patrimonio netto

Informazioni sullo Stato Patrimoniale - Passivo e Patrimonio netto

Patrimonio netto

Il Patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 50.748.099,00 (Euro 52.502.801,00 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".

| Descrizione | Valore di inizio esercizio | Attribuzione di dividendi | Altre destinazioni | Incrementi |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------|------------|
| Capitale | 60.899.682 | 0 | 0 | 0 |
| Riserva legale | 9.993 | 0 | 35.503 | 0 |
| Altre riserve | | | | |
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale | 8.936.777 | 0 | 0 | 0 |
| Varie altre riserve | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Totale altre riserve | 8.936.778 | 0 | 0 | 0 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | -18.053.717 | 0 | 674.562 | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 710.065 | 0 | -710.065 | 0 |
| Totale patrimonio netto | 52.502.801 | 0 | 0 | 0 |

| Descrizione | Decrementi | Riclassifiche | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|------------|---------------|-----------------------|--------------------------|
| Capitale | 0 | 0 | | 60.899.682 |
| Riserva legale | 0 | 0 | | 45.496 |
| Altre riserve | | | | |
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale | 0 | 0 | | 8.936.777 |
| Varie altre riserve | 2 | 0 | | -1 |
| Totale altre riserve | 2 | 0 | | 8.936.776 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | 0 | 0 | | -17.379.155 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | | | -1.754.700 | -1.754.700 |
| Totale patrimonio netto | 2 | 0 | -1.754.700 | 50.748.099 |

Dettaglio varie altre riserve:

| Descrizione | Saldo iniziale | Utilizzo per copertura perdite | Altri movimenti | Saldo finale bilancio |
|--|------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale | 8.936.777 | 0 | 0 | 8.936.777 |
| Varie altre riserve | 1 | 0 | -2 | -1 |
| Totale | 8.936.778 | 0 | -2 | 8.936.776 |

Il capitale sociale è pari ad Euro 60.899.682,00 come l'esercizio precedente.

La Riserva legale è passata da Euro 9.993,00 ad Euro 45.496,00 in seguito all'accantonamento di quota parte dell'utile d'esercizio 2014, come da delibera dell'assemblea ordinaria degli azionisti del 15 luglio 2015.

Disponibilità e utilizzo del Patrimonio netto

In merito al "versamento in conto futuro aumento di capitale" di Euro 8.936.777,00, si precisa che l'organo amministrativo, sulla base della documentazione agli atti, ha ritenuto opportuno iscrivere nell'esercizio 2012 tale posta nel Patrimonio netto. Si ricorda che tale importo deriva dal mutuo di Euro 8.200.000,00 erogato dalla Finpiemonte Partecipazioni spa con scadenza originaria al 30 maggio 2006 ed ai relativi interessi maturati e non ancora saldati a fine esercizio 2008; come indicato dal finanziatore disponente, cui fa capo il versamento stesso, e comunicato dal socio Fin-

Il Patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 50.748.099,00.

piemonte Partecipazion spa con lettera in data 20 aprile 2009, il finanziamento ha cessato di essere fruttifero con effetto dal 26 febbraio 2008.

Prospetto della disponibilità ed utilizzo delle voci di Patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del Patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

| Descrizione | Importo | Origine/natura | Possibilità di utilizzazione |
|--|--------------------------|---|---|
| Capitale | 60.899.682 | CAPITALE | |
| Riserva legale | 45.496 | UTILI | |
| Altre riserve | | | |
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale | 8.936.777 | CAPITALE | |
| Varie altre riserve | -1 | | |
| Totale altre riserve | 8.936.776 | | |
| Utili portati a nuovo | -17.379.155 | | |
| Totale | 52.502.799 | | |
| Quota non distribuibile | | | |
| Descrizione | Quota disponibile | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni |
| Capitale | 0 | 0 | 0 |
| Riserva legale | 45.496 | 0 | 0 |
| Altre riserve | | | |
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale | 8.936.777 | 0 | 0 |
| Varie altre riserve | 0 | 0 | 0 |
| Totale altre riserve | 8.936.777 | 0 | 0 |
| Utili portati a nuovo | 0 | 0 | 0 |
| Totale | 8.982.273 | 0 | 0 |
| Quota non distribuibile | 8.982.273 | | |

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 17 del Codice Civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

- numero 61.549.550 azioni ordinarie senza indicazione del valore nominale.

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

*Il capitale sociale è pari ad
Euro 60.899.682,00 come
l'esercizio precedente.*

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 4.642.049,00 (Euro 4.310.000,00 nel precedente esercizio).

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

| Descrizione | Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili | Fondo per imposte anche differite | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|----------------------------|---|-----------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 0 | 0 | 4.310.000 | 4.310.000 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Altre variazioni | 0 | 0 | 332.049 | 332.049 |
| Totale variazioni | 0 | 0 | 332.049 | 332.049 |
| Valore di fine esercizio | 0 | 0 | 4.642.049 | 4.642.049 |

La società, nel corso dell'esercizio, ha aggiornato gli importi stanziati a titolo di rischi ambientali e rischi sul contenzioso ICI in essere col Comune di Torino sulla base degli accadimenti intervenuti nell'anno 2015 e delle conseguenti nuove previsioni.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato - TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi Euro 66.713,00 (Euro 53.408,00 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

| Descrizione | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|-------------------------------|---|
| Valore di inizio esercizio | 53.408 |
| Variazioni nell'esercizio | |
| Accantonamento nell'esercizio | 13.305 |
| Totale variazioni | 13.305 |
| Valore di fine esercizio | 66.713 |

Le altre variazioni si riferiscono all'imposta sostitutiva sulla rivalutazione.

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 18.247.204,00 (Euro 17.609.033,00 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così rappresentata:

| Descrizione | Saldo iniziale | Saldo finale | Variazione |
|---|-------------------|-------------------|----------------|
| Debiti verso banche | 13.497.702 | 13.347.464 | -150.238 |
| Debiti verso fornitori | 303.926 | 663.790 | 359.864 |
| Debiti tributari | 223.716 | 644.246 | 420.530 |
| Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale | 9.230 | 12.524 | 3.294 |
| Altri debiti | 3.574.459 | 3.579.180 | 4.721 |
| Totale | 17.609.033 | 18.247.204 | 638.171 |

In particolare:

- i debiti verso Erario comprendono debiti per ritenute d'acconto per Euro 9.167,00, debiti IMU di Euro 635.079,00;
- i debiti previdenziali corrispondono a debiti verso INPS, INAIL e PREVIP sui compensi di lavoro dipendente ed autonomo;
- gli altri debiti comprendono principalmente la caparra confirmatoria di Euro 3.421.500,00 ricevuta a fronte della cessione di un'area, nonché debiti per compensi degli organi sociali e debiti per stipendi, nonché il debito di Euro 125.000,00 per la cauzione pagata dal Politecnico di Torino per l'affitto del Centro del Design (scadenza 3 ottobre 2021).

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'Art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

| Descrizione | 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 |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Debiti verso banche | 13.497.702 | -150.238 | 13.347.464 | 13.347.464 | 0 | 0 |
| Debiti verso fornitori | 303.926 | 359.864 | 663.790 | 663.790 | 0 | 0 |
| Debiti tributari | 223.716 | 420.530 | 644.246 | 644.246 | 0 | 0 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 9.230 | 3.294 | 12.524 | 12.524 | 0 | 0 |
| Altri debiti | 3.574.459 | 4.721 | 3.579.180 | 3.454.180 | 125.000 | 125.000 |
| Totale debiti | 17.609.033 | 638.171 | 18.247.204 | 18.122.204 | 125.000 | 125.000 |

Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'Art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

| Descrizione | Totale | |
|--|------------|------------|
| Debiti per area geografica | | |
| Area geografica | | ITALIA |
| Debiti verso banche | 13.347.464 | 13.347.464 |
| Debiti verso fornitori | 663.790 | 663.790 |
| Debiti tributari | 644.246 | 644.246 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 12.524 | 12.524 |
| Altri debiti | 3.579.180 | 3.579.180 |
| Debiti | 18.247.204 | 18.247.204 |

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'Art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

| Descrizione | Debiti assistiti da ipoteche | Debiti assistiti da pegni | Debiti assistiti da privilegi speciali | Totale debiti assistiti da garanzie reali | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totali |
|--|------------------------------|---------------------------|--|---|--|-------------------|
| Debiti verso banche | 0 | 0 | 0 | 0 | 13.347.464 | 13.347.464 |
| Debiti verso fornitori | 0 | 0 | 0 | 0 | 663.790 | 663.790 |
| Debiti tributari | 0 | 0 | 0 | 0 | 644.246 | 644.246 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 0 | 0 | 0 | 0 | 12.524 | 12.524 |
| Altri debiti | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.579.180 | 3.579.180 |
| Totale debiti | 0 | 0 | 0 | 0 | 18.247.204 | 18.247.204 |

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Non esistono debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'Art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 0,00 (Euro 0,00 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

| Descrizione | Ratei passivi | Aggio su prestiti emessi | Altri risconti passivi | Totale ratei e risconti passivi |
|----------------------------|---------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variazione nell'esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valore di fine esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 |

Nota Integrativa Conto Economico

Informazioni sul Conto Economico

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'Art. 2427, punto 10 del Codice Civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

| Descrizione | Totale | | |
|--|---------------|---------|----------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività | | | |
| Categoria di attività | | AFFITTI | CESSIONI |
| Valore esercizio corrente | 425.000 | 425.000 | 0 |

Ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'Art. 2427, punto 10 del Codice Civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

| Descrizione | Totale | |
|--|---------------|---------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica | | |
| Area geografica | | ITALIA |
| Valore esercizio corrente | 425.000 | 425.000 |

Altre voci del valore della produzione

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi Euro 1.005.771,00 (Euro 1.989.000,00 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

| Descrizione | Periodo precedente | Periodo corrente | Variazione |
|-------------------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| Altri ricavi e proventi | 1.989.000 | 2.161 | -1.986.839 |
| Contributi in conto esercizio | 0 | 1.003.610 | 1.003.610 |
| Totali | 1.989.000 | 1.005.771 | -983.229 |

Fra gli Altri ricavi e proventi si segnalano il contributo POR FESR 2007-2013 per Euro 1.003.610,00.

Costi della produzione

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 2.110.284,00 (Euro 549.317,00 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

| Descrizione | Esercizio in corso |
|-----------------------------------|--------------------|
| Spese generali | 8.993 |
| Compensi agli amministratori | 69.260 |
| Servizi amministrativi e generali | 1.619.140 |
| Collegio Sindacale | 40.560 |
| Organo di vigilanza | 26.867 |
| Manutenzioni | 4.020 |
| Consulenze | 282.862 |
| Assicurazioni | 58.582 |
| Totale | 2.110.284 |

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 47.790,00 (Euro 5.039,00 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

| Descrizione | Periodo precedente | Periodo corrente | Variazione |
|---------------------|--------------------|------------------|---------------|
| Affitti e locazioni | 0 | 43.126 | 43.126 |
| Altri | 5.039 | 4.664 | -375 |
| Totali | 5.039 | 47.790 | 42.751 |

Ammortamenti immobilizzazioni immateriali

Gli ammortamenti per immobilizzazioni immateriali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 616,00 (Euro 297,00 nel periodo precedente).

| Descrizione | Esercizio precedente | Esercizio in corso |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Costi impianto e ampliamento | 297 | 616 |
| Spese pubblicità | 0 | 0 |
| Diritti utilizzo opere dell'ingegno | 0 | 0 |
| Altre | 0 | 0 |
| Totali | 297 | 616 |

Ammortamenti immobilizzazioni materiali

Gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 342.720,00 (Euro 342.216,00 nel periodo precedente).

| Descrizione | Esercizio precedente | Esercizio in corso |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Terreni e fabbricati | 336.730 | 336.730 |
| Attrezzature | 36 | 36 |
| Altri | 5.450 | 5.954 |
| Totali | 342.216 | 342.720 |

Accantonamenti per rischi

Sono pari ad Euro 332.049,00 e riguardano l'accantonamento al Fondo per rischi ed oneri, cui si rinvia per la relativa descrizione.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 685.759,00 (Euro 417.628,00 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

Gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 342.720,00.

| Descrizione | Esercizio in corso |
|---|--------------------|
| Valori bollati e diritti amministrativi | 26.099 |
| Imposte e tasse | 620.565 |
| Altri oneri di gestione | 39.095 |
| Totali | 685.759 |

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'Art. 2427, punto 12 del Codice Civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

| Descrizione | Prestiti obbligazionari | Debiti verso banche | Altri | Totale |
|------------------------------------|-------------------------|---------------------|------------|----------------|
| Interessi e altri oneri finanziari | 0 | 601.304 | 959 | 602.263 |
| Totali | 0 | 601.304 | 959 | 602.263 |

Utili e perdite su cambi

Non esistono.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

| Descrizione | Imposte correnti | Imposte differite | Imposte anticipate | Proventi (Oneri) trasparenza |
|---------------|------------------|-------------------|--------------------|------------------------------|
| IRES | 0 | 0 | 162.425 | 0 |
| Totali | 0 | 0 | 162.425 | 0 |

Nella ragionevole previsione di realizzare nel corso del 2016 un imponibile fiscale in conseguenza della cessione del comparto UMI A4, di cui nel 2014 si è stipulato il contratto preliminare di vendita, si sono iscritte imposte anticipate IRES per Euro 162.425,00 sulla perdita fiscale realizzata nel 2015.

In aderenza al principio della prudenza non si sono iscritte attività per IRES e/o IRAP anticipate sulla differenza tra il valore civilistico e fiscale dei lavori in corso (Euro 7.923.760,00 per un credito teorico di Euro 2.179.034,00), sui compensi amministratori non corrisposti (Euro 4.750,00 per un credito teorico di Euro 1.306,00), e sulla quota di oneri finanziari non deducibili (Euro 1.706.874,00, per un credito teorico di Euro 469.390,00).

| Descrizione | IRES | IRAP |
|---|------------|------|
| A) Differenze temporanee | | |
| Totale differenze temporanee deducibili | 3.631.745 | 0 |
| Totale differenze temporanee imponibili | 0 | 0 |
| Differenze temporanee nette | -3.631.745 | 0 |
| B) Effetti fiscali | | |
| Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio | -836.305 | 0 |
| Imposte differite (anticipate) dell'esercizio | -162.425 | 0 |
| Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio | -998.730 | 0 |

| Descrizione | Esercizio corrente Ammontare | Esercizio corrente Aliquota fiscale | Esercizio corrente Imposte anticipate rilevate | Esercizio precedente Ammontare | Esercizio precedente Aliquota fiscale | Esercizio precedente Imposte anticipate rilevate |
|---|---------------------------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| Perdite fiscali: | | | | | | |
| dell'esercizio | 0 | | | 0 | | |
| di esercizi precedenti | 0 | | | 0 | | |
| Totale perdite fiscali | 0 | | | 0 | | |
| Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza | 3.631.745 | 27,50 | 998.730 | 0 | 0 | 0 |

Rendiconto finanziario

È stato predisposto sulla base delle indicazioni previste dall'OIC 10.

I flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale sono rappresentati secondo il "metodo indiretto".

| RENDICONTO FINANZIARIO (flusso reddituale con metodo indiretto) | Esercizio corrente | Esercizio precedente |
|--|-------------------------------|---------------------------------|
| A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto) | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (1.754.700) | 710.065 |
| Imposte sul reddito | (162.425) | (788.893) |
| Interessi passivi/(attivi) | 602.233 | 640.601 |
| 1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione | (1.314.892) | 561.773 |
| <i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i> | | |
| Accantonamenti ai fondi | 345.354 | 680.000 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 343.336 | 342.513 |
| <i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i> | 688.690 | 1.022.513 |
| 2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn | (626.202) | 1.584.286 |
| <i>Variazioni del capitale circolante netto</i> | | |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze | (1.054.729) | 3.231.890 |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | 0 | 7.692 |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | 359.864 | (422.541) |
| Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi | (3.063) | 6.124 |
| Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi | 0 | (423) |
| Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto | 1.308.987 | 1.396.118 |
| <i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i> | 611.059 | 4.218.860 |
| 3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn | (15.143) | 5.803.146 |
| <i>Altre rettifiche</i> | | |
| Interessi incassati/(pagati) | (602.233) | (640.601) |
| (Imposte sul reddito pagate) | (55.349) | (714.337) |
| (Utilizzo dei fondi) | 0 | (608.767) |
| <i>Totale altre rettifiche</i> | (657.582) | (1.963.705) |
| Flusso finanziario della gestione reddituale (A) | (672.725) | 3.839.441 |
| B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | | |
| <i>Immobilizzazioni materiali</i> | | |
| (Flussi da investimenti) | (8.659) | 4.502.327 |
| <i>Immobilizzazioni immateriali</i> | | |
| (Flussi da investimenti) | (1.594) | 0 |
| <i>Immobilizzazioni finanziarie</i> | | |

| | | |
|--|------------------|--------------------|
| <i>Attività finanziarie non immobilizzate</i> | | |
| <i>(Acquisizione) o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</i> | 0 | 0 |
| Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B) | (10.253) | 4.502.327 |
| C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | | |
| <i>Mezzi di terzi</i> | | |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche | (150.238) | (7.709.178) |
| <i>Mezzi propri</i> | | |
| (Rimborso di capitale a pagamento) | (2) | 0 |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) | (150.240) | (7.709.178) |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | (833.218) | 632.590 |
| Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio | 1.116.312 | 483.722 |
| Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio | 283.094 | 1.116.312 |

Nota Integrativa Altre informazioni

Altre informazioni

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'Art. 2427, punto 15 del Codice Civile:

| Descrizione | Dirigenti | Quadri | Impiegati | Operai | Altri dipendenti | Totale dipendenti |
|--------------|-----------|--------|-----------|--------|------------------|-------------------|
| Numero medio | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 |

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'Art. 2427, punto 16 del Codice Civile:

| Descrizione | Valore |
|---|---------------|
| Compensi a amministratori | 58.389 |
| Compensi a sindaci | 40.560 |
| Totale compensi a amministratori e sindaci | 98.949 |

L'assemblea degli azionisti del 15 luglio 2015, in sede di nomina dell'attuale Collegio Sindacale, ha deliberato un compenso forfettario comprensivo anche della quota relativa alla revisione legale. All'Organismo di Vigilanza compete un compenso dell'anno contabilizzato per Euro 28.867,00.

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.

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

Cessazione partecipazione ex Provincia di Torino

La Società in data 23 dicembre 2014 e in data 4 febbraio 2015 ha ricevuto le comunicazioni rispettivamente dal Socio Provincia di Torino e dalla Città Metropolitana di Torino (subentrata alla prima) con cui si afferma che la loro partecipazione nella Società è cessata ai sensi dell'Art. 1 comma 569 della L. 147/2013 entrata in vigore dal 1 gennaio 2014.

La norma in questione dispone che *"Il termine di trentasei mesi fissato dal comma 29 dell'articolo 3 della legge 24 dicembre 2007, n. 244, è prorogato di dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, decorsi i quali la partecipazione non alienata mediante procedura di evidenza pubblica cessa ad ogni effetto; entro dodici mesi successivi alla cessazione la società liquida in denaro il valore della quota del socio cessato in base ai criteri stabiliti all'articolo 2437-ter, secondo comma, del codice civile"*.

La Provincia ha informato con la comunicazione del 23 dicembre 2014 di aver ritenuto non strettamente necessaria per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali la partecipazione in TNE (così variando determinazioni e decisioni assunte negli anni precedenti in cui invece tale stretta necessità era stata riconosciuta) e di aver inutilmente esperito una gara di vendita della partecipazione. Al riguardo la Società ha presentato un ricorso straordinario al Presidente della Repubblica con cui è stato richiesto l'annullamento, previa sospensione cautelare (poi non concessa), degli atti amministrativi assunti dalla Provincia di Torino in

merito alla cessazione della partecipazione societaria in Torino Nuova Economia e il procedimento è stato poi traslato innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte ove tutt'ora pende e si è in attesa di pronuncia, come meglio evidenziato in seguito.

Sulla scorta degli approfondimenti di carattere legale effettuati, come risulta da apposito parere agli atti della Società, si deve considerare che la data in cui il pagamento è divenuto ipoteticamente esigibile è stata il 4 gennaio 2016 ossia durante l'esercizio 2016.

Come evidenziato in una apposita analisi sugli effetti della cessazione ex Art. 1 comma 569 L. 147/2013 redatta dalla Direzione di Staff Partecipazioni Comunali della Città di Torino, in un «quadro di vuoto normativo e in assenza di una prassi che individui la procedura da seguire per l'uscita del socio, si può richiamare la previsione normativa disposta dal comma 613 dell'Art. 1 della Legge di Stabilità 2015 che stabilisce quanto segue: *"Le deliberazioni di scioglimento e di liquidazione e gli atti di dismissione di società costituite o di partecipazioni societarie acquistate per espressa previsione normativa sono disciplinati unicamente dalle disposizioni del codice civile e, in quanto incidenti sul rapporto societario, non richiedono né l'abrogazione né la modifica della previsione normativa originaria"*.

Pertanto, le disposizioni del Codice Civile che disciplinano l'uscita del socio sono esclusivamente quelle relative al diritto di recesso. Tale istituto prevede, tra l'altro, che la posizione del socio all'interno e nei confronti della società sia "congelata" fino a che la società non abbia compiuto le formalità relative alla liquidazione delle azioni. Secondo gran parte della dottrina, il momento in cui si determina l'interruzione del rapporto sociale e il socio cessa definitivamente di essere tale è quello in cui egli ottiene dall'organo amministrativo la liquidazione delle sue azioni. Fino alla liquidazione delle azioni, il rapporto sociale continua ma entra in una fase particolare; si ritiene che il socio receduto, essendo esclusivamente titolare del diritto alla liquidazione delle azioni, non possa più essere considerato parte della compagine societaria.»

Di conseguenza la TNE, corroborata dal già citato parere legale, ha adottato, nel corso del 2015, il procedimento di liquidazione disciplinato dall'Art. 2437 quater c.c. in tema di recesso, ed in particolare, tenuto conto che in Bilancio non vi sono riserve o utili disponibili che consentano l'acquisto di azioni proprie, ha proceduto come segue:

- l'Assemblea degli Azionisti, in data 9 giugno 2015, ha deliberato di prendere atto e confermare

l'adozione, nel caso di specie, della procedura di liquidazione prevista per il recesso del socio dall'Art. 2437-quater del codice civile, e a tal fine ha espresso parere favorevole all'attuazione della medesima da parte della società;

- il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 12 giugno 2015, ha preso atto delle deliberazioni assunte dall'Assemblea dei Soci e ha deliberato di avviare la procedura di liquidazione della partecipazione societaria della Provincia di Torino, oggi Città Metropolitana di Torino. A tal fine il Consiglio ha altresì determinato in Euro 5.715.212,65 il valore delle numero 6.700.000 azioni del valore nominale di Euro 6.629.258,36 possedute dall'Ente cessato;

- in data 16 giugno 2015 TNE ha offerto in opzione agli altri soci le citate azioni mediante iscrizione dell'Offerta al Registro Imprese di Torino;

- decorsi infruttuosamente i 30 giorni richiesti dalla legge, in data 16 luglio 2015 TNE ha pubblicato l'avviso di offerta di acquisto della partecipazione a terzi, ma nulla è pervenuto entro il termine previsto del 14 settembre 2015;

- l'Assemblea degli Azionisti in data 6 ottobre 2015, dopo il rinvio deciso in data 17 settembre 2015, ha deliberato la riduzione del capitale sociale, al fine di concludere l'iter di cessazione della partecipazione della Città Metropolitana di Torino, da Euro 60.899.681,95 ad Euro 54.270.423,59, e così di Euro 6.629.258,36, mediante annullamento delle azioni della Città Metropolitana di Torino e conseguente rimborso in denaro della partecipazione al socio, subordinando l'esecutività delle deliberazioni a) al decorso del termine di 90 giorni di cui all'Art. 2445 c.c. e b) al rigetto dell'impugnazione della società degli atti della Provincia di Torino pendente innanzi al TAR.

Poiché alla data del 31 dicembre 2015 le condizioni sospensive sopra citate non si sono verificate (e comunque una di esse non si è tutt'ora verificata), non è stato possibile procedere con l'esecuzione della riduzione del capitale sociale.

Si precisa inoltre che la Società ha prospettato al Socio Città Metropolitana di Torino (subentrato alla ex Provincia di Torino) una ipotesi transattiva che prevede il trasferimento della proprietà di una porzione dell'immobile Campo Volo di Collegno.

In conseguenza delle argomentazioni precedentemente rappresentate, in Bilancio non è stato appostato alcun debito correlato alla richiesta di cessazione della partecipazione societaria della ex Provincia di Torino in quanto il capitale sociale, alla data di chiusura dell'esercizio, è rimasto invariato.

Impegni

Si è tenuto conto che nel corso del precedente esercizio si è stipulato il contratto preliminare di cessione dell'area denominata "UMI A 4" per il quale si è incassata una caparra di Euro 3.421.500,00, contabilizzata tra gli Altri Debiti.

Infine, a seguito dell'incasso in via definitiva del contributo DOCUP 2000-2006 di Euro 4.000.000,00 e del contributo POR-FESR 2007-2013 di Euro 4.739.378,00 a fronte delle spese di realizzazione del Centro del Design, in caso di alienazione di quest'ultimo, previamente consentita dalla Regione Piemonte, occorrerà - pena la revoca del contributo - apporre un vincolo reale di destinazione sull'immobile alienato che consenta di mantenere inalterata, per almeno dieci anni dall'ultimazione dell'intervento, la destinazione d'uso e le finalità in riferimento alle quali è stata deliberata l'ammissione al finanziamento, curandone altresì la sua trascrizione nei Registri Immobiliari. Alla data di chiusura del Bilancio, come indicato nella Relazione sulla Gestione, risultano avviate le trattative con l'Istituto di credito BNL, finalizzate a rinegoziare i termini contrattuali del Finanziamento, in scadenza il 31 dicembre 2015, in relazione all'importo del debito residuo della quota capitale da rimborsare pari a Euro 11.714.699,00.

Disciplina delle Società di comodo

Con riferimento alla normativa sulle società non operative, la Società ritiene di potersi avvalere della fattispecie esimente di cui all'Art. 30, co. 1, n. 6 *quinquies*), della L. 23 dicembre 1994, n. 724.

Rischi ambientali

La Società, in data 11 settembre 2013, dando attuazione agli impegni assunti con la sottoscrizione dell'Accordo transattivo con il Gruppo Fiat (oggi Fiat Chrysler Automobiles) dell'11 dicembre 2012, ai sensi e per gli effetti della normativa in materia ambientale, in qualità di soggetto proprietario interessato, ha inviato la comunicazione alla Città di Torino - Ufficio Bonifiche - con cui ha dichiarato di voler subentrare in tutti gli obblighi e in tutte le attività di cui al procedimento amministrativo ambientale in corso, nonché in tutti i procedimenti per la messa in sicurezza, la caratterizzazione, l'analisi di rischio sito-specifica, la bonifica e/o la messa in sicurezza permanente e il ripristino ambientale del sito "Immobile Mirafiori" avviati o che verranno

avviati, impegnandosi a provvedere a propria cura e spese a tutti i relativi incombeni e attività, in luogo di Fiat Group Automobiles spa e/o altre società da essa controllate, sue controllanti, o con essa soggette al controllo di Fiat spa. Con riferimento al Fondo rischi ambientali, già imputato negli esercizi precedenti in seguito al citato Accordo transattivo con il Gruppo Fiat, occorre rilevare che la Società, nel corso del precedente esercizio 2014, ha provveduto a ridurre gli importi stanziati in conseguenza della stipula del preliminare di cessione del lotto UMI A 4 con cui il promissario acquirente si è impegnato a farsi carico dei relativi oneri di risanamento ambientale dell'area.

Operazioni realizzate con parti correlate

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

| Controparti | Crediti commerciali | Debiti commerciali | Versato in c/futuro aumento capitale | Altri debiti | Risconti passivi |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------------|---|------------------|
| Finpiemonte Partecipazioni spa | | 0 | 8.936.777 | | |
| FGA RES spa | | | | 4.750 (riaddebito compenso amministratore) | |

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Ai sensi dell'Art.2427, punto 22-ter si segnala che la Società non ha alcun tipo di accordo patrimoniale diverso da quanto già segnalato in altri paragrafi che non risulti dal Bilancio.

L'Organo Amministrativo

Il Presidente

Aldo Pagliasso

L'Amministratore Delegato

Davide Canavesio

Il Consigliere

Giuseppa Ponzano

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea degli azionisti



Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al **31 dicembre 2015**, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'Art. 2409 bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella prima parte la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'Art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, N.39" e nella seconda parte la "Relazione ai sensi dell'Art. 2429, comma 2, c.c.".

Parte prima

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'Art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39

Agli Azionisti della
TORINO NUOVA ECONOMIA SPA

Relazione sul Bilancio d'esercizio

Il Collegio Sindacale ha svolto la revisione contabile dell'allegato Bilancio d'esercizio della TORINO NUOVA ECONOMIA SPA chiuso al 31 dicembre 2015, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e corredato dalla Relazione sulla Gestione.

Responsabilità degli amministratori per il Bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del Bilancio d'esercizio affinché fornisca una rappresentazione veritiera e corretta dei fatti gestionali in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità dei revisori

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul Bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile.

A tal fine, nel corso dell'esercizio 2015 abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'Art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10.

Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragio-

nevole sicurezza che il Bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel Bilancio d'esercizio.

Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel Bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del Bilancio d'esercizio dell'impresa e verifica che i processi e le procedure adottate forniscano una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa.

La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del Bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Nel corso delle riunioni trimestrali, degli incontri operativi ed in occasione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione svoltesi nel trascorso esercizio 2015 riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio sul Bilancio in esame che non ha subito modifiche rispetto a quello presentatoci dagli Amministratori nella riunione consiliare del 30 maggio 2015.

Giudizio

A nostro giudizio, il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 della TORINO NUOVA ECONOMIA SPA è stato redatto con chiarezza e fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il Bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il Bilancio d'esercizio.

Il Collegio Sindacale

Presidente

Laura Schiavone

Sindaco effettivo

Carlo Luigi Pittatore

Sindaco effettivo

Savino Villani

Parte seconda

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'Art. 2429 comma 2 c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dall'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;

- abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- abbiamo ottenuto dagli Amministratori durante le riunioni svolte informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate, e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;

- abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali effettuato con indagini campionarie verificando il rispetto dei processi amministrativi in uso, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Si evidenzia inoltre che non sono pervenute denunce ex Art. 2408 c.c. e che non sono state effettuate, per quanto a nostra conoscenza, operazioni inusuali od atipiche.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge. Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Abbiamo esaminato il progetto di Bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2015 redatto dagli amministratori ai sensi di legge e messo a disposizione - unitamente alla Nota integrativa, ai prospetti ed agli allegati di dettaglio nonché alla Relazione sulla Gestione -, del Collegio Sindacale, in termine utile per la convocazione dell'Assemblea degli Azionisti avendo il Collegio rinunciato ai termini di cui all'Art.2429 c.c. Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla Gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Gli Amministratori, nella redazione del Bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'Art. 2423, comma quattro del Codice Civile. Abbiamo verificato la rispondenza del Bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri, e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Il Bilancio d'esercizio sottoposto alla nostra attenzione, redatto secondo gli schemi previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, ed alle indicazioni dell'articolo 2427, è conforme alle norme contenute negli articoli 2423 e 2423-bis, e tiene altresì in debito conto quanto previsto dagli articoli 2424-bis e 2425-bis relativamente al trattamento delle singole voci dello Stato Patrimoniale ed all'iscrizione dei ricavi, dei proventi e dei costi ed oneri nel Conto Economico.

Lo Stato Patrimoniale evidenzia una perdita d'esercizio di Euro 1.754.700,00 che si riassume nei seguenti valori:

| Stato Patrimoniale | | Importo |
|--|----------|-------------------|
| Crediti verso soci per versamenti dovuti | € | 0 |
| Immobilizzazioni | € | 19.441.163 |
| Attivo circolante | € | 54.252.754 |
| Ratei e risconti | € | 10.148 |
| Totale attività | € | 73.704.065 |
| Patrimonio netto | € | 50.748.099 |
| Fondi per rischi e oneri | € | 4.642.049 |
| Trattamento di fine rapporto subordinato | € | 66.713 |
| Debiti | € | 18.247.204 |
| Ratei e risconti | € | 0 |
| Totale passività | € | 73.704.065 |
| Conti d'ordine | € | 0 |

Il Conto Economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

| Conto Economico | | Importo |
|--|----------|-------------------|
| Valore della produzione | € | 2.485.500 |
| Costi della produzione | € | 3.797.346 |
| Differenza | € | -1.311.846 |
| Proventi e oneri finanziari | € | -602.233 |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie | € | 0 |
| Proventi e oneri straordinari | € | -3.046 |
| Imposte sul reddito | € | -162.425 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | € | -1.754.700 |

A seguito delle verifiche effettuate sul Bilancio possiamo inoltre affermare che:

- le poste di Bilancio sono state valutate con prudenza ed in prospettiva di una normale continuità dell'attività aziendale;
- i criteri utilizzati per la valutazione delle poste di Bilancio sono conformi a quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e risultano, altresì, corrispondenti a quelli utilizzati nel corso del precedente esercizio;
- i costi ed i ricavi sono stati inseriti in Bilancio secondo il principio della loro competenza temporale;
- nella determinazione del risultato si è tenuto conto di tutte le perdite, anche se divenute note dopo la chiusura dell'esercizio;

In merito alla cessazione della partecipazione detenuta dalla ex Provincia di Torino (ora Città Metropolitana di Torino), precisiamo che alla data del 31 dicembre 2015 le condizioni sospensive poste al rogito Notaio Bima, Repertorio n°123396, Raccolta n°29655, del 6 ottobre 2015, portante la deliberazione della riduzione del capitale sociale per la quota della Città Metropolitana di Torino (recesso del socio) non si sono verificate (così come tuttora una delle due condizioni non risulta ancora avverata come dettagliatamente esposto nella Relazione sulla Gestione), e che il Collegio non ha ritenuto pertanto sussistere i presupposti per dare esecuzione alla riduzione del capitale sociale.

Per completezza d'informazione il Collegio dà atto e fa constare che, come risulta dal libro soci, alla data del 31 dicembre 2015, il Capitale sociale della società ammonta ad Euro 60.899.681,95, costituito da numero 61.549.550 azioni, senza indicazione di valor nominale, così suddiviso:

- FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI spa intestataria di n° 26.800.000 azioni, pari al 43,54% del capitale sociale;
- Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. intestataria di n°26.800.000 azioni, pari al 43,54% del capitale sociale;
- Città Metropolitana di Torino (ex Provincia di Torino) intestataria di n°6.700.000 azioni, pari al 10,89% del capitale sociale, socio cessato ai sensi dell'Art.1 comma 569 della L. 147/2013 come da annotazione libro soci del 31 marzo 2015, giusta delibera assemblea straordinaria del 6 ottobre 2015 e conseguente iscrizione presso il registro imprese della Camera di Commercio di Torino;
- FCA Real Estate Services spa, intestataria di 1.249.550 azioni, pari al 2,03% del capitale sociale.

Signori Azionisti, per quanto sopra esposto, vi proponiamo di approvare il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 così come redatto dal Consiglio di Amministrazione unitamente alla Relazione sulla Gestione che lo correda ed alla proposta, nella stessa formulata, di rinviare a nuovo la perdita d'esercizio.

Ringraziamo infine per la fiducia accordata e per la collaborazione ricevuta dalle strutture aziendali nell'espletamento delle funzioni di controllo affidateci.

Il Collegio Sindacale

Presidente

Laura Schiavone

Sindaco effettivo

Carlo Luigi Pittatore

Sindaco effettivo

Savino Villani

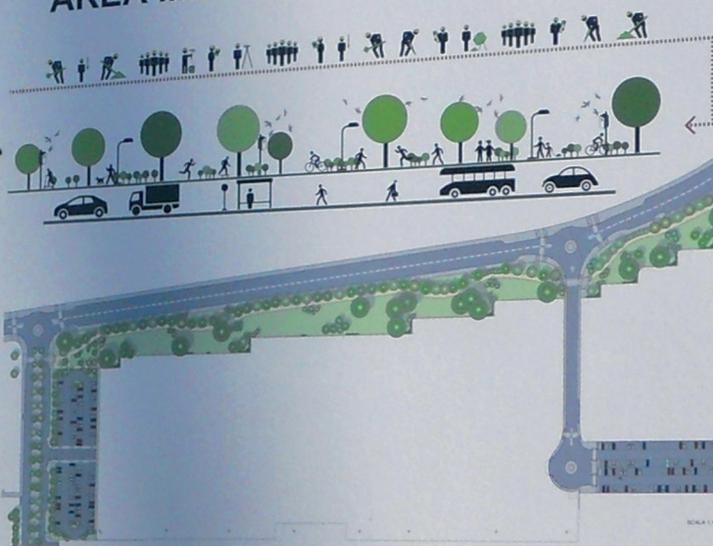




INVESTIAMO NEL VOSTRO FUTURO
 PROGETTO COFINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA
 CON IL FONDO EUROPEO DI SVILUPPO REGIONALE



**RIQUALIFICAZIONE ZONA C
 AREA MIRAFIORI TORINO**

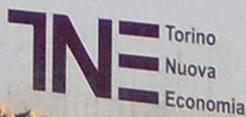


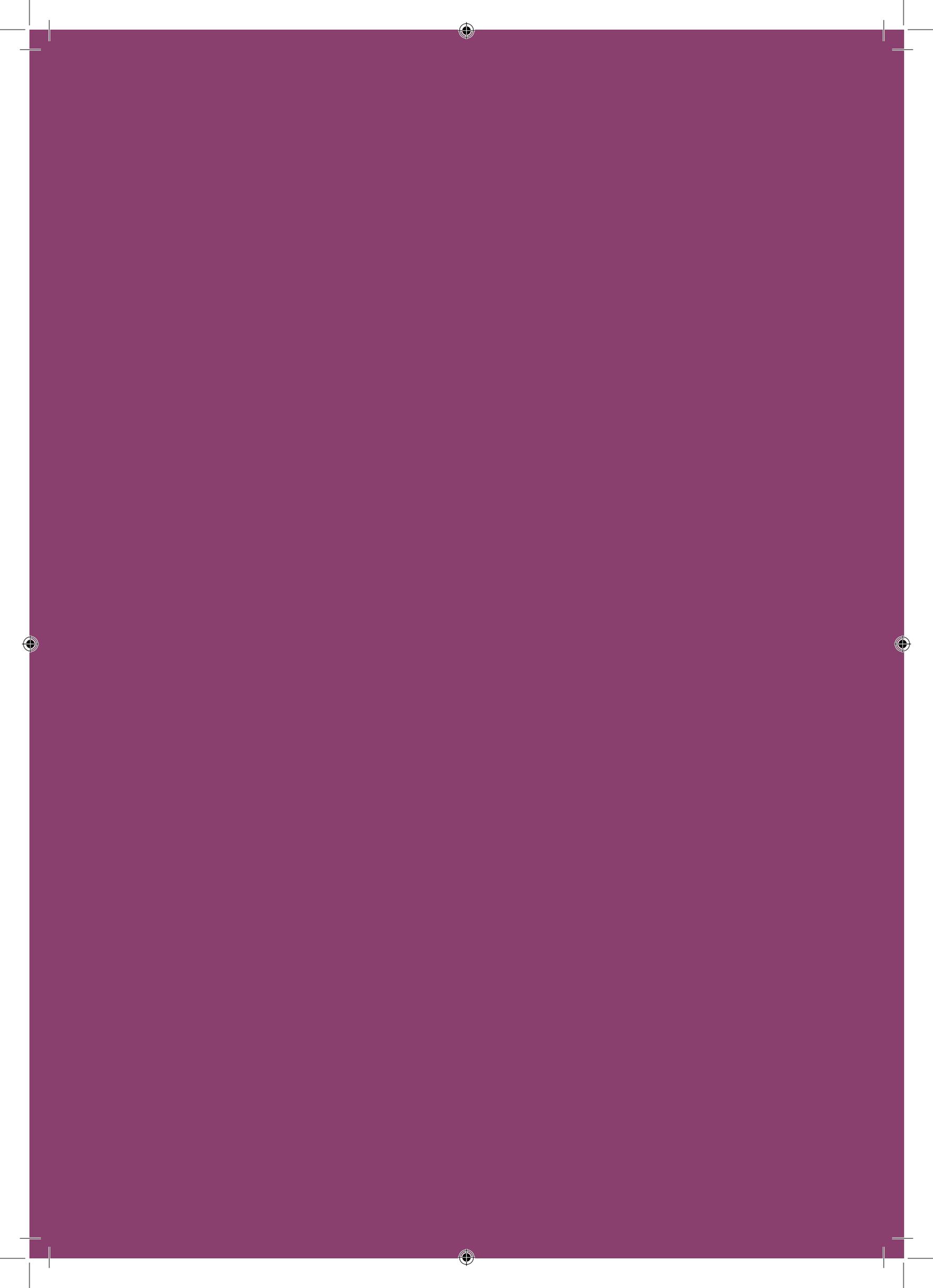
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(approvato con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. 2015 01891/009)

| | |
|--|---|
| Ente appaltante: Torino Nuova Economia S.p.A. | Impresa esecutrice |
| Importo dei lavori: € 1.860.227,33 (al netto ribasso di gara 28,69%, aggiudicata in data 13/05/2015) | SECAP PROVVISTERO |
| Oneri per la sicurezza: € 89.250,55 | Via Asti 25 - 10131 Torino |
| Consegna dei lavori: 03/06/2015 | Tel: 011 819 98 99 |
| Durata dei lavori: 180 giorni | E-mail: segreteria@secapsa.it |
| R.U.P. e Responsabile dei lavori: Ing. Francesco Terranova | Direttore Tecnico Impresa Esecutrice: Arch. Maurizio Vanni |
| Direttore dei lavori: Ing. Silvano Crosazzo | Direttore di Cantiere: Ing. Mario Rocci |
| Coordinatore per la sicurezza in progettazione: Ing. Silvano Crosazzo | Preposto di Cantiere: Geom. Fabrizio Rogo |
| Coordinatore per la sicurezza in esecuzione: Ing. Umberto Siniscalco | |
| Progetto esecutivo: A.T.P. ICIS S.r.l., SI.ME.TE. S.r.l., Studio A.T.A., Ing. Giovanni Bee, Dott. Agr. Dario Grua. | |

Torino Nuova Economia S.p.A. - www.torinonuovaeconomia.it





Titolo:
Torino Nuova Economia S.p.A. - Bilancio di esercizio 2015

Autore:
Torino Nuova Economia S.p.A.

Copyright:
Torino Nuova Economia S.p.A.

Lingua:
Italiano

Progetto grafico:
LiveXtention S.r.l.

Luogo:
Torino

