



# Bilancio di esercizio 2013

## Il Polo Tecnologico Mirafiori

A Torino, un nuovo comparto urbano destinato allo sviluppo dell'alta formazione e della ricerca al servizio dell'insediamento di aziende innovative.

Torino Nuova Economia, società di intervento a capitale prevalente pubblico, si occupa della riqualificazione delle ex aree industriali, dismesse dalla Fiat, ubicate nell'Area Mirafiori di Torino.

La missione societaria persegue una delle finalità che i Soci pubblici Regione Piemonte, Provincia di Torino e Città di Torino, e Fiat SpA, hanno individuato nel 2005 con la formalizzazione del Protocollo di Intesa finalizzato al mantenimento nell'Area Mirafiori di un polo di attività produttive.

L'obiettivo societario è quello di favorire la reindustrializzazione mediante un processo di riconversione urbanistica e valorizzazione delle aree che si concretizza nella realizzazione del Polo Tecnologico Mirafiori.

La **compagine societaria di Torino Nuova Economia** è così costituita:

Finpiemonte Partecipazioni SpA: 43,54%  
 Finanziaria Città di Torino Holding Srl: 43,54%  
 Provincia di Torino: 10,89%  
 FGA Real Estate Services SpA: 2,03%

Capitale sociale: Euro 60.899.681,95

## Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione nella composizione qui di seguito riportata è stato nominato dall'Assemblea dei Soci in data 3 agosto 2012.

**Stefano Tizzani:**  
 Presidente

**Davide Canavesio:**  
 Amministratore Delegato

**Fabrizio Cassella:**  
 Consigliere

**Diego Nigra:**  
 Consigliere

**Alberto Ronzan:**  
 Consigliere

**Vittoria Rossotto:**  
 Presidente Collegio Sindacale

**Enrico Ferraro:**  
 Sindaco

**Felice Lupia:**  
 Sindaco

## Partners

**Regione Piemonte:**  
[www.regione.piemonte.it](http://www.regione.piemonte.it)

**Comune di Torino:**  
[www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)

**Provincia di Torino:**  
[www.provincia.torino.it](http://www.provincia.torino.it)

**Finpiemonte Partecipazioni SpA:**  
[www.finpiemonte-partecipazioni.it](http://www.finpiemonte-partecipazioni.it)

**Fiat Group Automobiles SpA:**  
[www.fiatgroup.com](http://www.fiatgroup.com)

# Indice

<b>Lettera di presentazione bilancio</b>	<b>pag. 08</b>
--	----------------

<b>Bilancio al 31/12/2013</b>	<b>pag. 10</b>
-------------------------------	----------------

Stato Patrimoniale Attivo	pag. 11
Stato Patrimoniale Passivo	pag. 14
Conti d'Ordine	pag. 17
Conto Economico	pag. 19

<b>Relazione sull'attività della Società nel corso del 2013</b>	<b>pag. 24</b>
---	----------------

1. Premessa	pag. 25
2. Organizzazione e funzionamento della Società	pag. 25
2.1 Modello di organizzazione e gestione	pag. 25
2.2 Bilancio di esercizio 2012	pag. 25
2.3 Assemblea dei Soci	pag. 26
2.4 Assistenza fiscale, amministrativa e contabile per l'anno 2013	pag. 26
2.5 Assistenza legale per l'anno 2013	pag. 27
2.6 Servizi assicurativi anno 2014	pag. 27
2.7 Competenze professionali del Perito tecnico in materia di valutazioni immobiliari	pag. 27
2.8 Accertamento tributario ICI Zona A	pag. 27
2.9 Partecipazione alle manifestazioni MIPIM 2013 / EIRE 2013	pag. 28
3. Valorizzazione delle Aree di Proprietà	pag. 28
3.1 Accordo transattivo con il Gruppo Fiat	pag. 28
3.2 Rifiinanziamento societario	pag. 29
3.3 Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino	pag. 30
3.4 Valorizzazione del Compendio immobiliare Area Campo Volo di Collegno	pag. 33
4. Aspetti ambientali	pag. 33
5. Informazioni richieste dall'Art. 2428 C.C.	pag. 34
6. Analisi reddituale, patrimoniale e finanziaria	pag. 34

7. Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	pag. 39
--	---------

8. Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 40
--	---------

<b>Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2013</b>	<b>pag. 42</b>
--	----------------

Premessa	pag. 43
----------	---------

Criteri di redazione	pag. 43
----------------------	---------

Criteri di valutazione	pag. 43
------------------------	---------

Immobilizzazioni immateriali	pag. 43
------------------------------	---------

Immobilizzazioni materiali	pag. 43
----------------------------	---------

Rimanenze	pag. 44
-----------	---------

Crediti	pag. 44
---------	---------

Disponibilità liquide	pag. 44
-----------------------	---------

Ratei e risconti	pag. 44
------------------	---------

Fondo TFR	pag. 44
-----------	---------

Fondo per rischi ed oneri	pag. 45
---------------------------	---------

Debiti	pag. 45
--------	---------

Costi e ricavi	pag. 45
----------------	---------

<b>Informazioni sullo Stato Patrimoniale</b>	<b>pag. 45</b>
--	----------------

Immobilizzazioni immateriali	pag. 45
------------------------------	---------

Composizione dei costi di impianto e ampliamento	pag. 47
--	---------

Immobilizzazioni materiali	pag. 47
----------------------------	---------

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali	pag. 48
--	---------

Riduzione di valore di immobilizzazioni materiali e immateriali	pag. 48
---	---------

Attivo circolante - Rimanenze	pag. 48
-------------------------------	---------

Attivo circolante - Crediti	pag. 50
-----------------------------	---------

Attivo circolante - Disponibilità liquide	pag. 51
---	---------

Crediti - Distinzione per scadenza	pag. 51
------------------------------------	---------

Crediti - Ripartizione per area geografica	pag. 51
--	---------

Ratei e risconti attivi	pag. 52
-------------------------	---------

Oneri finanziari imputati a voci di Stato Patrimoniale	pag. 52
--	---------

Patrimonio netto	pag. 52
------------------	---------

Fondo per rischi ed oneri	pag. 54
---------------------------	---------

Fondo TFR	pag. 55
-----------	---------

Debiti	pag. 56
--------	---------

Debiti - Distinzione per scadenza	pag. 57
-----------------------------------	---------

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali	pag. 58
--	---------

Debiti - Ripartizione per area geografica	pag. 58
---	---------

Ratei e risconti passivi	pag. 58
--------------------------	---------

Garanzie, impegni e rischi	pag. 59
----------------------------	---------

Conti d'ordine	pag. 59
----------------	---------

## Informazioni sul Conto Economico

Ricavi	pag. 60
Altri ricavi	pag. 60
Spese per servizi	pag. 60
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	pag. 61
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	pag. 61
Accantonamenti per rischi	pag. 61
Oneri diversi di gestione	pag. 61
Interessi e altri oneri finanziari	pag. 62
Imposte sul reddito	pag. 62

## Altre informazioni

Composizione del personale	pag. 63
Compensi agli organi sociali	pag. 63
Impegni	pag. 63
Disciplina delle Società di comodo	pag. 64
Rischi ambientali	pag. 64
Operazioni con parti correlate	pag. 64
Accordi patrimoniali non risultanti dal bilancio	pag. 65
Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile	pag. 65

## Relazione del Collegio Sindacale al bilancio al 31/12/2013

pag. 66

## Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci ai sensi dell'Art. 2429, Comma 2, c.c.

pag. 67

## pag. 60

pag. 60

pag. 60

pag. 60

pag. 61

pag. 61

pag. 61

pag. 61

pag. 62

pag. 62

## pag. 63

pag. 63

pag. 63

pag. 63

pag. 64

pag. 64

pag. 64

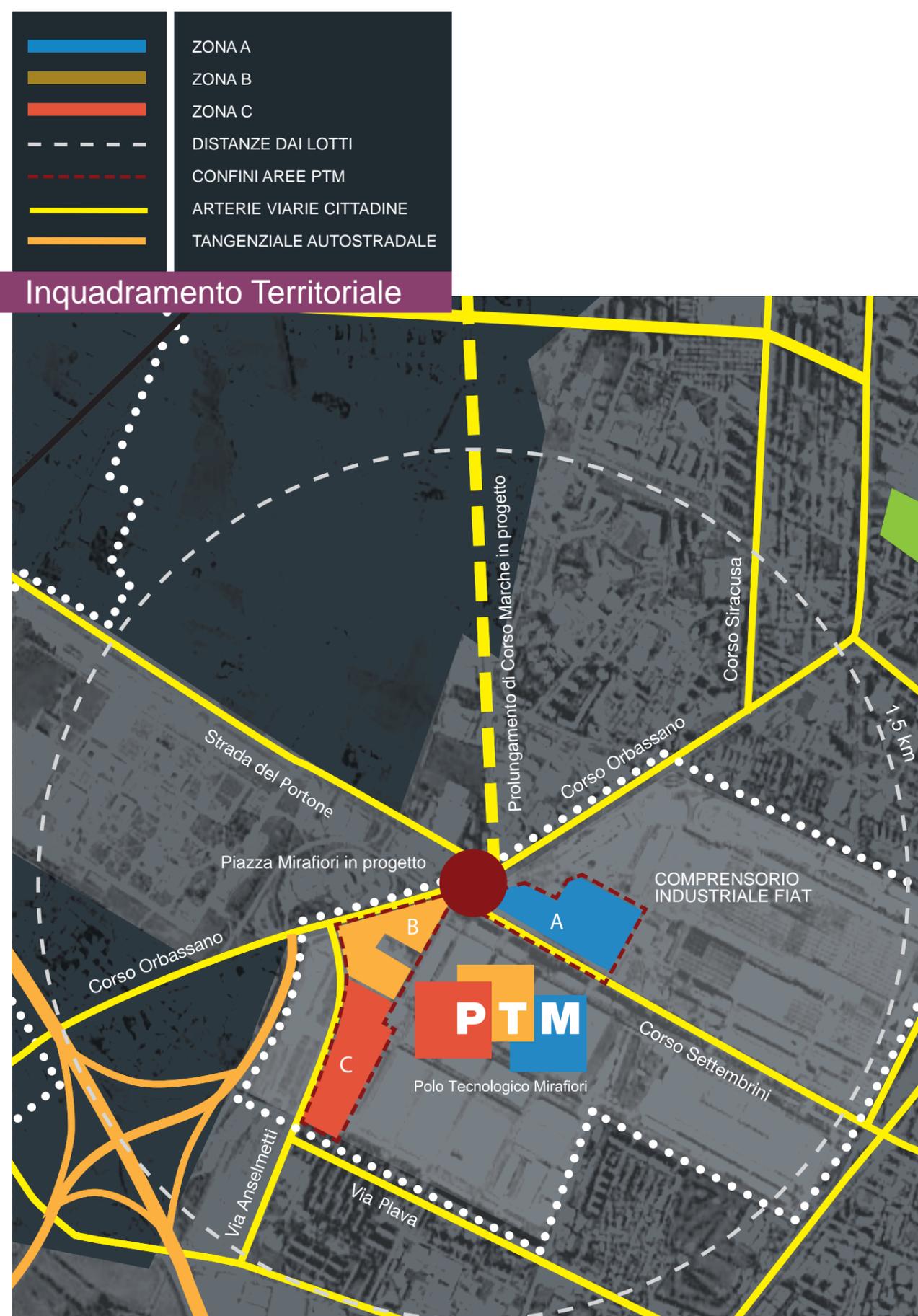
pag. 65

pag. 65

pag. 65

pag. 66

pag. 67



## Gentili Soci,

ci pregiamo sottoporvi i risultati conseguiti dalla Società Torino Nuova Economia SpA nel corso dell'esercizio 2013.

La Società ha proseguito con determinazione nell'azione di riqualificazione e valorizzazione delle ex aree industriali dismesse, che si è principalmente concretizzata concludendo il contratto preliminare con la prima azienda privata che insedia il proprio stabilimento nel sito, riutilizzando uno degli edifici industriali disponibili, e avviando l'iter finalizzato alla vendita di un lotto immobiliare di rilevante importanza per il processo di realizzazione del Polo Tecnologico Mirafiori.

Grazie a tali azioni, e a quelle intraprese all'inizio del 2014, la Società ha migliorato le prospettive economico-finanziarie, di medio e lungo periodo, e pertanto si ritiene di poter addivenire a un azzeramento dell'indebitamento.

Il risultato di breve periodo, connotato da una perdita di esercizio di circa 2,2 milioni di Euro, è invece condizionato principalmente da una prudente svalutazione degli asset immobiliari per essere in linea con l'andamento negativo del mercato immobiliare.

In considerazione di tali circostanze confidiamo che Torino Nuova Economia nel 2014, e negli anni successivi, sulla base dei risultati finora raggiunti potrà continuare con efficacia la propria attività finalizzata al perseguimento degli obiettivi societari.

**Il Presidente**  
Stefano Tizzani



**L'Amministratore Delegato**  
Davide Canavesio




**Stefano Tizzani**  
**Presidente**



**Davide Canavesio**  
**Amministratore Delegato**

# Bilancio al 31/12/2013

## Stato Patrimoniale Attivo

	31/12/2013	31/12/2012
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
Parte richiamata	0	0
Parte da richiamare	0	0
<b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	892	1.189
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	1.634
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
<b>Totale immobilizzazioni immateriali (I)</b>	<b>892</b>	<b>2.823</b>
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	24.597.106	25.028.624
2) Impianti e macchinario	0	0
3) Attrezzature industriali e commerciali	151	188
4) Altri beni	20.937	26.720
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
<b>Totale immobilizzazioni materiali (II)</b>	<b>24.618.194</b>	<b>25.055.532</b>
<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
<b>Totale partecipazioni (1)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2) Crediti		
a) Verso imprese controllate		

Confidiamo che Torino Nuova Economia nel 2014, e negli anni successivi, sulla base dei risultati finora raggiunti potrà continuare con efficacia la propria attività finalizzata al perseguimento degli obiettivi societari.

Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
b) Verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
c) Verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
d) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale Crediti (2)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3) Altri titoli	0	0
4) Azioni proprie	0	0
Azioni proprie, valore nominale complessivo	0	0
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie (III)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>24.619.086</b>	<b>25.058.355</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<i>I - Rimanenze</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	54.792.502	59.257.191
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	0	0
<b>Totale rimanenze (I)</b>	<b>54.792.502</b>	<b>59.257.191</b>
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	7.692	5.153
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti verso clienti (1)</b>	<b>7.692</b>	<b>5.153</b>

2) Verso imprese controllate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti verso imprese controllate (2)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3) Verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti verso imprese collegate (3)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4) Verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti verso controllanti (4)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	38.449	2.394.850
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti tributari (4-bis)</b>	<b>38.449</b>	<b>2.394.850</b>
4-ter) Imposte anticipate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale imposte anticipate (4-ter)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.461	1.524
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	46
<b>Totale crediti verso altri (5)</b>	<b>1.461</b>	<b>1.570</b>
<b>Totale crediti (II)</b>	<b>47.602</b>	<b>2.401.573</b>
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</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
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	483.488	103.051
2) Assegni	0	0
3) Danaro e valori in cassa	234	1.098
<b>Totale disponibilità liquide (IV)</b>	<b>483.722</b>	<b>104.149</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>55.323.826</b>	<b>61.762.913</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>		
Disaggio su prestiti emessi	0	0
Ratei e risconti attivi	13.209	23.665
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>13.209</b>	<b>23.665</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>79.956.121</b>	<b>86.844.933</b>

## Stato Patrimoniale Passivo

	31/12/2013	31/12/2012
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
<i>I - Capitale</i>	60.899.682	67.000.000
<i>II - Riserva da soprapprezzo delle azioni</i>	0	0
<i>III - Riserve di rivalutazione</i>	0	0
- Legge n. 147/2013	0	0
<i>IV - Riserva legale</i>	9.993	0
<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 rinnovamento impianti e macchinari	0	0
Riserva per ammortamento anticipato	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
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	3
Riserve da condono fiscale:		
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823;	0	0
Riserva da condono ex L. 7 agosto 1982, n. 516;	0	0
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413;	0	0
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.	0	0
<b>Totale riserve da condono fiscale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Varie altre riserve	0	0
<b>Totale altre riserve (VII)</b>	<b>8.936.778</b>	<b>8.936.780</b>
<i>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</i>	-15.849.075	-16.038.926
<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>		
Utile (perdita) dell'esercizio	-2.204.642	199.845
Acconti su dividendi	0	0
Copertura parziale perdita d'esercizio	0	0
Utile (Perdita) residua	-2.204.642	199.845
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>51.792.736</b>	<b>60.097.699</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) Per imposte, anche differite	0	0
3) Altri	4.250.000	2.650.000
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>4.250.000</b>	<b>2.650.000</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>42.175</b>	<b>31.609</b>
<b>D) DEBITI</b>		
1) Obbligazioni		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale obbligazioni (1)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2) Obbligazioni convertibili		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale obbligazioni convertibili (2)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso soci per finanziamenti (3)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	21.206.880	23.037.205
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso banche (4)</b>	<b>21.206.880</b>	<b>23.037.205</b>
5) Debiti verso altri finanziatori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso altri finanziatori (5)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale acconti (6)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	726.467	756.762
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso fornitori (7)</b>	<b>726.467</b>	<b>756.762</b>
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti rappresentati da titoli di credito (8)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9) Debiti verso imprese controllate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso imprese controllate (9)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10) Debiti verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0

Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso imprese collegate (10)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11) Debiti verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso controllanti (11)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	861.400	95.289
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti tributari (12)</b>	<b>861.400</b>	<b>95.289</b>
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	11.410	10.962
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)</b>	<b>11.410</b>	<b>10.962</b>
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	939.630	27.846
Esigibili oltre l'esercizio successivo	125.000	125.000
<b>Totale altri debiti (14)</b>	<b>1.064.630</b>	<b>152.846</b>
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>23.870.787</b>	<b>24.053.064</b>
<b>E) RATEI E RISCOINTI</b>		
Aggio su prestiti emessi	0	0
Ratei e risconti passivi	423	12.561
<b>Totale ratei e risconti (E)</b>	<b>423</b>	<b>12.561</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>79.956.121</b>	<b>86.844.933</b>

## Conti d'Ordine

	31/12/2013	31/12/2012
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
<b>Totale beni di terzi presso l'impresa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impegni assunti dall'impresa	0	0
<b>Totale impegni assunti dall'impresa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Totale fideiussioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Totale avalli</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Totale altre garanzie personali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Totale garanzie reali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Altri rischi		
crediti ceduti pro solvendo	0	0

altri	0	0
<b>Totale altri rischi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale rischi assunti dall'impresa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Altri conti d'ordine		
<b>Totale altri conti d'ordine</b>	<b>0</b>	<b>1.954.812</b>
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>0</b>	<b>1.954.812</b>

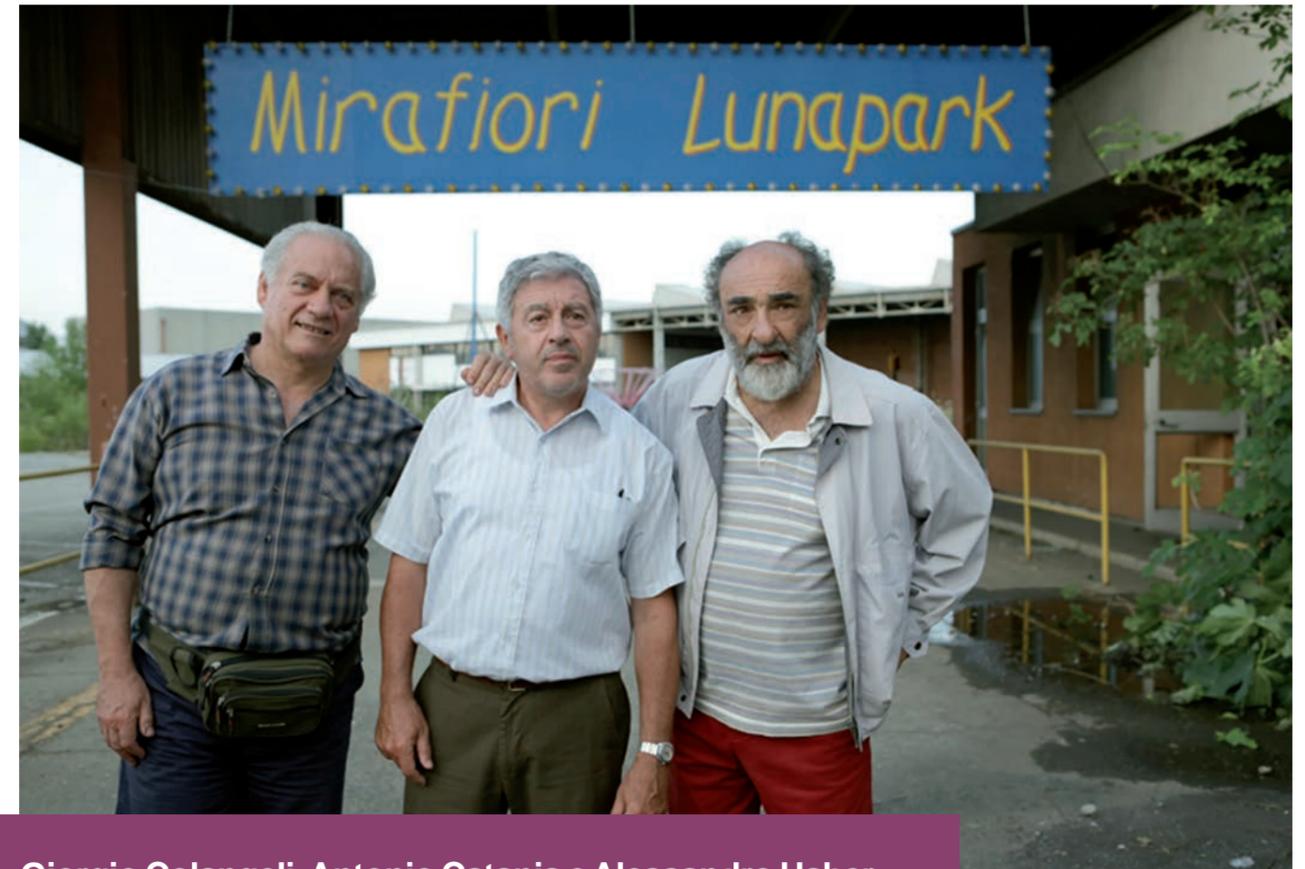
## Conto Economico

	31/12/2013	31/12/2012
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	500.000	500.000
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-4.464.689	3.965.490
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	7.881.210	16.500
Contributi in conto esercizio	0	0
<b>Totale altri ricavi e proventi (5)</b>	<b>7.881.210</b>	<b>16.500</b>
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>3.916.521</b>	<b>4.481.990</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	17.328	1.374
7) Per servizi	584.486	884.890
8) Per godimento di beni di terzi	5.398	4.497
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	180.984	175.219
b) Oneri sociali	54.036	52.621
c) Trattamento di fine rapporto	13.874	13.743
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) Altri costi	350	350
<b>Totale costi per il personale (9)</b>	<b>249.244</b>	<b>241.933</b>
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.931	2.743

b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	437.684	436.346
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	0	0
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni (10)</b>	<b>439.615</b>	<b>439.089</b>
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamenti per rischi	3.350.000	1.750.000
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	465.369	447.624
<b>Totale costi della produzione (B)</b>	<b>5.111.440</b>	<b>3.769.407</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>-1.194.919</b>	<b>712.583</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
15) Proventi da partecipazioni		
Da imprese controllate	0	0
Da imprese collegate	0	0
Altri	0	0
<b>Totale proventi da partecipazioni (15)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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	117	1.842
<b>Totale proventi diversi dai precedenti (d)</b>	<b>117</b>	<b>1.842</b>

<b>Totale altri proventi finanziari (16)</b>	<b>117</b>	<b>1.842</b>
17) Interessi e altri oneri finanziari		
A imprese controllate	0	0
A imprese collegate	0	0
A imprese controllanti	0	0
Altri	336.161	395.101
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari (17)</b>	<b>336.161</b>	<b>395.101</b>
17-bis) Utili e perdite su cambi	0	0
<b>Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)</b>	<b>-336.044</b>	<b>-393.259</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
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
<b>Totale rivalutazioni (18)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Totale svalutazioni (19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale rettifiche di attività finanziarie (D) (18-19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
20) Proventi		
Plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n.5	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	0
Altri	0	0
<b>Totale proventi (20)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
21) Oneri		
Minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n.14	0	0

Imposte relative ad esercizi precedenti	212	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1
Altri	0	0
<b>Totale oneri (21)</b>	<b>213</b>	<b>1</b>
<b>Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)</b>	<b>-213</b>	<b>-1</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)</b>	<b>-1.531.176</b>	<b>319.323</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	673.466	119.478
Imposte anticipate	0	0
Imposte differite	0	0
Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale	0	0
<b>Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22)</b>	<b>673.466</b>	<b>119.478</b>
<b>23) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>-2.204.642</b>	<b>199.845</b>



**Giorgio Colangeli, Antonio Catania e Alessandro Haber,** protagonisti del film "Mirafiori Lunapark" di Stefano Di Polito prodotto da Mimmo Calopresti e Eileen Tasca, con il sostegno di Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Rai Cinema e Film Commission Torino Piemonte, girato in parte nelle aree di Torino Nuova Economia.

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

*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione*  
 Avv. Stefano Tizzani

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Stefano Tizzani".

# Relazione sull'attività della Società nel corso del 2013

*La perdita di esercizio è determinata, principalmente, dall'adeguamento in riduzione del valore di mercato delle aree di proprietà intervenuto tra gli esercizi 2012 e 2013.*

## 1. Premessa

La presente relazione illustra le attività che la Società Torino Nuova Economia ha svolto nel corso del 2013.

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

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

Completano il documento i capitoli "Informazioni richieste dall'art. 2428 c.c.", "Analisi Reddittuale, Patrimoniale e Finanziaria", 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 è determinata, principalmente, dall'adeguamento in riduzione del valore di mercato delle aree di proprietà intervenuto tra gli esercizi 2012 e 2013, come risulta dalla Relazione di stima del tecnico incaricato, che ha comportato svalutazioni per complessivi Euro 4.361.977,00, parzialmente controbilanciate dal rilascio del Fondo rischi, pari a Euro 1.750.000,00, appostato nel Bilancio 2012, riferito alla procedura per la vendita del lotto ex Centro Stile; pertanto, qualora il mercato immobiliare nel 2013 avesse mantenuto i valori del precedente anno 2012, la Società, tenuto conto dell'effetto fiscale IRAP, avrebbe conseguito un utile netto di circa 240 mila Euro.

## 2. Organizzazione e funzionamento della Società

Nel corso del 2013, Torino Nuova Economia, come per l'anno precedente, ha continuato a svolgere le attività operative riguardanti lo sviluppo delle iniziative di riqualificazione delle aree di Mirafiori e di Campo Volo, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico societario, costituito dall'Ing. Mara Sardi, dall'Ing. Francesca Caggiano, e dall'Ing. Francesco Terranova, Responsabile Tecnico della Società.

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

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

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 la originaria dotazione di capitale pari a Euro 67.000.000,00 è stata rideterminata, a seguito del recesso parziale del Socio Fiat Partecipazioni SpA, nell'importo di Euro 60.899.681,95. Continua a sussistere il finanziamento della Regione Piemonte in conto futuro aumento di capitale di Euro 8.936.777,00.

### 2.1 Modello di Organizzazione e Gestione

In data 11 febbraio 2013 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Sistema di Gestione Ambientale e la Sezione V - Reati ambientali - che integra la Parte Speciale del Modello di Organizzazione e Gestione, di cui è dotata la Società. Conseguentemente è stato approvato anche il Codice Etico aggiornato con le integrazioni di carattere ambientale.

### 2.2 Bilancio di Esercizio 2012

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 20 marzo 2013, con riferimento al Bilancio di esercizio 2012 ha deliberato di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 8, comma 2, dello Statuto Sociale e dall'art. 2364 del Codice Civile, per consentire gli approfondimenti in merito alle correlazioni tra valutazioni immobiliari e procedura ad evidenza pubblica per l'acquisizione di manifestazioni di interesse all'acquisto del lotto ex Centro Stile, nonché in merito al trattamento del fondo rischi ambientale, appostato nel precedente Bilancio, in

relazione all'avvenuta formalizzazione dell'Accordo transattivo con il Gruppo Fiat, rinviando la convocazione dell'Assemblea degli Azionisti entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Durante la seduta del 17 aprile 2013, il Consiglio ha approvato il Progetto di Bilancio dell'esercizio 2012, comprensivo di Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione, e deliberato di destinare l'utile dell'esercizio pari a Euro 199.844,69 in parte a Riserva Legale, in misura pari al 5% e quindi per un importo pari a Euro 9.993,00, e il residuo pari a Euro 189.851,69 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

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

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

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

- 1) Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012, Relazione degli Amministratori sulla gestione, Nota integrativa, Relazione del Collegio Sindacale: deliberazioni inerenti e conseguenti;
- 2) Provvedimenti ai sensi dell'articolo 2364 del Codice Civile.

## 2.3 Assemblea dei Soci

Nella seduta del 20 marzo 2013 l'Assemblea ordinaria dei Soci ha esaminato gli argomenti correlati al seguente ordine del giorno:

- a) Situazione finanziaria della Società
- b) Manifestazione di interesse all'acquisto del lotto B.2 ex Centro Stile
- c) Adempimenti conseguenti alla sottoscrizione dell'Accordo transattivo con il Gruppo Fiat.

Nel corso della suddetta seduta l'Assemblea dei Soci ha preso atto delle informazioni fornite e, con la sola eccezione del Socio Fiat Partecipazioni che non si è espresso, ha dichiarato di non avere osservazioni contrarie rispetto alle azioni che la Società ha manifestato di voler attuare.

Nella seduta del 15 maggio 2013 l'Assemblea dei

Soci ha approvato il Bilancio di esercizio 2012 che si è chiuso con un utile pari a Euro 199.844,69 ed ha approvato altresì di destinare l'utile in parte a Riserva Legale, in misura pari al 5% e quindi per un importo pari a Euro 9.993,00, e il residuo pari a Euro 189.851,69 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

## 2.4 Assistenza fiscale, amministrativa e contabile per l'anno 2013

Nella seduta del 27 febbraio 2013 il Consiglio di Amministrazione, considerata la specificità della prestazione professionale in oggetto e la riservatezza dei dati trattati dall'incaricato, ha approvato per l'anno 2013, l'affidamento allo Studio Jona del servizio di assistenza in materia fiscale, amministrativa e giuridica per un importo di Euro 8.100,00, oltre IVA e contributi previdenziali ai sensi di legge.

---

*A seguito del recesso parziale del Socio Fiat Partecipazioni è stato ridotto il capitale sociale mentre le quote societarie sei Soci pubblici sono state proporzionalmente incrementate.*

---

## 2.5 Assistenza legale per l'anno 2013

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 19 giugno 2013, considerata la specificità della prestazione professionale, ai sensi dell'art. 9, comma 5, del Regolamento societario per le spese in economia, ha approvato l'affidamento per l'anno 2013 dell'incarico di assistenza legale, ordinaria, di profilo civilistico ed amministrativo, allo Studio Tosetto Weigmann, secondo una tariffazione oraria pari a Euro/ora 200,00, prevedendo un importo massimo del corrispettivo professionale in ogni caso inferiore alla soglia di Euro 40.000,00.

## 2.6 Servizi assicurativi anno 2014

In data 15 novembre è stato affidato alla società Assiteca BA SpA il servizio di intermediazione assicurativa finalizzato all'esecuzione delle attività di supporto afferenti il rinnovo delle Polizze Assicurative societarie.

Al riguardo, al fine di stimare il valore degli Immobili del Compendio Mirafiori necessari per il calcolo del premio assicurativo delle polizze "R.C.T. fabbricati" e "Incendio fabbricati", in data 25 novembre 2013 è stato affidato alla società American Appraisal il servizio di Stima Assicurativa del Polo Tecnologico Mirafiori per un importo pari a Euro 3.500,00 oltre IVA di legge.

## 2.7 Competenze professionali del Perito tecnico in materia di valutazioni immobiliari

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 febbraio 2013 ha deliberato di approvare il corrispettivo professionale, di importo pari a Euro 40.000,00, oltre Iva e contributi previdenziali di legge, da riconoscere all'Ing. Nigrognone per le attività espletate riguardanti le valutazioni immobiliari utilizzate dalla Società per definire il Bilancio di esercizio societario, degli anni 2010 e 2011, e per definire l'Accordo transattivo con il Gruppo Fiat.

## 2.8 Accertamento tributario ICI Zona A

In data 28 maggio 2013 il Settore Tributi della Città di Torino ha notificato alla Società un Accertamen-

to tributario riguardante l'imposta ICI della Zona A, facente parte del Compendio Immobiliare TNE in Area Mirafiori di Torino, versata nel periodo compreso tra il 2008 e il 2011 di importo complessivo pari a circa Euro 456.000,00. L'importo aggiuntivo richiesto a titolo di imposta non versata, comprensivo di sanzioni e interessi, pari a circa Euro 1.250.000,00, è stato determinato considerando l'area edificabile secondo la Variante Urbanistica approvata con l'Accordo di Programma di luglio 2007, come modificato dal successivo Accordo di Programma di marzo 2011.

Il Consiglio di Amministrazione del 19 giugno 2013 ha deliberato di procedere con la presentazione dell'Istanza di adesione all'Accertamento con richiesta di concordato sulla pretesa tributaria, allegando una specifica relazione tecnica, predisposta da un Professionista all'uopo incaricato, contenente le controdeduzioni atte ad avviare il contraddittorio con l'Amministrazione comunale, contestando l'impostazione e i contenuti della perizia estimativa redatta dalla medesima a supporto dell'Accertamento stesso.

L'Istanza di adesione all'Accertamento con richiesta di concordato è stata presentata nel mese di luglio 2013.

Con lettera del 28 agosto 2013 il settore Tributi ha richiesto la presentazione di documentazione integrativa alla Istanza di adesione all'Accertamento.

Il 10 settembre 2013 la Società ha presentato una Nota Integrativa contenente le informazioni aggiuntive richieste.

Con lettera del 2 dicembre 2013 il Settore Tributi della Città di Torino, in esito alle valutazioni effettuate ha presentato una proposta di concordato rideterminando l'imposta ICI accertata per il periodo 2008 - 2011 richiedendo il versamento dell'importo aggiuntivo pari a Euro 753.228,37, di cui Euro 532.258,54 a titolo di imposta accertata ed Euro 220.969,83 a titolo di sanzioni e interessi. Nella seduta del 5 dicembre 2013 il Consiglio di Amministrazione, a seguito degli approfondimenti tecnici svolti con il supporto dello Studio Jona e dello Studio Tecnico Geometri Bar e De Salvo, ha ritenuto che sussistono le condizioni per contestare quanto determinato dall'Amministrazione comunale e pertanto ha dato mandato a procedere con la presentazione del ricorso tributario.

In data 19 dicembre 2013 la Società ha depositato, presso la Commissione Tributaria Provinciale di Torino, il ricorso tributario contro l'Avviso di Accertamento ICI Zona A.

## 2.9 Partecipazione alle manifestazioni MIPIM 2013 / EIRE 2013

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta dell'11 febbraio 2013, ha approvato l'impegno di spesa, pari a Euro 25.000,00, oltre Iva ai sensi di legge, per partecipare al Salone del Settore Immobiliare MIPIM 2013 in programma a Cannes nel mese di marzo. L'importo comprende i costi per l'acquisto dei biglietti di ingresso alla manifestazione e la predisposizione del materiale promozionale che sarà utilizzato per l'evento e per le altre fiere di settore in programma nel corso dell'anno. Il Consiglio, nella seduta del 15 maggio 2013, ha approvato la partecipazione alla Fiera Immobiliare EIRE 2013, in programma a Milano dal 4 al 6 giugno 2013. A tal fine il Consiglio ha approvato l'impegno di spesa di Euro 2.000,00, oltre Iva di legge, comprensivo del costo di partecipazione, e del costo per l'acquisto dei biglietti di ingresso del personale partecipante.

## 3. Valorizzazione delle Aree di Proprietà

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

### 3.1 Accordo transattivo con il Gruppo Fiat

In attuazione di quanto disciplinato dall'Accordo transattivo sottoscritto dal Gruppo Fiat e da Torino Nuova Economia in data 11 dicembre 2012, sono state svolte le seguenti attività.

Con lettera del 17 gennaio 2013 il Socio Fiat Partecipazioni SpA ha esercitato il diritto di recesso parziale per un numero di azioni pari a 5.450.450,00 corrispondente a quello previsto nella scrittura transattiva.

La Società, con iscrizione in data 25 gennaio 2013, ha depositato presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di Torino l'Avviso agli azionisti di offerta in opzione, ai sensi dell'ex art. 2.437 - quater c.c., delle azioni oggetto del recesso parziale di Fiat Partecipazioni SpA. Per l'esercizio del diritto di opzione ai Soci è stato concesso il termine minimo di legge pari a 30 giorni e quindi entro il 24 febbraio 2013.

Nella seduta del 27 febbraio 2013 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che nessuno dei Soci ha esercitato il diritto di opzione per l'acquisto delle azioni oggetto di recesso parziale da parte di Fiat Partecipazioni SpA. Conseguentemente il Consiglio ha deliberato di effettuare un'esplorazione di mercato finalizzata a verificare l'eventuale interesse di soggetti terzi ad acquisire la partecipazione costituita da n. 5.450.450 azioni, oggetto di recesso parziale di Fiat Partecipazioni SpA. Tale esplorazione è stata avviata mediante la pubblicazione di un avviso pubblico, in data 1 marzo 2013, sul sito internet e successivamente sui principali quotidiani. Il termine entro cui manifestare l'interesse ad acquisire la partecipazione era fissato al 8 aprile 2013.

Con lettera del 27 febbraio 2013 l'Istituto di Credito Banca Nazionale del Lavoro, con riferimento a quanto previsto dal Contratto di Finanziamento del 29 luglio 2008, ha comunicato di aver deliberato positivamente in merito al rilascio dell'assenso alle modifiche statutarie e alla variazione del capitale sociale con rinuncia alla risoluzione anticipata di tale Contratto, subordinatamente alla produzione da parte di TNE di una serie di informazioni e documenti.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 17 aprile 2013 ha preso atto che non erano pervenute manifestazioni di interesse all'acquisto della partecipazione e conseguentemente ha deliberato di procedere all'annullamento di numero 5.450.450 azioni ordinarie del valore nominale complessivo pari ad Euro 6.100.318,05, oggetto di recesso parziale da parte dell'azionista "Fiat Partecipazioni SpA" e di ridurre, conseguentemente, il capitale sociale da Euro 67.000.000,00 a Euro 60.899.681,95.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 15 maggio 2013, a seguito della predisposizione dei documenti richiesti dalla Banca Nazionale del Lavoro, ha approvato i contenuti della lettera da inviare a tale Istituto di credito. Ciò al fine di dare riscontro degli adempimenti posti in essere

per rendere efficace l'assenso rilasciato con lettera del 27 febbraio 2013 e di proporre la riduzione della corrispondente commissione dall'importo di Euro 214.000,00 richiesto dalla Banca a Euro 125.000,00. La suddetta lettera è stata inviata in data 30 maggio 2013. In data 09 ottobre 2013 ha fatto seguito la lettera con cui la Banca Nazionale del Lavoro ha comunicato di aver accettato la riduzione dell'importo della commissione afferente il rilascio dell'assenso alle modifiche statutarie e alla variazione del capitale sociale.

Lo Statuto societario modificato con la riduzione del capitale sociale è stato depositato presso il Registro Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Torino con iscrizione in data 09 agosto 2013.

In data 12 agosto 2013 è stata perfezionata da parte di Fiat Partecipazioni la compensazione/versamento a favore di TNE, come disciplinata dall'Accordo transattivo; conseguentemente la Società in data 11 settembre 2013 ha presentato alla Città di Torino la dichiarazione di subentro nelle procedure ambientali inerenti il Compendio immobiliare Area Mirafiori. In data 17 settembre 2013 le Società del Gruppo Fiat hanno presentato al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte l'atto di rinuncia ai ricorsi presentati.

### 3.2 Rifinanziamento societario

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 15 maggio 2013 ha preso atto della necessità di avviare una gara pubblica per affidare il servizio di rifinanziamento societario per la ristrutturazione del debito residuo, correlato al finanziamento del Centro del Design, e per la copertura finanziaria dei Progetti di riqualificazione della Zona C e di ristrutturazione dell'ex Mercato Italia. È stato pertanto deliberato di approvare lo schema di Avviso di Dialogo Tecnico con cui avviare una fase preliminare di confronto con gli Istituti di credito interessati, al fine di consentire alla Società di raccogliere le informazioni propedeutiche alla predisposizione della documentazione complementare della successiva gara.

Al Dialogo Tecnico, svoltosi il 27 giugno 2013, ha partecipato l'Istituto di credito Banca Nazionale del Lavoro. Il confronto ha consentito di acquisire le informazioni utili per definire i documenti complementari della procedura di gara che la Società intende avviare per ottenere il finanziamento necessario per la ristrutturazione del debito residuo

correlato al finanziamento del Centro del Design.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 11 luglio 2013 ha deliberato di approvare lo schema della procedura di gara per l'acquisizione del finanziamento finalizzato alla ristrutturazione del debito residuo correlato alla realizzazione del Centro del Design in Area Mirafiori di Torino e all'acquisizione della copertura finanziaria per l'attuazione di Progetti. La durata prevista del finanziamento è di 5 anni e l'entità dello stesso è pari a Euro 25.000.000,00, di cui fino a un massimo di Euro 19.600.000,00 e un minimo di Euro 9.600.000,00 per il rimborso del debito residuo del finanziamento Centro Design e da un minimo Euro 5.400.000,00 fino ad un massimo di Euro 15.400.000,00 per la copertura finanziaria riguardante l'attuazione dei Progetti. Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa in esito alle valutazioni dei parametri economici offerti dai concorrenti.

La suddetta procedura di gara, è stata avviata in data 16 luglio 2013 mediante pubblicazione del Bando di gara ad evidenza pubblica comunitaria sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea, a cui ha fatto seguito la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 19 luglio 2013.

Nella seduta del 10 settembre 2013 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che la procedura di gara aperta per l'affidamento del servizio di ristrutturazione del debito residuo correlato al finanziamento per la realizzazione del Centro del Design, è andata deserta. Conseguentemente, considerata l'urgenza di acquisire, entro il 9 dicembre, il suddetto rifinanziamento, il Consiglio per non incorrere in cause di inadempimento contrattuale, ha deliberato di avviare, ai sensi dell'art. 57, comma 2, lettere a e c, del Codice dei Contratti Pubblici, una trattativa privata con l'Istituto di Credito Banca Nazionale del Lavoro.

Conseguentemente con lettera del 25 settembre 2013 la Società ha invitato l'Istituto Banca Nazionale del Lavoro a negoziare le condizioni contrattuali inerenti il rifinanziamento societario.

Con lettera in data 16 dicembre 2013 l'Istituto Banca Nazionale del Lavoro, in esito agli approfondimenti correlati alla trattativa avviata, ha presentato una proposta di rinegoziazione dei termini contrattuali vigenti.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 27 dicembre 2013, ha esaminato la Proposta della Banca Nazionale del Lavoro, presentata con lettera del 16 dicembre 2013, inerente la proroga del Contratto di finanziamento del 29 luglio 2008, e ha deliberato di ritenere molto vincolanti gli impegni societari che deriverebbero dal perfezionamento della suddetta proroga. Il Consiglio conseguentemente ha dato mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, in forma disgiunta, di proseguire la negoziazione con la Banca Nazionale del Lavoro al fine di adeguare le condizioni contrattuali, richiedendo di riportare al Consiglio gli esiti della trattativa per assumere le conseguenti deliberazioni.

### 3.3 Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino

#### Zona A Proposta di Finanza di Progetto

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 20 marzo 2013, facendo riferimento alla prospettata presentazione da parte del raggruppamento di soggetti privati del Progetto preliminare, inerente l'iniziativa da realizzarsi con Finanza di Progetto riguardante l'ampliamento del Centro del Design e la costruzione di un comparto ASPI comprendente attività commerciali, al fine di dare seguito senza interruzioni agli adempimenti necessari e conseguenti ha deliberato di approvare l'impegno di spesa pari a Euro 154.469,90, oltre IVA e contributi previdenziali ai sensi di legge, per l'affidamento del servizio di verifica del Progetto preliminare/definitivo/esecutivo del Sottocomparto A2a, riguardante l'ampliamento del Centro del Design, e di controllo generale del Progetto preliminare del Sottocomparto A4, riguardante la costruzione del comparto ASPI, e di dare avvio alla procedura di gara pubblica.

In data 21 novembre 2013 il Consiglio di Amministrazione, considerato che in una precedente seduta è stato deliberato di procedere alla vendita del comparto denominato UMI A4 della Zona A, secondo le regole e i principi del codice civile, e che non è stato avviato l'iter per la realizzazione di interventi edilizi con il sistema della Finanza di Progetto, ha deliberato di revocare la "Procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando relativa all'affidamento del servizio di verifica del Progetto preliminare/definitivo/esecutivo del Sottocomparto A2a e Controllo generale del Progetto

preliminare del Sottocomparto A4 riguardanti la realizzazione di un Intervento Edilizio in zona A, Mirafiori - Torino con il sistema della Finanza di Progetto", non sussistendo le condizioni poste a base della suddetta gara.

Con lettera in data 19 settembre 2013, a seguito delle deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione del 10 settembre 2013, la Società ha informato i soggetti privati, che a suo tempo, in forma di costituendo raggruppamento, avevano presentato una proposta di Finanza di Progetto, in conformità alla normativa all'epoca vigente, di aver deciso di voler procedere alla vendita del comparto della Zona A denominato UMI A4 secondo le regole e i principi del codice civile.

#### Zona A Strumento Urbanistico Esecutivo

Nella seduta del 11 febbraio 2013 il Consiglio, considerato che la Società deve dare seguito agli impegni assunti in sede di Accordo di Programma e che l'eventuale rallentamento di alcune attività potrebbe compromettere il rispetto delle tempistiche previste, ha deliberato di dare avvio alla procedura di gara pubblica per l'affidamento del servizio tecnico di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo della Zona A, ciò anche in considerazione del fatto che tale avvio non comporta per la Società l'immediato sostenimento di spese.

Nel Consiglio del 17 aprile 2013 è stato deliberato di aggiudicare in via definitiva il suddetto servizio di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo al futuro Raggruppamento Temporaneo di Professionisti Studio Liveriero Associazione Professionale, Ecoplan Srl e Dott.ssa Otella Chiara, per un importo contrattuale pari a Euro 46.974,83, al netto di Iva e di contributi previdenziali ai sensi di legge, risultante dall'applicazione del ribasso offerto dal concorrente in sede di gara, pari al 52,60%, all'importo presunto di Euro 99.103,02 posto a base di gara.

Infine il Consiglio ha deliberato di dare mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, disgiuntamente, di formalizzare il contratto di appalto con il costituendo Raggruppamento Temporaneo aggiudicatario, non appena divenuta efficace ai sensi di legge l'aggiudicazione e subordinatamente all'acquisizione del fido bancario richiesto all'Istituto Unicredit.

Il Contratto per l'espletamento di tale servizio professionale è stato formalizzato in data 19 settembre 2013.

A seguito della trasmissione in data 14 novembre 2013 da parte del Settore Ambiente della Città di una nota nella quale si comunicava che il progetto in oggetto deve essere sottoposto a valutazione della procedura di VAS, in data 28 novembre è stato sottoscritto con il Professionista un Atto Aggiuntivo, al Contratto principale, per la Redazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Conseguentemente, in data 19 dicembre 2013, è stato trasmesso al Settore Ambiente della Città il Documento Tecnico Preliminare propedeutico alla VAS.

Negli ultimi mesi dell'anno si è inoltre proceduto con l'avanzamento della redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo con la predisposizione delle tavole grafiche del Piano Esecutivo Convenzionato e dei calcoli degli standard per ognuna delle Unità Minime di Intervento (UMI) nelle quali è stata suddivisa la Zona A.

#### Zona A Realizzazione Centro del Design

Relativamente alla domanda di finanziamento del 15 ottobre 2012 presentata dalla Società per l'ottenimento di un contributo a valere sul Programma Operativo Regionale 2007 - 2013, a seguito di comunicazione del 28 novembre 2013, in data 5 dicembre 2013 è stata trasmessa alla "Direzione Attività Produttive" della Regione Piemonte la "Comunicazione di fine progetto e richiesta saldo contributo" e relativi allegati, comprensiva delle fatture, delle attestazioni di avvenuto pagamento e, ove previsto, delle ritenute di acconto versate con correlata autocertificazione di avvenuto pagamento, al fine di consentire all'Ente di procedere con l'istruttoria di tale finanziamento.

#### Zona A Dismissione comparto UMI A4

In data 10 settembre 2013, il Consiglio ha deliberato di approvare di procedere alla vendita del comparto denominato UMI A4, facente parte della Zona A, secondo le regole e i principi del codice civile e di avviare apposita procedura mediante bando pubblico al fine di garantire la massima partecipazione possibile.

La procedura di gara per la dismissione del comparto denominato UMI A4 è finalizzata a selezionare un potenziale acquirente interessato a realizzare in tale comparto un Polo polifunzionale a servizi comprensivo di attività commerciali, nel

rispetto di quanto previsto dalla Variante Urbanistica approvata con l'Accordo di Programma del 16 marzo 2011.

La procedura è stata avviata il 10 febbraio 2014 mediante pubblicazione dei documenti di gara sul sito internet societario e conseguentemente mediante pubblicazione sui principali quotidiani.

#### Zona B Procedura di vendita Lotto Ex Centro Stile

Il Consiglio nella seduta del 27 febbraio 2013 ha deliberato di dare seguito alla proposta di acquisto, pervenuta dalla Società Tecnocad Progetti SpA, riguardante il lotto ex Centro Stile della Zona B, e di avviare la procedura ad evidenza pubblica per la ricerca di eventuali ulteriori manifestazioni di interesse all'acquisto.

La Procedura prevede un prezzo a base d'asta per l'acquisto dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, pari a Euro 3.400.000,00, come da offerta presentata dalla Tecnocad Progetti SpA, con oneri a carico dell'acquirente per la ristrutturazione dell'edificio, ivi compresi i lavori di smaltimento dell'amianto presente in ambiente, e per la sistemazione dell'area di pertinenza, compresa la sistemazione della porzione di area esterna, fronte corso Orbassano, necessaria per creare un nuovo accesso veicolare al lotto.

Nella seduta del 15 maggio 2013 il Consiglio di Amministrazione, ha preso atto che entro la scadenza del 13 maggio 2013, prevista dalla procedura ad evidenza pubblica, avviata con la pubblicazione dell'Avviso in data 12 marzo 2013, non sono pervenute Proposte alternative per l'acquisto del lotto ex Centro Stile.

Il Consiglio al riguardo ritenendo che il progetto imprenditoriale presentato dalla Tecnocad Progetti SpA, caratterizzato da investimenti di qualità e finalità in sintonia con gli obiettivi e con la missione della Società, può rappresentare una valida opportunità per lo sviluppo del Polo Tecnologico Mirafiori, ha deliberato di aggiudicare l'assegnazione dell'immobile in oggetto all'Azienda Tecnocad Progetti SpA al prezzo offerto dalla medesima pari a Euro 3.400.000,00 e conseguentemente ha approvato lo Schema di Contratto preliminare di vendita.

In occasione delle sedute del Consiglio di Amministrazione tenutesi in data 19 giugno, 2 luglio e 24 luglio 2013 sono state approvate alcune modifiche sostanziali allo Schema di contratto preliminare precedentemente approvato.

La sottoscrizione del Contratto preliminare di vendita è avvenuta il giorno 30 luglio 2013.

Nella seduta del 27 dicembre 2013 il Consiglio di Amministrazione, accogliendo la richiesta formulata dalla Tecnocad Progetti SpA, con lettera del 17 dicembre 2013, ha deliberato di approvare il differimento della data entro cui stipulare l'atto definitivo di vendita al 31 marzo 2014 ovvero entro il 30 giugno 2014, al fine di consentire di acquisire la conformità urbanistico-edilizia richiesta dalla Società di leasing finanziario individuata dall'Acquirente.

Lo schema di accordo tra le parti, approvato dal Consiglio, prevede l'effettuazione da parte dell'Acquirente di successivi pagamenti, a titolo di integrazioni della caparra confirmatoria, mediante versamenti progressivi da effettuarsi entro il 31 dicembre 2013, di importo pari a Euro 400.000,00, entro il 31 gennaio 2014, di importo pari a Euro 250.000,00, entro il 28 febbraio 2014, di importo pari a Euro 250.000,00 ed eventualmente entro il 31 marzo 2014, di importo pari a Euro 250.000,00. È previsto inoltre che l'Acquirente predisponga e presenti la pratica edilizia inerente un intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile.

L'Atto di proroga dei termini contrattuali è stato formalizzato il 27 dicembre 2013.

## Zona B

### Cessione Strada della Manta

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 15 maggio 2013, ha deliberato di approvare lo schema dell'Atto di cessione, a titolo gratuito, a favore della Città di Torino del tratto di Strada della Manta di proprietà privata assoggettata all'uso pubblico.

Tale cessione dà seguito alla esecuzione di una serie di interventi di ripristino funzionale della strada stessa, completati nel 2012, che hanno integrato precedenti interventi di realizzazione delle reti di distribuzione dei sottoservizi, eseguiti per rendere indipendenti i lotti di proprietà dal restante comprensorio industriale Fiat Mirafiori.

Con Determinazione dirigenziale n. 58 del 19 febbraio 2013 della Direzione Centrale la Città di Torino ha acquisito il benessere tecnico dei competenti settori e ha dato mandato di addivenire alla stipula dell'Atto di cessione.

L'Atto di cessione è stato sottoscritto il giorno 17 giugno 2013.

## Zona B

### Schema Convenzione cessione area a servizi

Nella seduta del 5 dicembre 2013 il Consiglio di Amministrazione ha approvato lo schema di Convenzione per la cessione dell'area a servizi della Zona B che prevede la dismissione, a favore della Città di Torino, di una porzione di superficie, pari a circa 5.000 metri quadrati, prospiciente via Anselmetti e corso Orbassano. La suddetta dismissione è stata prevista dalla Convenzione stipulata il 9 luglio 2010, riguardante il Permesso di Costruire Convenzionato per la riqualificazione della Zona C. Il Consiglio ha altresì approvato l'impegno di spesa previsionale pari a Euro 33.822,40, oltre Iva ai sensi di legge, riguardante la realizzazione delle opere ambientali di messa in sicurezza permanente, da eseguirsi nel cosiddetto "Settore 2" dell'area a servizi, convenzionalmente a carico di TNE ma che operativamente saranno eseguite direttamente dalla Città di Torino, il cui importo sarà riconosciuto all'Amministrazione comunale, previa dimostrazione della documentazione amministrativa e contabile finale dell'appalto.

---

*La procedura di gara per la dismissione del comparto denominato UMI A4 è finalizzata a selezionare un potenziale acquirente interessato a realizzare in tale comparto un Polo polifunzionale a servizi comprensivo di attività commerciali.*

---

## 3.4 Valorizzazione del Compendio immobiliare Area Campo Volo di Collegno

Nella seduta del 21 novembre 2013 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato la richiesta che l'Aero Club Torino, gestore del sito aeroportuale Torino - Aeritalia presso l'Area Campo Volo di Collegno, aveva precedentemente presentato alla Società, inerente la possibilità di ricostruire un hangar da destinare in parte al ricovero di velivoli e mezzi di servizio, in parte a officina e in parte ad aula didattica. Al riguardo il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di autorizzare Aero Club a presentare la pratica edilizia al solo fine di ottenere il titolo autorizzativo alla costruzione dell'hangar, la cui realizzazione dovrà in ogni caso essere preventivamente autorizzata da Torino Nuova Economia.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 5 dicembre 2013 ha deliberato di approvare la Proposta per la valorizzazione del sito aeroportuale Torino - Aeritalia, illustrata nel corso della precedente seduta, che prevede di mantenere l'attività aeroportuale, come destinazione d'uso prevalente, e di insediare altre destinazioni d'uso, atte a rafforzare i servizi di pubblica utilità, realizzando una Piattaforma di servizi aeroportuali per accogliere i settori aeronautici di Vigili del Fuoco, Corpo Forestale, e Polizia di Stato. La proposta prevede inoltre di utilizzare il suolo residuale, non interferente con le fasce di rispetto aeroportuali, realizzando un impianto temporaneo di orti urbani. La suddetta Proposta dovrà essere presentata ai Soci pubblici, nonché alla Città di Collegno, al fine di condividere i contenuti e acquisire i necessari pareri propedeutici all'espletamento delle conseguenti attività finalizzate all'attuazione delle iniziative previste dalla stessa.

Il Consiglio di Amministrazione, sempre nella seduta del 5 dicembre 2013, ha deliberato di approvare la collaborazione con il Politecnico di Torino, per l'espletamento di un concorso di idee, riservato a studenti e neo laureati, avente ad oggetto il tema della possibile fruizione futura dell'area Campo Volo di Collegno, secondo criteri di uso razionale del suolo, di sostenibilità ambientale, di economia verde e di approvare a tal fine l'impegno di spesa massimo, pari a Euro 15.000,00, necessario per contribuire a sostenere i costi previsionali che l'Ateneo dovrà affrontare per lo svolgimento di tutte le attività connesse alla pubblicazione del concorso e alla gestione delle successive fasi fino

alla selezione dei migliori progetti presentati dai concorrenti.

## 4. Aspetti ambientali

La Società, in data 11 settembre 2013, dando attuazione agli impegni assunti con la sottoscrizione dell'Accordo transattivo con il Gruppo Fiat 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 incumbenti 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.

## Zona A

Al fine di dare seguito alle attività progettuali riguardanti la riqualificazione urbanistico edilizia dell'area tenendo in considerazione gli aspetti ambientali che contraddistinguono il sito, in data 13 novembre 2013 è stata trasmessa al Settore Ambiente della Città di Torino la "Proposta di Piano di Caratterizzazione ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i." inerente il comparto UMI A4 della Zona A.

## 5. Informazioni richieste dall'Art. 2428 C.C.

Si precisa inoltre che la Società, data la sua tipologia:

- non ha svolto attività né di ricerca né di sviluppo;
- intrattiene rapporti di collaborazione con il socio Finpiemonte Partecipazioni SpA. Tale rapporto si sostanzia in una collaborazione finalizzata allo svolgimento del servizio di supporto per la gestione della contabilità e alla messa a disposizione dei locali in cui sono ubicati gli uffici della Società. Al 31 dicembre 2013 il debito a favore di Finpiemonte Partecipazioni relativo ai contratti di servizio, risulta pari ad Euro 245.668,25.

Si dà inoltre atto che:

- non esistono rapporti con Imprese controllate, controllanti né con Imprese sottoposte al controllo di quest'ultima;
- la Società né direttamente né indirettamente ha 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 opera sui cantieri con il personale dipendente e allo stato non risultano infortuni di sorta.

## 6. 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  $\geq$  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 27.173.650,00.

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 31.590.825,00.

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 di esercizio, ecc.).

L'azienda ha un margine di tesoreria pari a (23.214.886,00).

Il margine di struttura primario è diminuito rispetto all'esercizio precedente. La variazione può essere meglio interpretata se si tiene conto dell'anda-

mento 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. Si tratta, dunque, di un'azienda che presenta rimanenze troppo elevate e che, pertanto, deve mettere sotto attento controllo la gestione del magazzino.

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 2,10.

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. 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 (14,34): se valutata sotto questo profilo l'azienda appare fortemente squilibrata denotando una indisponibilità di risorse liquide destinate a pagare gli oneri finanziari.

In realtà il valore del MOL è troppo influenzato anche nell'anno 2013 dalle riprese di valore delle Rimanenze di lavori in corso.

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

Si riportano nelle tabelle che seguono i principali indici di solidità e liquidità.

*La cessione di strada della Manta ha dato seguito alla esecuzione di una serie di interventi di ripristino funzionale della via che hanno integrato precedenti interventi di realizzazione delle reti di distribuzione dei sottoservizi eseguiti per rendere indipendenti i lotti di proprietà dal restante comprensorio industriale Fiat Mirafiori.*

## Indici di solidità

Descrizione	2011	2012	2013	Totale Rett.	Totale Spost.	Media
Rigidità degli impieghi	29,63%	28,85%	30,79%	30,79%	30,79%	29,76%
Elasticità degli impieghi	70,37%	71,15%	69,21%	69,21%	69,21%	70,24%
Autonomia finanziaria	59,26%	69,20%	64,78%	64,78%	64,78%	64,41%
Indebitamento totale	39,67%	27,71%	29,86%	29,86%	29,86%	32,41%
Indebitamento a medio e lungo termine	35,63%	0,14%	0,16%	0,16%	0,16%	11,98%
Indebitamento a breve termine	4,04%	27,57%	29,70%	29,70%	29,70%	20,43%
Quoziente primario di struttura	2	2,4	2,1	2,1	2,1	2,17
Quoziente secondario di struttura	3,24	2,51	2,28	2,28	2,28	2,68
Grado di ammortamento delle immobilizzazioni	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%
Quoziente di indebitamento complessivo	0,69	0,45	0,54	0,54	0,54	0,56
Quoziente di indebitamento finanziario	0,6	0,38	0,41	0,41	0,41	0,46
Tasso di autofinanziamento	-5,29%	0,33%	-4,26%	-4,26%	-4,26%	-3,07%
Indice di immobilizzo	0,5	0,42	0,48	0,48	0,48	0,46

## Indici di liquidità

Descrizione	2011	2012	2013	Totale Rett.	Totale Spost.	Media
Quoziente di disponibilità	1743,70%	258,08%	233,04%	233,04%	233,04%	744,94%
Quoziente di tesoreria	148,95%	10,47%	2,24%	2,24%	2,24%	53,88%
Tempo medio di giacenza delle scorte	79.702	42.682	39.460	39.460	39.460	53.948
Tempo medio di incasso dei crediti commerciali	1	4	6	6	6	4
Tempo medio di pagamento dei debiti commerciali	184	306	431	431	431	307
Incidenza degli oneri finanziari sulle vendite	251,02	79,02	67,23	67,23	67,23	132,43
Incidenza degli oneri finanziari sulla produzione	12,81	8,85	-8,48	-8,48	-8,48	4,39
Durata netta del ciclo finanziario	79.519,00	42.380,00	39.035,00	39.035,00	39.035,00	53.644,67
Debiti v/banche su fatturato	12207,99	4609,95	4241,46	4241,46	4241,46	7019,8

## Rendiconto Finanziario

<b>A - DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE / (INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO) INIZIALI</b>	<b>(22.933.056)</b>
<b>B - FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO</b>	
Utile (perdita) del periodo	(2.204.642)
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.931
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	437.684
(Plusvalenze) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni materiali e immateriali	0
(Rivalutazioni) di immobilizzazioni materiali e immateriali	0
Svalutazioni / (Ripristini di valore) di immobilizzazioni materiali e immateriali	0
(Rivalutazioni) o svalutazioni di partecipazioni, immobilizzazioni finanziarie e titoli	0
Svalutazione dei crediti	0
Accantonamenti / (utilizzi) dei Fondi per rischi e oneri	1.600.000
Variatione netta del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	10.566
<b>Variatione del capitale di esercizio</b>	
Rimanenze di magazzino: (incrementi) / decrementi	4.464.689
Crediti commerciali: (incrementi) / decrementi	(2.539)
Altre attività: (incrementi) / decrementi	2.366.966
Debiti commerciali: (incrementi) / decrementi	(30.295)
Altre passività: (incrementi) / decrementi	1.666.205
<b>Totale</b>	<b>8.310.565</b>
<b>C - FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO IN IMMOBILIZZAZIONI</b>	
<b>(Investimenti) in immobilizzazioni</b>	
immateriali	0
materiali	(346)
finanziarie	0
<b>Totale</b>	<b>(346)</b>
Prezzo di realizzo delle immobilizzazioni	0
<b>Totale</b>	<b>(346)</b>

D - FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO	
Variazioni attività a medio lungo termine di natura finanziaria: (accensioni) / rimborsi	0
Variazioni attività a breve termine di natura finanziaria: (accensioni) / rimborsi	0
Variazioni passività a medio lungo termine di natura finanziaria: accensioni / (rimborsi)	0
Variazioni passività a breve termine di natura finanziaria: accensioni / (rimborsi)	0
Incrementi / (rimborsi) di capitale proprio	(6.100.321)
<b>Totale</b>	<b>(6.100.321)</b>
E - (DISTRIBUZIONE DI UTILI)	
	<b>0</b>
F - FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D+E)	
	<b>2.209.898</b>
G - DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE / (INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO) FINALI (A+F)	
	<b>(20.723.158)</b>

## 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

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.

La Società ha due linee di credito entrambe 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, attualmente in regressione, per la quale non è possibile fare previsioni.

### Rischio di liquidità

La Società ha in essere un contratto di finanziamento meglio descritto nel paragrafo "Impegni" della Nota Integrativa, cui si rinvia.

Il finanziamento, utilizzato per la costruzione del Centro del Design, scaduto il 9 dicembre 2013, è sottoposto alle condizioni indicate nella Nota Integrativa, nonché ai conseguenti rischi di rientro anticipato. Come indicato nel precedente paragrafo "Rifinanziamento societario" la Società ha avviato le trattative con la Banca finanziatrice finalizzate a rinegoziare i termini contrattuali.

## 7. Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si riportano di seguito i principali eventi accaduti nei primi mesi successivi alla chiusura dell'esercizio 2013 che, oltre a quanto segnalato in precedenza, caratterizzano l'attività della Società.

- La Direzione regionale alle Attività Produttive, con la Determina n. 21 del 27 gennaio 2014, facendo riferimento all'iniziativa riguardante la realizzazione del Centro del Design ha rideterminato l'importo del contributo pubblico di cui beneficia l'intervento, stanziato sul Programma Operativo Regionale 2007 - 2013, in Euro 4.739.378,06.

- Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 3 febbraio 2014, ha deliberato l'approvazione della Procedura ad evidenza pubblica per la ricerca di manifestazioni di interesse all'acquisto del comparto UMI A4, facente parte della Zona A, destinata ad Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese, posto in vendita ad un prezzo a base d'asta di Euro 19.760.000,00, e ha dato mandato di provvedere alla pubblicazione del correlato Avviso pubblico.

- Il Consiglio di Amministrazione, in data 3 febbraio 2014, ha deliberato di approvare il Piano di caratterizzazione ambientale della Zona A, che risponde alle prescrizioni impartite dalla Conferenza dei servizi ambientali tenutasi il 14 gennaio 2014, approvando altresì l'impegno di spesa massimo pari a Euro 32.000,00, oltre Iva ai sensi di legge, per l'effettuazione dei sondaggi e delle conseguenti analisi di laboratorio. Il Consiglio inoltre ha approvato per l'area residua del capannone ex DAI di prevedere interventi di bonifica ambientale mediante interventi di messa in sicurezza permanente riservandosi la facoltà, in relazione allo sviluppo dei progetti edilizi, inerenti la suddetta area, di proporre interventi di bonifica integrale.

- Nella seduta del 26 febbraio 2014 la Commissione Tributaria Provinciale ha esaminato il ricorso presentato dalla Società contro l'Accertamento ICI Zona A notificato dalla Città di Torino. In tale seduta è stata accolta la richiesta di sospensione

del Provvedimento dell'Amministrazione Comunale e ha rinviato la trattazione del merito al 9 aprile 2014. La Città di Torino, in data 17 marzo, si è costituita in giudizio depositando le proprie controdeduzioni. In data 25 marzo la Società ha depositato ulteriori memorie difensive.

- Il 28 febbraio 2014, come previsto dall'Accordo del 27 dicembre 2013, con cui è stata differita la data di sottoscrizione del contratto definitivo di vendita del lotto ex Centro Stile, la Società ha depositato la pratica edilizia, riguardante la manutenzione straordinaria dell'immobile; con nota del 14 marzo il competente Settore della Città di Torino ha richiesto la presentazione di integrazioni alla suddetta pratica edilizia. Conseguentemente la Tecnocad Progetti SpA ha comunicato di volersi avvalere della facoltà di addivenire alla stipula dell'atto definitivo di vendita entro il 30 giugno 2014.

- Nella seduta del 27 marzo 2014, il Consiglio ha deliberato di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 8, comma 2, dello Statuto Sociale e dall'art. 2364 del Codice Civile, rinviando la convocazione dell'Assemblea degli Azionisti, per l'approvazione del Bilancio di Esercizio 2013, entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

- Il Consiglio di Amministrazione sempre nella seduta del 27 marzo 2014 ha deliberato di approvare lo schema del Contratto di proroga e modifica del Contratto di Finanziamento del 29 luglio 2008, da sottoscrivere con la Banca Nazionale del Lavoro, che prevede principalmente un differimento di due anni del termine finale per la restituzione del debito residuo di circa Euro 19.500.000,00 e la rideterminazione delle condizioni economiche.

- Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 27 marzo 2014, ha approvato i seguenti affidamenti:

a) Contratto di servizi, per l'anno 2014, con Finpiemonte Partecipazioni SpA, di importo pari a Euro 55.000,00, oltre Iva ai sensi di legge, riguardante lo svolgimento dell'attività amministrativa contabile e la messa a disposizione dei locali di Corso Marconi 10 dove ha sede la Società

b) Contratto di servizi, per l'anno 2014, con lo Studio Jona, per un importo pari a Euro 8.100,00, oltre IVA e contributi previdenziali di legge, riguardante l'espletamento del servizio di assistenza in materia fiscale, amministrativa e giuridica

c) Contratto di servizi, per l'anno 2014, con lo Studio legale Tosetto Weigmann, per un importo massimo di Euro 40.000,00, oltre IVA e contributi previdenziali di legge, inerente l'espletamento delle attività di assistenza legale ordinaria, di profilo civilistico ed amministrativo

- L'Organismo di Vigilanza, in occasione della seduta del Consiglio di Amministrazione tenutasi il 27 marzo 2014, ha illustrato la "Relazione dell'Organismo di Vigilanza al 31 dicembre 2013" che descrive le attività svolte nel corso del secondo semestre 2013 in attuazione del Modello Organizzativo adottato dalla Società ai sensi del D. Lgs. 231/01.

- Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 15 aprile 2014 ha approvato la Manifestazione di interesse presentata dalla Centrale del Latte SpA riguardante l'acquisto di un lotto fondiario della Zona C al prezzo di Euro 4.350.000,00, oltre Iva di legge, e conseguentemente ha approvato l'Avviso pubblico per la ricerca di manifestazioni di interesse alternative, e ha dato mandato di provvedere alla pubblicazione della procedura ad evidenza pubblica.

## 8. Evoluzione prevedibile della gestione

Per quanto riguarda la gestione del prossimo esercizio 2014 è probabile che i risultati che si concretizzeranno saranno prevalentemente connessi agli esiti delle attività che la Società ha sviluppato nel corso del 2013.

In particolare, per quanto riguarda le attività operative, la Società sarà impegnata nell'espletamento delle seguenti attività:

- Aggiudicazione della vendita del lotto UMI A4, facente parte della Zona A e stipula del Contratto preliminare di vendita.
- Completamento dello Strumento Urbanistico Esecutivo della Zona A e conseguente approvazione da parte della Città di Torino.
- Aggiudicazione della vendita del lotto fondiario della Zona C e stipula del Contratto preliminare di vendita.
- Stipula del Contratto definitivo di vendita del lotto ex Centro Stile facente parte della Zona B.
- Stipula dell'Atto di cessione a favore della Città di Torino dell'area a servizi facente parte della Zona B.
- Aggiornamento progettuale dell'intervento di riqualificazione della Zona C, approvazione da parte della Città di Torino del Permesso di Costruire

Convenzionato in Variante e conseguente avvio della procedura di gara per l'affidamento dei lavori.

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 a deliberare in merito alla perdita di esercizio di Euro -2.204.642,00 per la quale si propone un rinvio ai futuri esercizi.

**Il Presidente**  
Stefano Tizzani



**L'Amministratore Delegato**  
Davide Canavesio



*Per quanto riguarda la gestione del prossimo esercizio 2014 è probabile che i risultati che si concretizzeranno saranno prevalentemente connessi agli esiti delle attività che la Società ha sviluppato nel corso del 2013.*



# Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2013

## Premessa

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2013, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 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, comma 1 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 dagli organi professionali competenti in materia contabile, 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 la procedura di ammortamento adottata ha tenuto conto di un'unità stimata in cinque anni.

I costi di software sono stati sostenuti negli esercizi precedenti per la realizzazione del sito WEB e per le licenze dei programmi Office, Autocad e Project. Sono contabilizzati nei diritti di utilizzo di opere dell'ingegno e sono ammortizzati in un periodo di 3 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 ridu-

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

## Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono espone al loro valore nominale.

## Ratei e risconti

I ratei ed i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economica.

## Fondo 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 per Euro 3.193,00 dell'intero accantonamento TFR di loro competenza dell'esercizio.

## Fondo 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.

## 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.

*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.*

# Informazioni sullo Stato Patrimoniale

## Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a Euro 892,00 (Euro 2.823,00 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Costo storico esercizio precedente	Rivalutazioni esercizio precedente	Svalutazioni esercizio precedente	Fondo ammortamento esercizio precedente	Valore iniziale
Costi di impianto e di ampliamento	14.410	0	0	13.221	1.189
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	5.500	0	0	5.500	0
Diritti di brevetto ind. e utilizzo opere ing.	25.637	0	0	24.003	1.634
Altre	0	0	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>45.547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.724</b>	<b>2.823</b>

Descrizione	Acquisizioni Capitalizzazioni	Totale alienazioni	Riclassificazioni (a) / da altre voci	Svalutazioni / Ripristini di valori	Rivalutazioni
Costi di impianto e di ampliamento	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto ind. e utilizzo opere ing.	0	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Descrizione	Ammortamenti	Rivalutazioni esercizio corrente	Svalutazioni esercizio corrente	Fondo ammortamento esercizio corrente	Valore netto finale
Costi di impianto e di ampliamento	297	0	0	13.518	892
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	0	0	0	5.500	0
Diritti di brevetto ind. e utilizzo opere ing.	1.634	0	0	25.637	0
Altre	0	0	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>1.931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44.655</b>	<b>892</b>

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.

## Composizione dei costi di impianto e ampliamento

Descrizione	Saldo iniziale	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio
Costi di costituzione statutarie	1.189	0	297
<b>Totali</b>	<b>1.189</b>	<b>0</b>	<b>297</b>

Descrizione	Altri decrementi dell'esercizio	Saldo finale	Variazione
Costi di costituzione statutarie	0	892	(297)
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>892</b>	<b>(297)</b>

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

## Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a Euro 24.618.194,00 (Euro 25.055.532,00 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Costo storico esercizio precedente	Rivalutazioni esercizio precedente	Svalutazioni esercizio precedente	Fondo ammortamento esercizio precedente	Valore iniziale
Terreni e fabbricati	25.675.901	0	0	647.277	25.028.624
Attrezzature industriali e commerciali	242	0	0	54	188
Altri beni	37.640	0	0	10.920	26.720
<b>Totali</b>	<b>25.713.783</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>658.251</b>	<b>25.055.532</b>

Descrizione	Acquisizioni / Capitalizzazioni	Totale alienazioni	Totale riclassificazioni (a) / da altre voci	Svalutazione / Ripristini di valore	Rivalutazioni
Terreni e fabbricati	0	0	0	0	0
Attrezzature industriali e commerciali	0	0	0	0	0
Altri beni	347	0	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Descrizione	Ammortamenti	Rivalutazioni esercizio corrente	Svalutazioni esercizio corrente	Fondo ammortamento esercizio corrente	Valore netto finale
Terreni e fabbricati	431.518	0	0	1.078.795	24.597.106
Attrezzature industriali e commerciali	36	0	0	91	151
Altri beni	6.130	0	0	17.050	20.937
<b>Totale</b>	<b>437.684</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.095.936</b>	<b>24.618.194</b>

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.

Quanto sopra era già stato oggetto di ampi approfondimenti in sede di stesura del precedente Bilancio di esercizio 2012, supportati da valutazioni peritali esplicitate dall'esperto in una sua lettera in data 23 maggio 2012 agli atti della Società.

## Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi dell'art.10 della legge 72/1983 i seguenti prospetti riepilogano le rivalutazioni monetarie ed economiche sui beni di proprietà al termine dell'esercizio.

## 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.

## Attivo circolante - Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a Euro 54.792.502,00 (Euro 59.257.191,00

**Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a Euro 54.792.502,00. 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.**

nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	59.257.191	54.792.502	-4.464.689
<b>Totale</b>	<b>59.257.191</b>	<b>54.792.502</b>	<b>-4.464.689</b>

## Suddivisione per natura delle variazioni nette:

Oneri finanziari	0
Prestazioni tecniche	(102.712)
Contributi ricevuti	0
<b>Totale costi netti esercizio</b>	<b>(102.712)</b>
Minori valutazioni a mercato	(4.361.977)
Riprese di valore a mercato	0
<b>Totale variazione lorda</b>	<b>(4.464.689)</b>
Capitalizzazioni	0
<b>Totale variazione netta</b>	<b>(4.464.689)</b>

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 TNE, ha chiesto allo stesso Ing. Nigrognò di aggiornare le sue stime al 31 dicembre 2013, 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. Sulla base dell'aggiornamento della perizia dell'Ing. Nigrognò i valori di alcune aree sono stati ridotti ai rispettivi valori emergenti della perizia stessa; conseguentemente i lavori in corso di produzione sono contabilizzati ad un importo che è complessivamente inferiore di residui Euro 11.972.675,00 ai costi sostenuti (si ricorda che negli esercizi precedenti i costi erano stati svalutati

per complessivi netti Euro 7.610.697,00).

Si evidenzia comunque che il valore complessivo delle aree a fine esercizio stimato dall'Ing. Nigro-gno, anche alla luce di quanto da lui confermato nella sua Relazione di stima in data 20 maggio 2014, è pari ad Euro 72.391.000,00 (Centro del Design escluso).

Si evidenzia infine che la variazione negativa dei costi netti dell'esercizio 2013 è conseguenza dello storno dei costi sostenuti negli anni precedenti in relazione a Strada della Manta, oggetto di cessione gratuita nell'anno al Comune di Torino in quanto strada annotata nell'elenco delle vie private gravate da servitù di pubblico passaggio come strada vicinale, e quindi non rivestiva possibilità di sfruttamento economico, ma generava costi dovuti a interventi di manutenzione e responsabilità conseguenti allo stato di conservazione del bene.

*Il valore complessivo delle  
aree a fine esercizio è pari ad  
Euro 72.391.000,00  
(Centro del Design escluso).*

## Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a Euro 47.602,00 (Euro 2.401.573,00 nel precedente esercizio).

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

### Composizione dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Valore nominale	Fondo svalutazione	Fondo svalutazione interessi di mora	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l'esercizio successivo	7.692	0	0	7.692
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	38.449	0	0	38.449
Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo	1.461	0	0	1.461
<b>Totali</b>	<b>47.602</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.602</b>

### Movimenti dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Crediti verso clienti	5.153	7.692	2.539
Crediti tributari	2.394.850	38.449	-2.356.401
Crediti verso altri	1.570	1.461	-109
<b>Totali</b>	<b>2.401.573</b>	<b>47.602</b>	<b>-2.353.971</b>

I crediti tributari sono composti per Euro 8.789,00 da crediti IRES, IRAP ed IRPEF e per Euro 29.660,00 dal credito IVA; nel 2013 si è ottenuto il rimborso dell'IVA 2011 relativa ai lavori direttamente imputabili al Centro dei Design per Euro 1.927.281,00.

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

## Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a Euro 483.722,00 (Euro 104.149,00 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Depositi bancari e postali	103.051	483.488	380.437
Denaro e valori in cassa	1.098	234	-864
<b>Totali</b>	<b>104.149</b>	<b>483.722</b>	<b>379.573</b>

## 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	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Verso Clienti - Circolante	7.692	0	0	7.692
Crediti tributari - Circolante	38.449	0	0	38.449
Verso altri - Circolante	1.461	0	0	1.461
<b>Totali</b>	<b>47.602</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.602</b>

## Crediti - Ripartizione per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile, Vi precisiamo che tutti i crediti iscritti in bilancio sono verso soggetti residenti in Italia.

## Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a Euro 13.209,00 (Euro 23.665,00 nel precedente esercizio).  
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

### Ratei e risconti attivi:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti attivi	23.665	13.209	-10.456
<b>Totali</b>	<b>23.665</b>	<b>13.209</b>	<b>-10.456</b>

### Composizione dei risconti attivi:

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Commissioni finanziamento BNL	18.499	0	-18.499
Oneri notarili finanziamento BNL	2.760	0	-2.760
Consulenze	1.000	0	-1.000
Assicurazioni	1.406	13.058	11.652
Varie	0	151	151
<b>Totali</b>	<b>23.665</b>	<b>13.209</b>	<b>-10.456</b>

## Oneri finanziari imputati a voci di Stato Patrimoniale

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.

## Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 51.792.736,00 (Euro 60.097.699,00 nel precedente esercizio).

Nel prospetto riportato di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto.

La composizione delle riserve di rivalutazione è la seguente:

Descrizione	Saldo iniziale	Riparto utile / (Destinazione perdita)	Aumenti / Riduzioni di capitale	Altri movimenti	Saldo finale
Capitale	67.000.000	0	(6.100.318)	0	60.899.682
Riserva legale	0	9.993	0	0	9.993
Altre riserve	8.936.780	0	0	(2)	8.936.778
Utili (perdite) portati a nuovo	(16.038.926)	189.852	0	(1)	(15.849.075)
Utile (perdita) dell'esercizio	199.845	(199.845)	0	(2.204.642)	(2.204.642)
<b>Totali</b>	<b>60.097.699</b>	<b>0</b>	<b>(6.100.318)</b>	<b>(2.204.645)</b>	<b>51.792.736</b>

Il capitale sociale si è ridotto da Euro 67.000.000,00 ad Euro 60.899.682,00, e così di Euro 6.100.318,00, in seguito al parziale recesso di un azionista derivante dalle modifiche statutarie deliberate dall'assemblea straordinaria degli azionisti in data 24 dicembre 2012.

La Riserva legale di Euro 9.993,00 deriva dall'accantonamento della quota di utile dell'esercizio 2012 deliberato dall'assemblea ordinaria del 15 maggio 2013, che ha altresì deliberato di destinare la residua quota dell'utile a parziale copertura delle perdite esercizi precedenti.

La descrizione delle altre riserve è la seguente:

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Saldo finale bilancio
Versamenti in conto futuro aumento capitale sociale	8.936.777	0	0	8.936.777
Riserva arrotondamento euro	3	0	-2	1
<b>Totali</b>	<b>8.936.780</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>8.936.778</b>

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 Finpiemonte Partecipazioni SpA con lettera in data 20 aprile 2009, il finanziamento ha cessato di essere fruttifero con effetto dal 26 febbraio 2008.

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 seguenti:

Descrizione	Saldo finale	Apporti dei soci	Utili	Altra natura
Capitale	60.899.682	60.899.682	0	0
Riserva legale	9.993	0	9.993	0
Altre riserve	8.936.778	8.936.777	0	1
Utili (perdite) portati a nuovo	(15.849.075)	0	0	0

Descrizione	Liberamente disponibile	Distribuibile con vincoli	Non distribuibile	Utilizzo per copertura perdite	Altri utilizzi
Capitale	0	0	60.899.682	0	0
Riserva legale	0	0	9.993	0	0
Altre riserve	0	0	8.936.778	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0

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 61.549.550,00 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 similari emessi dalla società.

## Fondo per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 4.250.000,00 (Euro 2.650.000,00 nel precedente esercizio).

Descrizione	Saldo iniziale	Accantonamenti dell'esercizio	Utilizzi dell'esercizio
Per imposte anche differite	0	0	0
Altri	2.650.000	3.350.000	1.750.000
<b>Totali</b>	<b>2.650.000</b>	<b>3.350.000</b>	<b>1.750.000</b>

Descrizione	Altri movimenti dell'esercizio +/-	Saldo finale	Variazione
Per imposte anche differite	0	0	0
Altri	0	4.250.000	1.600.000
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>4.250.000</b>	<b>1.600.000</b>

La società, in ragione dei rischi di natura ambientali correlati alle attività operative, a seguito del subentro nel procedimento ambientale, conseguente all'accordo transattivo con la parte venditrice delle aree, in conformità al principio civilistico di prudenza, ha ritenuto di aggiornare la somma stanziata nel precedente bilancio a titolo di accantonamento a fondo rischi. Al momento l'importo stimato dei costi che presumibilmente si dovranno sostenere nel corso dei futuri interventi di riqualificazione è pari a Euro 4.050.000,00.

Il fondo rischi ambientale è così passato da Euro 900.000 a complessivi Euro 4.050.000,00.

Maggiori informazioni in relazione a tale rischio sono fornite nella Relazione sulla Gestione, cui si fa rinvio.

Per quanto riguarda il rischio di natura tributaria correlato al contenzioso in atto con la Città di Torino inerente l'accertamento dell'imposta ICI della zona A anni 2008, 2009, 2010 e 2011, la Società, in relazione allo stato di avanzamento del procedimento amministrativo in corso, in conformità al principio civilistico di prudenza, ha ritenuto di stanziare a titolo di accantonamento a fondo rischi una somma pari a Euro 200.000,00 individuata come eventuale esborso da sostenere in conseguenza dell'esito finale del suddetto contenzioso.

Nell'esercizio il Fondo rischi è stato inoltre utilizzato per Euro 1.750.000,00 per la sottoscrizione del preliminare di cessione dell'area a fronte della quale era stato costituito nel 2012.

## Fondo TFR

Il fondo TFR è iscritto nelle passività per complessivi Euro 42.175,00 (Euro 31.609,00 nel precedente esercizio).

Descrizione	Saldo iniziale	Accantonamenti dell'esercizio	Utilizzi dell'esercizio
Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	31.609	10.632	66
<b>Totali</b>	<b>31.609</b>	<b>10.632</b>	<b>66</b>

Descrizione	Altri movimenti dell'esercizio +/-	Saldo finale	Variazione
Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	0	42.175	10.566
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>42.175</b>	<b>10.566</b>

Gli utilizzi si riferiscono all'imposta sostitutiva sulla rivalutazione.

## Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 23.870.787,00 (Euro 24.053.064,00 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso banche	23.037.205	21.206.880	(1.830.325)
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0
Debiti verso fornitori	756.762	726.467	(30.295)
Debiti tributari	95.289	861.400	766.111
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	10.962	11.410	448
Altri debiti	152.846	1.064.630	911.784
<b>Totali</b>	<b>24.053.064</b>	<b>23.870.787</b>	<b>-182.277</b>

In particolare:

- i debiti verso erario comprendono debiti per ritenute d'acconto per Euro 8.723,00, il debito IRES dell'esercizio di Euro 634.091,00, un saldo IRAP 2012 di Euro 240,00 ed il saldo IMU 2013 di Euro 218.346,00;

- 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 di Euro 910.000,00 ricevuta a fronte della cessione di un'area, nonché debiti per compensi degli organi sociali, debiti per stipendi e debiti per ritenute a garanzia, 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	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Debiti verso banche	21.206.880	0	0	21.206.880
Debiti verso finanziatori	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	726.467	0	0	726.467
Debiti tributari	861.400	0	0	861.400
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	11.410	0	0	11.410
Altri debiti	939.630	125.000	0	1.064.630
<b>Totali</b>	<b>23.745.787</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>23.870.787</b>

Tra i debiti verso le banche, Euro 19.500.000,00 sono relativi ad un finanziamento per il quale sono in fase avanzata le trattative ai fini dell'ottenimento di proroga della scadenza.

## 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 non assistiti da garanzie reali	Debiti assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	21.206.880	0	21.206.880
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0
Debiti verso fornitori	726.467	0	726.467
Debiti tributari	861.400	0	861.400
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	11.410	0	11.410
Altri debiti	1.064.630	0	1.064.630
<b>Totali</b>	<b>23.870.787</b>	<b>0</b>	<b>23.870.787</b>

Per quanto riguarda le garanzie su debiti bancari e su altri debiti si rinvia a quanto esposto nei paragrafi successivi "Impegni" e "Conti d'Ordine".

## Debiti - Ripartizione per area geografica

Vi precisiamo che tutti i debiti iscritti in bilancio sono verso soggetti residenti in Italia.

## Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 423,00 (Euro 12.561,00 nel precedente esercizio).

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

### Ratei e risconti passivi

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei passivi	12.561	423	-12.138
Risconti passivi	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>12.561</b>	<b>423</b>	<b>-12.138</b>

### Ratei passivi

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Assicurazioni	12.186	0
Spese telefoniche / energia elettrica	375	423
<b>Totali</b>	<b>12.561</b>	<b>423</b>

## Garanzie, impegni e rischi

Alla data di chiusura dell'esercizio, risultano in essere le seguenti garanzie:

## Conti d'ordine

Gli altri conti d'ordine sono pari ad Euro 0,00 (Euro 1.954.812,00 nel precedente esercizio) e si compendiano come segue:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Credito IVA ceduto	1.927.281	0	(1.927.281)
Cauzioni a garanzia	27.531	0	(27.531)
<b>Totali</b>	<b>1.954.812</b>	<b>0</b>	<b>(1.954.812)</b>

In particolare, il credito IVA ceduto di Euro 1.927.281,00 corrispondeva al credito direttamente maturato fino a fine 2011 sui lavori del Centro del Design ed oggetto di cessione obbligatoria alla Banca Nazionale del Lavoro, incassato nel 2013.

*Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 584.486,00 (Euro 884.890,00 nel precedente esercizio).*

# Informazioni sul Conto Economico

## Ricavi

I ricavi di Euro 500.000,00 (Euro 500.000,00 nel precedente esercizio) corrispondono all'affitto di competenza del 2013 del Centro del Design.

## Altri ricavi

Gli altri ricavi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi Euro 7.881.210,00 (Euro 16.500,00 nel precedente esercizio), principalmente conseguenti alla transazione col Gruppo Fiat per Euro 6.100.318,00 ed alla proventizzazione del fondo rischi per Euro 1.750.000,00 relativo al valore di un'area oggetto di un preliminare di cessione.

Per ciò che concerne la transazione col Gruppo Fiat si rinvia a quanto esposto nella Relazione sulla Gestione.

## Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 584.486,00 (Euro 884.890,00 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Servizi, appalto e consulenze tecniche e legali	295.788	39.475
Compensi agli amministratori	87.228	70.976
Servizi amministrativi e generali	375.254	332.247
Collegio Sindacale	50.907	40.560
Organo di vigilanza	23.400	31.200
Servizi industriali	3.050	4.923
Servizi commerciali	49.263	65.105
<b>Totale</b>	<b>884.890</b>	<b>584.486</b>

## Ammortamenti immobilizzazioni immateriali

Gli ammortamenti per immobilizzazioni immateriali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 1.931,00 (Euro 2.743,00 nel periodo precedente).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Costi impianto e ampliamento	297	297
Spese pubblicità	0	0
Diritti utilizzo opere dell'ingegno	2.446	1.634
Altre	0	0
<b>Totali</b>	<b>2.743</b>	<b>1.931</b>

## Ammortamenti immobilizzazioni materiali

Gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 437.684,00 (Euro 436.346,00 nel periodo precedente).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Terreni e fabbricati	431.518	431.518
Attrezzature	36	36
Altri	4.792	6.130
<b>Totali</b>	<b>436.346</b>	<b>437.684</b>

## Accantonamenti per rischi

Sono pari ad Euro 3.350.000,00 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 465.369,00 (Euro 447.624,00 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Tassa per costruzione	0	5.435
ICI/IMU	408.189	420.724
Diritti camerali e altre tasse	10.049	6.035
Altri oneri di gestione	29.386	33.175
<b>Totali</b>	<b>447.624</b>	<b>465.369</b>

## Interessi e altri oneri finanziari

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	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso banche	Altri	Totale
Altri	0	316.479	19.682	336.161
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>316.479</b>	<b>19.682</b>	<b>336.161</b>

## Imposte sul reddito

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Totale
IRES	634.091	0	0	634.091
IRAP	39.375	0	0	39.375
Imposte sostitutive	0	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>673.466</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>673.466</b>

Si ricorda che la società presentava nel 2012 una perdita fiscale e, in aderenza al principio generale della prudenza, ed in conformità con le indicazioni fornite dai principi contabili nazionali, le attività per imposte anticipate derivanti dalle perdite fiscali non erano state rilevate in quanto non vi era ancora la certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali che potessero assorbire le perdite riportabili. In particolare, le perdite fiscali ammontavano al 31 dicembre 2012 a circa Euro 2.800.000,00, per un credito teorico di quasi Euro 780.000,00; tali perdite sono state interamente utilizzate nel 2013 a

parziale copertura dell'imponibile IRES dell'esercizio. Per le stesse motivazioni non si sono iscritte attività per IRES e/o IRAP anticipate sulla differenza tra il valore civilistico e fiscale dei lavori in corso (Euro 11.972.675,00 per un credito teorico di Euro 3.292.486,00), su compensi amministratori non corrisposti (Euro 12.646,00 per un credito teorico di Euro 3.478,00), sul fondo rischi ed oneri (Euro 4.050.000,00, per un credito teorico di Euro 1.271.700,00) e sulla quota di oneri finanziari non deducibili (Euro 675.359,00, per un credito teorico di Euro 185.724,00).

## Altre informazioni

### Composizione del personale

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

Categoria	N° medio	31/12/2013
Impiegati	3	3
Quadri	1	1

### 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	Totale
Collegio sindacale	40.560
Organo amministrativo	70.976
<b>Totali</b>	<b>111.536</b>

L'assemblea degli azionisti del 3 agosto 2012, in sede di nomina dell'attuale Collegio Sindacale, ha deliberato un compenso forfettario comprensivo anche della quota relativa alla revisione legale. Inoltre il Collegio Sindacale riveste anche l'incarico di Organo di Vigilanza, per un compenso dell'anno contabilizzato per Euro 31.200,00.

### Impegni

Nel corso del 2013 si è stipulato il contratto preliminare di cessione dell'area denominata "Centro Stile" per il quale si è incassata una caparra di Euro 910.000,00, contabilizzata tra gli Altri Debiti. Sulla base di apposite lettere di patronage rilasciate dai due soci di maggioranza, la Società ha sottoscritto nel 2008 un contratto di finanziamento con la Banca Nazionale del Lavoro SpA fino ad un importo massimo di Euro 25.451.784,00 destinato, a parte Euro 2.500.000,00, alla realizzazione del Centro del Design, da erogarsi secondo le necessità finanziarie via via richieste dall'opera entro

5 anni dalla prima erogazione avvenuta in data 10 dicembre 2008.

Si segnalano di seguito i principali obblighi e garanzie derivanti dal contratto di finanziamento diversi dalle normali clausole contenute in analoghi contratti:

- Il rimborso dovrà avvenire in unica soluzione entro 5 anni dalla prima erogazione, potranno/dovranno essere effettuati anche dei rimborsi anticipati (si segnala che sono in fase avanzata le trattative per una proroga).

- I rimborsi anticipati sono obbligatori, tra gli altri, per gli importi derivanti:

- dalla eventuale cessione di porzioni degli immobili di proprietà acquistati con atto notaio Ganelli del 23 dicembre 2005 rep. 5462 (Area Mirafiori);
- da eventuali aumenti di capitale sociale o di Finanziamenti soci;

- da rimborsi di crediti IVA e da contributi pubblici, ricevuti entrambi in relazione alla realizzazione del Centro del Design: tali crediti IVA e contributi pubblici sono stati oggetto di cessione alla BNL a garanzia del finanziamento; si ricorda che il credito

IVA maturato a fine esercizio 2011 ammontava ad Euro 1.927.281,00 (il relativo rimborso è stato erogato nel 2013), mentre i contributi pubblici ricevuti sono pari ad Euro 4.000.000,00 e sono correlati alla realizzazione del Centro del Design.

- Si sono ceduti pro solvendo in garanzia anche gli eventuali crediti per locazioni o per altre utilità eventualmente derivanti dall'utilizzo del Centro del Design.
- Il rapporto tra indebitamento finanziario netto e Patrimonio Netto dovrà essere mantenuto in misura pari o inferiore a 0,70.
- Entro il 28 luglio 2012 si sarebbe dovuti giungere, per quanto possibile, alla stipulazione di contratti preliminari per la dismissione di una porzione di immobili non inferiore a 80.000 metri quadrati.
- Non possono essere create garanzie reali, gravami o altri diritti reali sugli immobili di proprietà sociale.
- La società non potrà dare corso ad operazioni di fusione, scissione, ristrutturazione, acquisizione, cessione e conferimento di rami d'azienda, trasformazione o liquidazione volontaria, se non col consenso della società finanziatrice.
- Infine, a seguito dell'incasso in via definitiva del contributo DOCUP 2000 - 2006 di Euro 4.000.000,00 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, scaduto il 9 dicembre 2013, in relazione all'importo del debito residuo da rimborsare pari a Euro 19.576.064,00.

## 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

Con riferimento ai rischi ambientali occorre rilevare che la Società, nel corso dell'esercizio 2012, così come indicato nell'apposito paragrafo contenuto nella Relazione sulla Gestione, a cui si fa rinvio e che qui si intende integralmente richiamato, è pervenuta alla formalizzazione dell'Accordo transattivo con il Gruppo Fiat comprendente anche gli interventi di ripristino ambientale di cui si è fatta carico la TNE.

L'Accordo ha avuto attuazione nel corso del 2013 e pertanto si è provveduto ad integrare il Fondo Rischi, già stanziato negli scorsi esercizi, nella misura indicata nel paragrafo "Fondo per rischi e oneri" della presente Nota Integrativa.

## Operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis si segnala quanto segue:

***Nel corso del 2013 si è stipulato il contratto preliminare di cessione dell'area denominata "Centro Stile" per il quale si è incassata una caparra di Euro 910.000,00.***

Controparti	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Versato in c/futuro aumento capitale	Altri debiti	Risconti passivi
Finpiemonte Partecipazioni SpA	0	244.688	8.936.777	0	0
Fiat Partecipazioni SpA	0	0	0	4.750 (riaddebito compenso amministratore)	0

Controparti	Altri ricavi	Costi per acquisto di beni e servizi
Finpiemonte Partecipazioni SpA		71.585
Group Automobiles SpA	5.700.000	
FGA Real Estate Service SA	400.318	

## Accordi patrimoniali non risultanti dal bilancio

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.

## 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.

**Il Presidente**  
Stefano Tizzani



**L'Amministratore Delegato**  
Davide Canavesio



# Relazione del Collegio Sindacale al bilancio al 31/12/2013

## Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci ai sensi dell'Art. 2429, Comma 2, c.c.

### Ai Signori Azionisti della Società Torino Nuova Economia

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2013 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

#### Attività di vigilanza

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione sociale, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dagli amministratori durante le riunioni svoltesi, informazioni in merito all'andamento dell'Accordo transattivo con il Gruppo Fiat, ed i relativi sviluppi di cui si è parlato nella Relazione sull'attività. Inoltre abbiamo seguito con attenzione l'operazione di rifinanziamento della società attuato tramite la Banca Nazionale del Lavoro e non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito dall'Amministratore delegato, 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 non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento 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 acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ul-

timo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.. Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

#### Bilancio d'esercizio

È stato esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, messo tempestivamente a nostra disposizione ancorché il Collegio abbia rinunciato ai termini di cui all'art 2429 c.c.. In merito al quale di aver vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

La perdita d'esercizio evidenziata è stata comunque determinata dalla corretta svalutazione dei cespiti dovuta com'è noto al particolare momento di mercato.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c..

#### Attività di revisione

Inoltre in qualità di componenti dell'Organo di Revisione abbiamo svolto l'attività di revisione contabile del 2013 che si è conclusa con la revisione del bilancio.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli stabiliti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione contabile è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo.

Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto

dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori.

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio della TNE SpA è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della TNE SpA per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.

La responsabilità della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori della TNE SpA.

È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla CONSOB.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della TNE SpA al 31 dicembre 2013.

Il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio in esame, chiuso al 31 dicembre 2013, unitamente alla relazione allegata.

Torino, 17 giugno 2014

**Il Collegio Sindacale**  
Dottoressa Vittoria Rossotto

*Vittoria Rossotto*

Ragioniere Felice Lupia

*Felice Lupia*

Dottor Enrico Ferraro

*Enrico Ferraro*



TITOLO  
Torino Nuova Economia S.p.A. - Bilancio di esercizio 2013

AUTORE  
Torino Nuova Economia S.p.A.

COPYRIGHT  
Torino Nuova Economia S.p.A.

LINGUA  
Italiano

PROGETTO GRAFICO  
WebWorking S.r.l.

LUOGO  
Torino

