



Bilancio di esercizio 2014



Torino Nuova Economia S.p.A.

Via Livorno, 60 - 10144 Torino
presso Environment Park
Palazzina B2 Uffici
Tel +39.011.067.6911 - Fax +39.011.067.6633
info@torinonuovaeconomia.it - postatne@pec.torinonuovaeconomia.it
www.torinonuovaeconomia.it

Capitale Sociale versato Euro 60.899.681,95 - Iscritta alla C.C.I.A.A. di Torino
Codice Fiscale e N. Iscrizione Registro Imprese: 09219460012 - P. IVA: 09219460012 - N. R.E.A. 1034116

TNE Torino
Nuova
Economia

Bilancio di esercizio 2014

Il recupero funzionale delle ex aree industriali Mirafiori di Torino

Nel comparto urbano Mirafiori di Torino, le ex aree industriali di Torino Nuova Economia sono destinate allo sviluppo dell'alta formazione e della ricerca al servizio dell'insediamento di aziende innovative.

Torino Nuova Economia SpA si occupa della riconversione urbana e funzionale di circa 300 mila metri quadrati di ex aree industriali del Comprensorio Fiat Mirafiori.

È una Società di intervento, a capitale prevalente pubblico, la cui missione è la riqualificazione e la valorizzazione delle ex aree industriali Mirafiori per favorirne la reindustrializzazione e la riconnessione con il tessuto urbano. Una trasformazione urbanistico-edilizia delle aree che si concretizza nella realizzazione del Polo Tecnologico Mirafiori: un distretto di eccellenza nel quale far interagire positivamente imprese innovative, attività formative, laboratori di ricerca, pubblici e privati, incubatori di imprese, centri di servizio per le imprese e le persone.

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

Finpiemonte Partecipazioni SpA: 43,54%
Finanziaria Città di Torino Holding Srl: 43,54%
Città Metropolitana di Torino: 10,89%
FCA 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

Comune di Torino:
www.comune.torino.it

Città Metropolitana di Torino:
www.provincia.torino.it

Finpiemonte Partecipazioni SpA:
www.finpiemonte-partecipazioni.it

Fiat Chrysler Automobiles SpA:
www.fcagroup.com

Indice

Lettera di presentazione Bilancio pag. 08

Bilancio al 31/12/2014 pag. 10

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

Relazione sull'attività della Società nel corso del 2014 pag. 24

1. Premessa	pag. 25
2. Organizzazione e funzionamento della Società	pag. 25
2.1 Trasferimento Sede Societaria	pag. 25
2.2 Bilancio di esercizio 2013	pag. 26
2.3 Assemblea dei Soci	pag. 26
2.4 Assistenza fiscale, amministrativa e contabile per l'anno 2014	pag. 26
2.5 Assistenza legale per l'anno 2014	pag. 26
2.6 Contratto di servizi con Finpiemonte Partecipazioni	pag. 27
2.7 Servizi assicurativi anno 2014	pag. 27
2.8 Contratto di servizio Attività di Comunicazione	pag. 27
2.9 Relazione semestrale dell'Organismo di Vigilanza	pag. 27
2.10 Programma delle attività societarie e situazione finanziaria	pag. 27
2.11 Risorse umane	pag. 27
3. Valorizzazione delle Aree di Proprietà	pag. 28
3.1 Accertamento tributario ICI Zona A	pag. 28
3.2 Partecipazione alla manifestazione "Architettura in città"	pag. 28
3.3 Proroga finanziamento societario	pag. 28
3.4 Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino	pag. 29
3.5 Valorizzazione dell'Aeroporto Torino Aeritalia - 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. 35
Analisi dello Stato Patrimoniale	pag. 35
Analisi della struttura finanziaria	pag. 36
Indici di solidità	pag. 37
Indici di liquidità	pag. 37
Rendiconto Finanziario	pag. 38
Principali rischi e incertezze cui la Società è sottoposta	pag. 40

7. Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	pag. 41
Cessazione partecipazione Provincia di Torino	pag. 43

8. Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 44
--	---------

Nota Integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2014 pag. 46

Premessa	pag. 47
----------	---------

Criteri di redazione	pag. 47
----------------------	---------

Criteri di valutazione	pag. 47
------------------------	---------

Immobilizzazioni immateriali	pag. 47
Immobilizzazioni materiali	pag. 47
Rimanenze	pag. 48
Crediti	pag. 48
Disponibilità liquide	pag. 48
Ratei e risconti	pag. 48
Fondo per rischi ed oneri	pag. 48
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	pag. 48
Debiti	pag. 49
Costi e ricavi	pag. 49

Informazioni sullo Stato Patrimoniale Attivo	pag. 49
--	---------

Immobilizzazioni immateriali	pag. 49
Composizione dei costi di impianto e ampliamento	pag. 50
Immobilizzazioni materiali	pag. 51
Attivo circolante - Rimanenze	pag. 52
Attivo circolante - Crediti	pag. 53
Crediti - Distinzione per scadenza	pag. 54
Crediti iscritti nell'attivo circolante - Ripartizione per area geografica	pag. 55
Crediti iscritti nell'attivo circolante - Operazioni con retrocessione a termine	pag. 55
Attivo circolante - Disponibilità liquide	pag. 55
Ratei e risconti attivi	pag. 56
Oneri finanziari capitalizzati	pag. 56
Riduzione di valore di immobilizzazioni materiali e immateriali	pag. 56
Riduzione di valore di immobilizzazioni immateriali e materiali	pag. 56

Informazioni sullo Stato Patrimoniale Passivo e Patrimonio netto

Patrimonio netto	
Prospetto della disponibilità ed utilizzo delle voci di Patrimonio netto	
Fondi per rischi ed oneri	
TFR	
Debiti	
Debiti - Distinzione per scadenza	
Debiti - Ripartizione per area geografica	
Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali	
Debiti - Operazioni con retrocessione a termine	
Ratei e risconti passivi	

pag. 57

pag. 57
pag. 59
pag. 60
pag. 60
pag. 61
pag. 62
pag. 62
pag. 63
pag. 63
pag. 63

Informazioni sul Conto Economico

Valore della produzione	
Altre voci del valore della produzione	
Costi della produzione	
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	
Accantonamenti per rischi	
Oneri diversi di gestione	
Proventi e oneri finanziari	
Utili e perdite su cambi	
Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate	

pag. 64

pag. 64
pag. 64
pag. 65
pag. 66
pag. 66
pag. 66
pag. 66
pag. 67
pag. 67
pag. 67

Altre informazioni

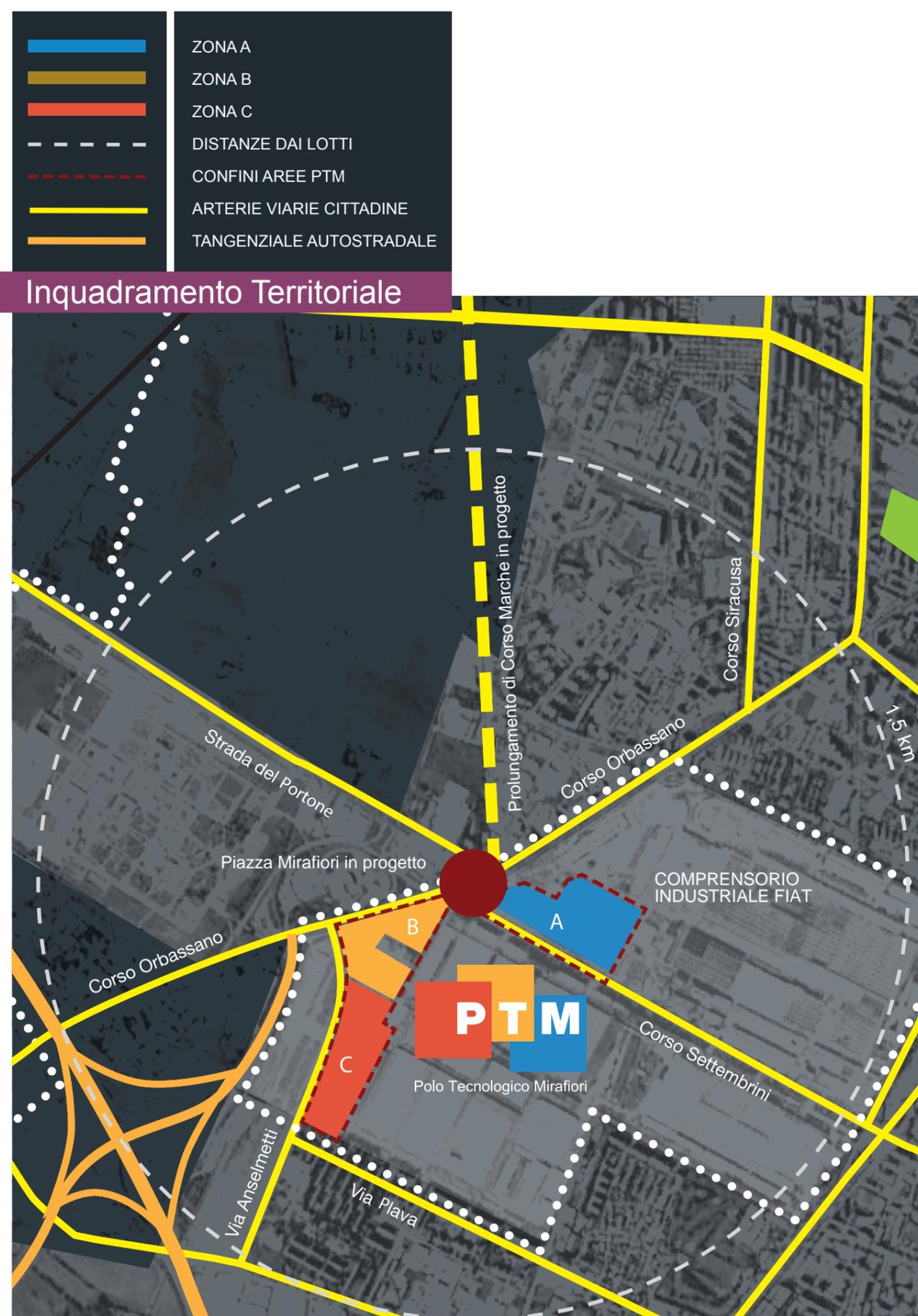
Dati sull'occupazione	
Compensi agli organi sociali	
Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile	
Cessazione partecipazione Provincia di Torino	
Impegni	
Disciplina delle Società di comodo	
Rischi ambientali	
Operazioni con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

pag. 69

pag. 69
pag. 70
pag. 70
pag. 70
pag. 70
pag. 71

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio al 31/12/2014

pag. 72



Gentili Soci,

con il Bilancio di esercizio 2014 si conclude il mandato del Consiglio di Amministrazione che ha gestito la Società Torino Nuova Economia dal mese di settembre 2012 ad oggi. Le attività di questi tre anni sono state svolte in ottemperanza della mission di Torino Nuova Economia, ovvero di creare occasioni di riqualificazione mediante la reindustrializzazione e l'insediamento di attività di servizio nelle ex aree industriali Mirafiori di Torino.

La chiusura del Bilancio 2014 in positivo di circa 710 mila Euro è uno degli elementi rappresentativi dell'impegno con cui la Società ha svolto il proprio lavoro.

Due le operazioni determinanti in questo senso. Nel 2014 Torino Nuova Economia, da un lato, ha concluso l'atto notarile di vendita del lotto ex Centro Stile nella zona B (3,4 milioni di Euro per 22.000 m² di lotto fondiario), con la Tecnocad Progetti SpA, azienda privata, operante nel settore automobilistico, che per prima si insedia nel Polo Tecnologico Mirafiori, e, dall'altro, ha concluso il contratto preliminare di vendita con la Nova Coop S.c. che realizzerà il polo polifunzionale di servizi (circa 21 milioni di Euro per circa 24.000 m² di lotto fondiario) nella zona A.

Il raggiungimento di tali obiettivi ha generato i presupposti per ulteriori significative azioni nei primi mesi del 2015. Sono stati infatti avviati l'intervento di riqualificazione della Zona C, cofinanziato con i fondi POR FESR 2007/2013, ed il processo di rivitalizzazione del Capannone ex DAI della Zona A, attraverso la realizzazione del Concorso internazionale di idee "MRF Mirafiori" per il riuso temporaneo dell'area, che ha visto il coinvolgimento di un gran numero di stakeholder e del territorio confluiti nella Mirafiori Week, da poco conclusa.

Alla luce di questi elementi positivi e del consenso che si sta generando intorno a Torino Nuova Economia, riteniamo che la Società, nei prossimi anni, potrà continuare a portare avanti con successo il processo di recupero funzionale delle aree e proseguire il percorso di attuazione della missione societaria.

Torino, 7 luglio 2015

Il Presidente
Stefano Tizzani



L'Amministratore Delegato
Davide Canavesio




Stefano Tizzani
Presidente

Davide Canavesio
Amministratore Delegato

Bilancio al 31/12/2014

Alla luce di questi elementi positivi e del consenso che si sta generando intorno a Torino Nuova Economia, riteniamo che la Società, nei prossimi anni, potrà continuare a portare avanti con successo il processo di recupero funzionale delle aree e proseguire il percorso di attuazione della missione societaria.

Stato Patrimoniale Attivo

	31/12/2014	31/12/2013
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Parte richiamata	0	0
Parte da richiamare	0	0
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	595	892
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) Avviamento	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) Altre	0	0
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	595	892
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	19.757.966	24.597.106
2) Impianti e macchinario	0	0
3) Attrezzature industriali e commerciali	115	151
4) Altri beni	15.570	20.937
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale immobilizzazioni materiali (II)	19.773.651	24.618.194
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
1) Partecipazioni		
a) Imprese controllate	0	0
b) Imprese collegate	0	0
c) Imprese controllanti	0	0
d) Altre imprese	0	0
Totale partecipazioni (1)	0	0
2) Crediti		
a) Verso imprese controllate		

Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
b) Verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
c) Verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso controllanti	0	0
d) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso altri	0	0
Totale Crediti (2)	0	0
3) Altri titoli	0	0
4) Azioni proprie	0	0
Azioni proprie, valore nominale complessivo	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	19.774.246	24.619.086
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I - Rimanenze</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	51.403.002	54.792.502
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	157.610	0
Totale rimanenze (I)	51.560.612	54.792.502
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	7.692
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso clienti (1)	0	7.692

2) Verso imprese controllate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate (2)	0	0
3) Verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate (3)	0	0
4) Verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso controllanti (4)	0	0
4-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	21.463	38.449
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari (4-bis)	21.463	38.449
4-ter) Imposte anticipate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	836.305	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale imposte anticipate (4-ter)	836.305	0
5) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.159.173	1.461
Esigibili oltre l'esercizio successivo	46	0
Totale crediti verso altri (5)	1.159.219	1.461
Totale crediti (II)	2.016.987	47.602
<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
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	0

<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	1.115.070	483.488
2) Assegni	0	0
3) Danaro e valori in cassa	1.242	234
Totale disponibilità liquide (IV)	1.116.312	483.722
Totale attivo circolante (C)	54.693.911	55.323.826
D) RATEI E RISCONTI		
Disaggio su prestiti emessi	0	0
Ratei e risconti attivi	7.085	13.209
Totale ratei e risconti (D)	7.085	13.209
TOTALE ATTIVO	74.475.242	79.956.121

Stato Patrimoniale Passivo

	31/12/2014	31/12/2013
A) PATRIMONIO NETTO		
<i>I - Capitale</i>	60.899.682	60.899.682
<i>II - Riserva da soprapprezzo delle azioni</i>	0	0
<i>III - Riserve di rivalutazione</i>	0	0
<i>IV - Riserva legale</i>	9.993	9.993
<i>V - Riserve statutarie</i>	0	0
<i>VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>	0	0
<i>VII - Altre riserve, distintamente indicate</i>		
Riserva straordinaria o facoltativa	0	0
Riserva per acquisto azioni proprie	0	0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.	0	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	8.936.777
Versamenti in conto capitale	0	0
Versamenti a copertura perdite	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0

Riserva per utili su cambi	0	0
Varie altre riserve	0	0
Totale altre riserve (VII)	8.936.778	8.936.778
<i>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</i>	-18.053.717	-15.849.075
<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>		
Utile (perdita) dell'esercizio	710.065	-2.204.642
Copertura parziale perdita d'esercizio	0	0
Utile (Perdita) residua	710.065	-2.204.642
Totale patrimonio netto (A)	52.502.801	51.792.736
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) Per imposte, anche differite	0	0
3) Altri	4.310.000	4.250.000
Totale fondi per rischi e oneri (B)	4.310.000	4.250.000
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	53.408	42.175
D) DEBITI		
1) Obbligazioni		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale obbligazioni (1)	0	0
2) Obbligazioni convertibili		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale obbligazioni convertibili (2)	0	0
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso soci per finanziamenti (3)	0	0
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	13.497.702	21.206.880
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso banche (4)	13.497.702	21.206.880

5) Debiti verso altri finanziatori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso altri finanziatori (5)	0	0
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale acconti (6)	0	0
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	303.926	726.467
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori (7)	303.926	726.467
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti rappresentati da titoli di credito (8)	0	0
9) Debiti verso imprese controllate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate (9)	0	0
10) Debiti verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese collegate (10)	0	0
11) Debiti verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso controllanti (11)	0	0
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	223.716	861.400
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari (12)	223.716	861.400
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	9.230	11.410
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0

Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	9.230	11.410
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	3.449.459	939.630
Esigibili oltre l'esercizio successivo	125.000	125.000
Totale altri debiti (14)	3.574.459	1.064.630
Totale debiti (D)	17.609.033	23.870.787
E) RATEI E RISCONTI		
Aggio su prestiti emessi	0	0
Ratei e risconti passivi	0	423
Totale ratei e risconti (E)	0	423
TOTALE PASSIVO	74.475.242	79.956.121

Conti d'Ordine

	31/12/2014	31/12/2013
Beni di terzi presso l'impresa		
Merci in conto lavorazione	0	0
Beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	0	0
Beni presso l'impresa in pegno o cauzione	0	0
Altro	0	0
Totale beni di terzi presso l'impresa	0	0
Impegni assunti dall'impresa	0	0
Totale impegni assunti dall'impresa	0	0
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale fideiussioni	0	0

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

Conto Economico

	31/12/2014	31/12/2013
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.862.500	500.000
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-3.231.890	-4.464.689
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	1.989.000	7.881.210
Contributi in conto esercizio	0	0
Totale altri ricavi e proventi (5)	1.989.000	7.881.210
Totale valore della produzione (A)	2.619.610	3.916.521
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.728	17.328
7) Per servizi	549.317	584.486
8) Per godimento di beni di terzi	5.039	5.398
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	190.371	180.984
b) Oneri sociali	55.224	54.036
c) Trattamento di fine rapporto	14.561	13.874
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) Altri costi	350	350
Totale costi per il personale (9)	260.506	249.244
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	297	1.931
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	342.216	437.684
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	0	0
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	342.513	439.615
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamenti per rischi	680.000	3.350.000

13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	417.628	465.369
Totale costi della produzione (B)	2.257.731	5.111.440
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	361.879	-1.194.919
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni		
Da imprese controllate	0	0
Da imprese collegate	0	0
Altri	0	0
Totale proventi da partecipazioni (15)	0	0
16) Altri proventi finanziari:		
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
Da imprese controllate	0	0
Da imprese collegate	0	0
Da imprese controllanti	0	0
Altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) Proventi diversi dai precedenti		
Da imprese controllate	0	0
Da imprese collegate	0	0
Da imprese controllanti	0	0
Altri	407	117
Totale proventi diversi dai precedenti (d)	407	117
Totale altri proventi finanziari (16)	407	117
17) Interessi e altri oneri finanziari		
A imprese controllate	0	0
A imprese collegate	0	0
A imprese controllanti	0	0
Altri	641.008	336.161
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	641.008	336.161

17-bis) Utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-640.601	-336.044
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni:		
a) Di partecipazioni	0	0
b) Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale rivalutazioni (18)	0	0
19) Svalutazioni:		
a) Di partecipazioni	0	0
b) Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale svalutazioni (19)	0	0
Totale rettifiche di attività finanziarie (D) (18-19)	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi		
Plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n.5	0	0
Altri	206.491	0
Totale proventi (20)	206.491	0
21) Oneri		
Minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n.14	0	0
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	212
Altri	6.597	1
Totale oneri (21)	6.597	213
Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)	199.894	-213
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	-78.828	-1.531.176
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	47.412	673.466
Imposte anticipate	836.305	0

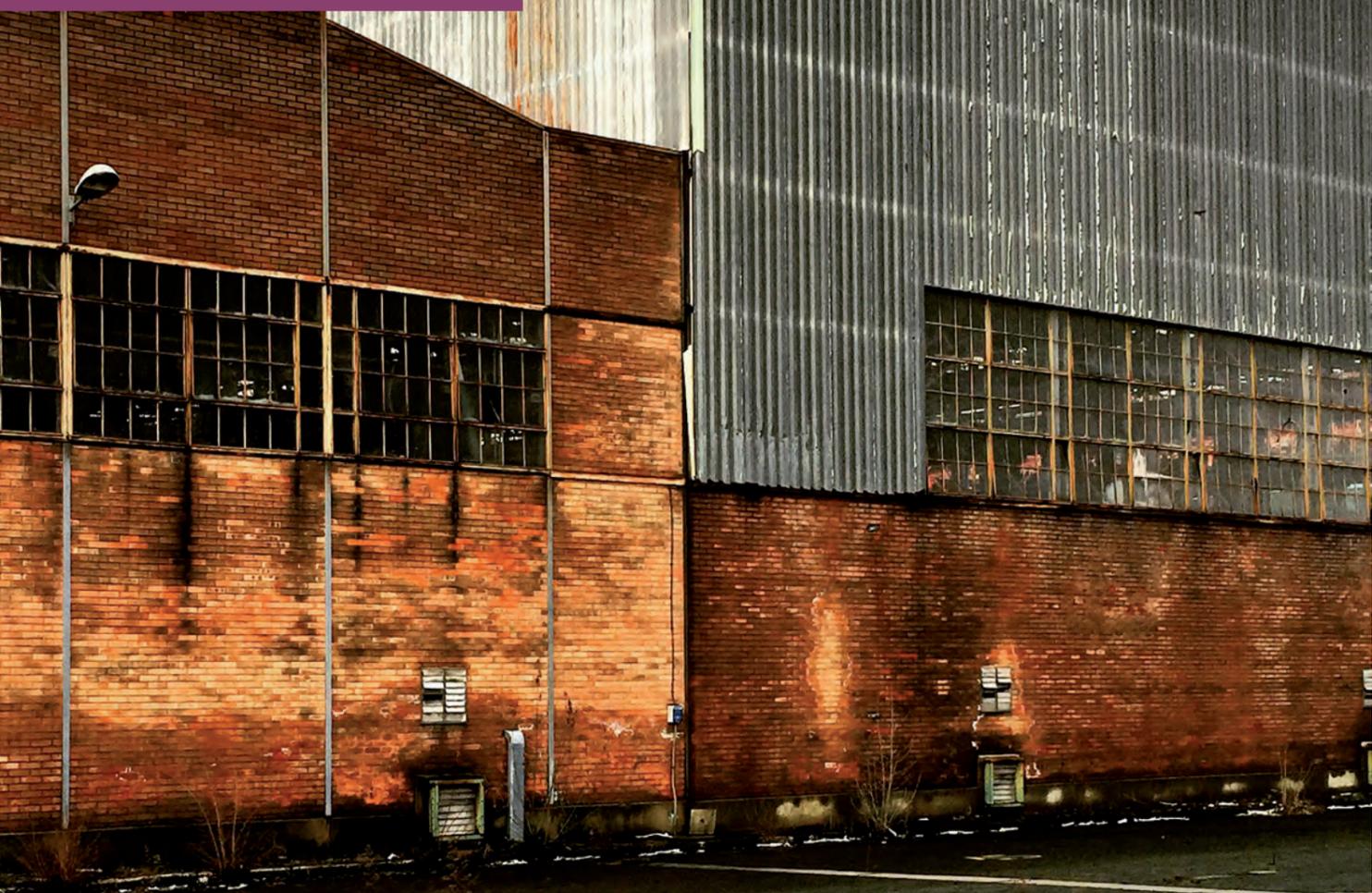
Imposte differite	0	0
Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale	0	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22)	-788.893	673.466
23) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	710.065	-2.204.642

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Stefano Tizzani




Relazione sull'attività della Società nel corso del 2014



L'utile di esercizio pari a Euro 710.065,00 è determinato dal recupero di imposte anticipate, iscritte per un importo pari a circa Euro 836.000,00, al netto delle quali la Società avrebbe conseguito una perdita pari a circa Euro 78.000,00.

1. Premessa

La presente relazione illustra le attività che la Società Torino Nuova Economia ha svolto nel corso del 2014.

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 l'utile di esercizio pari a Euro 710.065,00 è determinato dal recupero di imposte anticipate, iscritte per un importo pari a circa Euro 836.000,00, al netto delle quali la Società avrebbe conseguito una perdita pari a circa Euro 78.000,00.

Si evidenzia inoltre la “ripresa di valore” di alcune aree, per un importo pari a circa Euro 652.000,00, correlata alle valutazioni immobiliari.

2. Organizzazione e funzionamento della Società

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

Come si dirà nel successivo paragrafo Risorse Umane in data 13 ottobre 2014 è stato formalizzato un contratto di lavoro a tempo determinato per sostituzione temporanea durante il periodo di congedo per maternità di una dipendente.

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 e dello Studio Jona per quanto riguarda gli aspetti fiscali.

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

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

2.1 Trasferimento Sede Societaria

In data 28 ottobre 2014 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il trasferimento degli uffici societari nella sede individuata presso il Parco scientifico tecnologico per l'Ambiente Environment Park, a decorrere dal 1 gennaio 2015. È stato inoltre deliberato, per l'anno 2015, un impegno di spesa di importo massimo pari a Euro 50.000,00, oltre Iva ai sensi di legge, di cui Euro 43.000,00 per formalizzare il Contratto di servizi riguardante l'utilizzo dei locali, comprensivo di spese condominiali, e Euro 7.000,00 per formalizzare il contratto di servizi per lo svolgimento da parte di Environment Park delle attività di contabilità aziendale. La Società ha iniziato le attività operative presso la nuova sede societaria dal 7 gennaio 2015.

In data 9 gennaio 2015 è stata depositata, presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Torino, la comunicazione di variazione della sede societaria con decorrenza 1 gennaio 2015.

2.2 Bilancio di esercizio 2013

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

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

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

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

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

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

2.3 Assemblea dei Soci

Nella seduta del 16 luglio 2014 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di approvare il Bilancio al 31 dicembre 2013 composto da: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione, unitamente alla proposta di rinviare la perdita pari a Euro -2.204.642,00 ai futuri esercizi.

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

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

2.5 Assistenza legale per l'anno 2014

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 marzo 2014, considerata la specificità della prestazione professionale, ai sensi dell'art. 9, comma 5, del Regolamento societario per le spese in economia, ha approvato l'affidamento per l'anno 2014 dell'incarico di assistenza legale, ordinaria, di profilo civilistico ed amministrativo, allo Studio Tosetto Weigmann, secondo una tariffazione oraria pari a Euro/ora 200,00, prevedendo un importo massimo del corrispettivo professionale in ogni caso inferiore alla soglia di Euro 40.000,00.

In data 28 ottobre 2014 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il trasferimento degli uffici societari nella sede individuata presso il Parco scientifico tecnologico per l'Ambiente Environment Park, a decorrere dal 1 gennaio 2015.

2.6 Contratto di servizi con Finpiemonte Partecipazioni

Nella seduta del 27 marzo 2014 il Consiglio di Amministrazione, ha preso atto della negoziazione con il Socio Finpiemonte Partecipazioni SpA, in ordine al corrispettivo economico afferente il Contratto di servizi scaduto a dicembre 2013, da cui è scaturita una riduzione pari a Euro 10.000,00. Conseguentemente il Consiglio ha approvato l'impegno di spesa, pari a Euro 55.000,00, oltre Iva ai sensi di legge, riguardante il Contratto di servizi, per l'anno 2014, che prevede lo svolgimento da parte del Socio dell'attività amministrativa e contabile e la messa a disposizione dei locali di Corso Marconi 10 dove ha sede la Società. Tale Contratto di servizi è stato sottoscritto dalla parti in data 31 marzo 2014.

2.7 Servizi assicurativi anno 2014

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 28 ottobre 2014, considerato che il servizio di intermediazione assicurativa è caratterizzato da particolare specialità, complessità e riservatezza dei dati trattati, e che il corrispettivo contrattuale risulta inferiore alla soglia economica di Euro 10.000,00, ai sensi del Regolamento societario per le spese in economia, ha deliberato di affidare l'incarico di Broker assicurativo alla Società Assiteca SpA. Il Consiglio ha altresì approvato l'impegno di spesa di Euro 43.000,00 per il rinnovo delle polizze assicurative societarie.

In data 15 novembre 2014 è stato affidato alla Società Assiteca BA SpA il servizio di intermediazione assicurativa finalizzato allo svolgimento delle attività di supporto afferenti il rinnovo delle polizze assicurative societarie.

2.8 Contratto di servizio Attività di Comunicazione

In data 29 luglio 2014 è stato affidato, alla Società Mailander Srl, il servizio inerente l'attività di comunicazione societaria nel periodo agosto-dicembre 2014 per un importo pari a Euro 18.000,00, oltre Iva ai sensi di legge.

Tale servizio, nello specifico, comprende lo svolgimento delle attività inerenti la gestione dei rapporti con i media; il supporto per la gestione delle relazioni pubbliche finalizzate alla promozione del sito Torino Nuova Economia come sede di attività

culturali ed artistiche transitorie e delle relazioni con la Comunità e le Istituzioni presenti sul territorio, ed il supporto nell'espletamento di azioni per l'attrazione di potenziali clienti.

2.9 Relazione semestrale dell'Organismo di Vigilanza

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 marzo 2014 l'Organismo di Vigilanza ha relazionato sulle attività svolte nel corso del secondo semestre 2013, riportate nella "Relazione dell'Organismo di Vigilanza al 31 dicembre 2013" depositata presso gli uffici della Società.

Il Consiglio di Amministrazione ha preso atto dell'attività svolta dall'Organismo di Vigilanza.

Analogamente, nella seduta del Consiglio di Amministrazione tenutasi in data 26 settembre 2014 l'Organismo di Vigilanza ha relazionato in merito alle attività svolte nel corso del primo semestre 2014. Il Consiglio di Amministrazione ha preso atto di quanto relazionato e riportato nella "Relazione dell'Organismo di Vigilanza al 30 giugno 2014", agli atti della Società.

2.10 Programma delle attività societarie e situazione finanziaria

In occasione delle principali sedute tenutesi nel corso del 2014 il Consiglio di Amministrazione è stato informato, e conseguentemente ne ha preso atto, in merito alla situazione finanziaria societaria del momento. È stata altresì illustrata l'evoluzione previsionale del Piano Economico Finanziario di massima, riferito al biennio 2014/2015, redatto considerando le più probabili attività che la Società ritiene di poter attuare.

2.11 Risorse umane

In attuazione delle determinazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26 settembre 2014, la Società, a seguito dei colloqui effettuati, ha individuato il tecnico che sostituisce una dipendente durante il periodo di congedo per maternità.

Si tratta dell'Architetto Giuseppe Caliumi che è stato assunto con un contratto di lavoro a tempo determinato, per sostituzione di maternità, con decorrenza 13 ottobre 2014 e termine il 7 aprile

2015. È prevista la possibilità di proroga qualora la dipendente in maternità dovesse usufruire del periodo di congedo aggiuntivo facoltativo.

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 Accertamento tributario ICI Zona A

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

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

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

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

Nella terza seduta del 9 luglio 2014 la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto la richiesta della parti di rinviare la trattazione del contenzioso, ed ha fissato una nuova udienza in data 17 dicem-

bre 2014. Anche in occasione della suddetta seduta la Commissione ha rinviato la trattazione nel merito del contenzioso in una successiva seduta convocata per il 25 marzo 2015.

3.2 Partecipazione alla manifestazione "Architettura in città"

Anche nell'anno 2014 la Società, in collaborazione con Politecnico di Torino, Fondazione Mirafiori e Istituto Europeo del Design, ha organizzato la partecipazione al Festival Architettura in Città, in programma dal 10 al 14 giugno 2014 presso il Basic Village. Nello spazio espositivo assegnato sono stati esposti progetti e idee legati al tema della trasformazione delle aree Torino Nuova Economia e al miglioramento dei servizi con particolare riferimento allo sviluppo del quartiere universitario presso la Circostrazione 10 Mirafiori Sud. In data 11 giugno è stato organizzato un dibattito, che ha visto la partecipazione dell'Assessore comunale Maria Grazia Pellerino, responsabile del Progetto "Torino Città Universitaria", del Prorettore del Politecnico di Torino Prof. Romano Borchiellini, del Presidente della Fondazione Mirafiori Dr. Bruno Manghi, dell'Amministratore Delegato di Torino Nuova Economia Dr. Davide Canavesio.

3.3 Proroga finanziamento societario

Nel corso del 2014 il Consiglio di Amministrazione, è stato costantemente aggiornato, ed ha assunto le conseguenti determinazioni, in merito alla negoziazione con l'Istituto di credito Banca Nazionale del Lavoro per la formalizzazione dell'atto di proroga del Contratto di Finanziamento sottoscritto in data 29 luglio 2008 scaduto il 9 dicembre 2013.

Al riguardo la Banca, con lettera del 16 dicembre 2013, aveva comunicato di avere accolto la richiesta di proroga di 24 mesi della scadenza del finanziamento di residui circa Euro 19.500.000,00.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 03 febbraio 2014, ha preso atto che la Banca con lettera in data 23 gennaio 2014, ha comunicato la variazione delle condizioni economiche applicate al primo semestre e al secondo semestre 2014, e conseguentemente ha approvato una proposta di schema dell'atto di proroga.

Nella seduta del 27 marzo 2014 il Consiglio, ha approvato una proposta aggiornata del suddetto

schema dell'atto di proroga aggiornato per tener conto delle successive negoziazioni.

Nella seduta del 26 settembre 2014 il Consiglio di Amministrazione è stato informato che, con lettera del 16 settembre 2014, è stata trasmessa alla Banca Nazionale del Lavoro una versione aggiornata dello schema di atto di proroga. Tale schema tiene conto della avvenuta restituzione parziale del finanziamento, effettuata mediante il versamento alla Banca di un importo pari a circa Euro 4.700.000,00, corrispondente al contributo pubblico POR FESR 2007/2013, erogato a fine luglio, assegnato all'intervento di realizzazione del Centro del Design, in conseguenza del quale il debito residuo è stato ridotto a circa Euro 14.800.000,00. Successivamente, in esito al perfezionamento del contratto preliminare di vendita del Lotto UMI A4 della Zona A, la Società a fine dicembre 2014 ha effettuato una ulteriore restituzione parziale del finanziamento mediante il versamento di un importo pari a circa Euro 3.100.000,00, cosicché il debito residuo a fine anno 2014 risulta pari a circa Euro 11.700.000,00.

Si precisa che l'atto di proroga non è stato mai formalizzato.

3.4 Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino

Zona A Centro del Design

Relativamente alla domanda di finanziamento del 15 ottobre 2012 presentata dalla Società per l'ottenimento di un contributo a valere sul Programma Operativo Regionale 2007/2013, a seguito di nota del 28 novembre 2013, il Presidente, durante Consiglio di Amministrazione del 03 febbraio 2014, ha comunicato che con nuova Determinazione Regionale la Direzione Attività Produttive ha ricalcolato l'importo del suddetto cofinanziamento in Euro 4.739.378,06.

Con Determinazione dirigenziale n. 464 del 02 luglio 2014, e con conseguente successivo Atto di liquidazione n. 247 del 02 luglio 2014 la Direzione Regionale alle Attività Produttive del Piemonte ha disposto la liquidazione del contributo POR 2007/2013 stanziato a favore dell'intervento riguardante il completamento del Centro del Design. La somma pari a Euro 4.739.378,06 è stata erogata entro il 21 luglio 2014. Tale importo, come previsto dagli accordi contrattuali con l'Istituto di credito Banca Nazionale del Lavoro è stato utiliz-

zato come restituzione parziale anticipata del finanziamento, conseguentemente il debito residuo si è ridotto a circa Euro 14.800.000,00.

Per quanto riguarda il canone di locazione del Centro del Design, in esito agli approfondimenti di carattere legale, effettuati in contraddittorio con il locatario, in merito alle disposizioni normative introdotte dalla Legge n. 135/2012 come modificata dalla Legge n. 89 del 2014, la Società in data 03 novembre 2014 ha comunicato al Politecnico di Torino di aver proceduto all'adeguamento con decorrenza 01 luglio 2014 dell'importo del suddetto canone applicando la riduzione del 15%. La Società ha precisato tuttavia che tale comportamento non può in nessun caso essere ritenuto come accettazione definitiva e si è riservata sul punto ogni tutela e ogni contestazione.

Zona A Procedura di vendita comparto UMI A4

In data 03 febbraio 2014, il Consiglio ha deliberato di approvare l'Avviso per la ricerca di manifestazioni di interesse all'acquisto del comparto UMI A4 della Zona A e i relativi documenti complementari dando mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, in forma disgiunta, di provvedere alla pubblicazione della procedura in oggetto, sul sito internet della Società e sui principali quotidiani nazionali e conseguentemente di porre in essere le azioni promozionali nei confronti degli operatori economici di settore.

In data 10 giugno 2014 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della presentazione di una sola offerta ed ha nominato la Commissione giudicatrice e la Commissione Tecnica di supporto.

Il Consiglio in data 06 agosto 2014 ha preso atto delle valutazioni effettuate dalla Commissione giudicatrice e dalla Commissione Tecnica ed ha deliberato di individuare la Società Nova Coop s.c. quale soggetto con cui avviare la negoziazione riguardante la vendita del Lotto fondiario UMI A4 della Zona A al prezzo di Euro 22.810.000,00 oltre Iva di legge.

Il Consiglio conseguentemente ha deliberato di comunicare alla Nova Coop s.c. le determinazioni assunte al fine di avviare la negoziazione per la definizione del Contratto preliminare di vendita, e di provvedere altresì a informare la suddetta Società in merito alle determinazioni assunte dalla Città di Torino con i pareri di competenza emessi rispettivamente dalla Direzione Ambiente e Territorio - Area Urbanistica e dalla Direzione Infra-

strutture e Mobilità.

Nelle successive sedute del 26 settembre 2014, del 28 ottobre 2014 e del 16 dicembre 2014 il Consiglio di Amministrazione è stato informato in merito agli sviluppi della negoziazione con la Società Nova Coop s.c. per la definizione del contratto preliminare di vendita in relazione alle caratteristiche dell'Edificio ASPI che l'acquirente intende realizzare. Il Consiglio è stato altresì informato in merito alle determinazioni assunte dal Collegio di Vigilanza, istituito con l'Accordo di Programma del 16 marzo 2011, che nella seduta del 18 novembre 2014 si è espresso favorevolmente nei confronti delle modifiche progettuali urbanistiche proposte, inerenti la trasformazione della Zona, che riguardano in particolare a) il sistema viabilistico di accesso alla Zona A, b) la configurazione di massima dell'Edificio ASPI, nonché c) la rimodulazione degli spazi pubblici comprendenti, oltre al cosiddetto "spazio cerniera" tra Centro del Design ed Edificio ASPI, un nuovo spazio ubicato tra il medesimo Edificio ASPI e la futura Piazza Mirafiori. Nella seduta del 19 dicembre 2014 il Consiglio di Amministrazione ha approvato lo schema di Contratto preliminare di vendita del Lotto UMI A4 che prevede un prezzo di vendita pari a Euro 20.910.000,00, oltre Iva di legge, determinato applicando al prezzo offerto in sede di gara, pari a Euro 22.810.000,00, due componenti di riduzione prezzo che scaturiscono rispettivamente a) dalle limitazioni alla edificazione del lotto in relazione alle caratteristiche edilizie dell'edificio ASPI, e b) dall'impegno dell'acquirente a farsi carico degli oneri di risanamento ambientale dell'area. Il contratto preliminare di vendita è stato sottoscritto dalle parti in data 23 dicembre 2014 con contestuale versamento da parte del promissario acquirente di una caparra confirmatoria pari a Euro 3.421.500,00. L'atto notarile di vendita è subordinato all'avverarsi di due condizioni sospensive inerenti rispettivamente l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato e l'approvazione del Progetto di Bonifica della Zona A.

Zona A Allestimento spazio eventi nel Capannone ex DAI

Durante il Consiglio di Amministrazione del 10 giugno 2014, è stato deliberato di approvare l'impegno di spesa massimo, pari a Euro 50.000,00, oltre Iva ai sensi di legge, per l'esecuzione dei lavori di allestimento dello spazio, di circa 1.200 m², individuato all'interno del Capannone ex DAI, da

adibire occasionalmente a eventi legati principalmente al tema delle trasformazioni urbanistiche e dello sviluppo socio economico e territoriale, limitando gli interventi a quelli strettamente necessari per un uso in forma privata del suddetto spazio. Conseguentemente è stato affidato un appalto di lavori, di importo pari a Euro 18.000,00, oltre Iva ai sensi di legge, per eseguire gli interventi di messa in sicurezza e allestimento di tale spazio. In data 11 luglio 2014 lo spazio in oggetto è stato messo a disposizione di Confindustria Piemonte che ha organizzato il Convegno dei Giovani Imprenditori.

Nel mese di settembre, a seguito del buon esito dell'evento organizzato nello spazio all'interno del capannone ex DAI, è stata predisposta una presentazione riguardante l'ipotesi di attuazione di una iniziativa societaria finalizzata all'utilizzazione temporanea del suddetto edificio della Zona A mediante l'organizzazione di attività culturali, sociali e ricreative.

La porzione di Capannone ex DAI individuata ha una superficie utile di pavimento pari a circa 27.000 m². All'interno di tale area è prevista la realizzazione di un luogo multifunzionale, flessibile dal punto di vista della distribuzione interna, da adibire all'organizzazione di eventi culturali, quali ad esempio mostre, rassegne cinematografiche, concerti musicali, di attività ludico-ricreative, nonché uno spazio dove organizzare meeting, dibattiti e workshop dedicati prevalentemente al tema della rigenerazione urbana del territorio.

La presentazione è stata illustrata all'assessore regionale, con delega alle attività culturali, Antonella Parigi, al fine di verificare la possibilità di accedere a finanziamenti pubblici indirizzati a sostenere questo tipo di iniziative.

L'assessore si è dimostrata interessata al progetto e, a seguito di un sopralluogo presso l'area, al fine di poter effettuare i necessari approfondimenti atti a valutare la possibilità di dare seguito all'iniziativa, con lettera del 20 novembre 2014 ha chiesto alla Società di presentare uno studio di fattibilità tecnico-economica dell'iniziativa.

Zona B Lotto Ex Engineering

A partire dalla tarda sera di sabato 6 dicembre e fino alla mattinata di martedì 9 dicembre le Forze dell'Ordine cittadine sono intervenute presso la Zona B per controllare lo svolgimento di un rave party abusivo che si è tenuto presso il Lotto ex Engineering. All'evento, di cui hanno dato notizia anche i principali quotidiani, hanno partecipato circa un migliaio di persone di cui circa 180 identificate da Carabinieri e Polizia di Stato.

Nella giornata di venerdì 12 dicembre il nuovo Comandante provinciale dei Carabinieri di Torino, Colonnello Arturo Guarino, e il Comandante della Caserma Mirafiori Sud, Maggiore Filippo Vanni, hanno effettuato un sopralluogo presso la Palazzina Uffici del Lotto ex Engineering al fine di verificare sul posto l'ipotesi di insediamento in tale edificio della suddetta Caserma. Il Comandante, al termine del sopralluogo, ha chiesto alla Società di valutare la possibilità di presentare una proposta tecnico economica inerente tale ipotesi al fine di verificare la fattibilità finanziaria dell'iniziativa.

Zona B Procedura di vendita Lotto Ex Centro Stile

In data 28 febbraio 2014 la Società, come previsto dall'Accordo del 27 dicembre 2013 con la Tecnocad Progetti SpA, cui è stata differita la data di sottoscrizione del contratto definitivo di vendita del lotto ex Centro Stile, ha depositato la pratica edilizia, riguardante una manutenzione straordinaria dell'immobile, al fine di accertare la conformità edilizia pregressa, come richiesto dalla Società di leasing finanziario individuata dall'Acquirente. Conseguentemente la Tecnocad Progetti ha comunicato di volersi avvalere della facoltà, prevista dall'Accordo del 27 dicembre 2013, di addvenire alla stipula dell'atto definitivo di vendita entro il 30 giugno 2014, effettuando entro il 31 marzo un ulteriore pagamento di Euro 250.000,00 a integrazione della caparra confirmatoria.

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

Zona C Riqualificazione della Zona C

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 27 marzo 2014, ha esaminato la manifestazione di interesse, presentata dall'Azienda Centrale del Latte di Torino SpA, inerente l'acquisto di un lotto della Zona C, di superficie fondiaria pari a circa 47.000 m² corrispondente a circa l'80% della superficie fondiaria complessivamente disponibile. Il lotto configurato dall'Azienda è parzialmente difforme rispetto alla conformazione definita dal Progetto urbanistico di riqualificazione dell'area già approvato dalla Città di Torino, e il prezzo offerto è pari a Euro 4.350.000,00, oltre Iva ai sensi di legge.

La manifestazione di interesse non è stata ritenuta accettabile in quanto l'offerta economica proposta non consente di raggiungere il bilanciamento con i costi previsionali correlati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dall'intervento di riqualificazione della Zona C.

Conseguentemente il Consiglio ha deliberato di rappresentare, nelle opportune sedi delle Amministrazioni, comunale e regionale, dei Soci pubblici, le criticità che impediscono l'attuazione dell'iniziativa al fine di verificare a) la possibilità di modificare il progetto urbanistico di riqualificazione della Zona C, allo scopo di diminuire i costi di realizzazione dell'intervento, e b) la possibilità di mantenere il cofinanziamento pubblico, a valere sul POR FESR 2007/2013, assegnato all'iniziativa, anche in considerazione delle tempistiche previsionali necessarie per realizzare l'intervento.

Nella seduta del 15 aprile 2014 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto degli approfondimenti effettuati, sia con la Direzione Urbanistica della Città di Torino, in merito alla possibilità di rivedere il Progetto urbanistico dell'intervento di riqualificazione della Zona C, confermata dalla Città con lettera del 15 aprile 2014, sia con la Direzione Attività Produttive della Regione Piemonte, in ordine alla possibilità di rimodulare il cofinanziamento pubblico a valere sul Programma Operativo Regionale 2007/2013, mediante la presentazione di una proposta di revisione del suddetto progetto con estensione dell'area di intervento alla limitrofa Zona B. Conseguentemente il Consiglio ha approvato la manifestazione di interesse presentata dalla Centrale del Latte di Torino SpA che prevede l'acquisto di un lotto fondiario della Zona C, di circa 47.000 m², ad un prezzo di Euro 4.350.000,00 oltre Iva ai sensi di legge.

Il Consiglio di Amministrazione, nella medesima

seduta del 15 aprile 2014, ha pertanto approvato i contenuti dello schema di Avviso e i documenti complementari, che disciplinano la procedura ad evidenza pubblica per la ricerca di manifestazioni di interesse da parte di altri soggetti che intendono acquistare il suddetto lotto fondiario della Zona C.

L'Avviso pubblico per la ricerca di manifestazioni di interesse all'acquisto di un lotto fondiario, di circa 47.000 metri quadrati, della Zona C è stato pubblicato sul sito della Società e per estratto in data 18 aprile 2014 sui principali quotidiani.

Nella seduta del 10 giugno 2014 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che l'Amministrazione comunale con deliberazione di Giunta comunale del 20 maggio 2014 ha ritenuto condivisibili le proposte presentate dalla Società per la modifica del titolo amministrativo-edilizio che disciplina la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti la Riqualficazione della Zona C.

Il Consiglio inoltre ha preso atto che, entro il termine del 6 giugno previsto dalla procedura indetta per la Ricerca di Manifestazione di Interesse all'acquisto del lotto della Zona C, non sono pervenute offerte, e pertanto ha deliberato di individuare nella Centrale del Latte Torino SpA il soggetto con cui avviare la negoziazione riguardante la vendita del suddetto lotto fondiario al prezzo di Euro 4.350.000,00 oltre Iva di legge.

Contestualmente nella seduta del 10 giugno 2014, il Consiglio di Amministrazione, al fine di poter avviare l'iter istruttorio per l'approvazione, da parte dei competenti Settori tecnici della Città di Torino, dell'intervento di Riqualficazione della Zona C, ha approvato l'estensione dell'incarico professionale al Raggruppamento temporaneo di professionisti, facente capo alla Società capogruppo ICIS Srl, per l'espletamento delle attività tecniche progettuali di aggiornamento e modifica del Progetto urbanistico generale, e dei correlati stralci progettuali inerenti le opere di urbanizzazione pubbliche, le opere di urbanizzazione da assoggettare all'uso pubblico e le opere private, nonché per l'aggiornamento e modifica del Progetto esecutivo di appalto. L'importo contrattuale approvato per l'espletamento di tale incarico, al netto del ribasso del 60,50%, offerto dal Raggruppamento temporaneo di professionisti in occasione della precedente gara pubblica con cui era stato selezionato, è pari a Euro 20.794,33, oltre Iva e contributi previdenziali di legge.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26 settembre 2014 ha preso atto della richiesta

di informazioni inoltrata alla Centrale del Latte di Torino SpA, con lettera del 18 settembre 2014, in merito al prosieguo della negoziazione per la compravendita del Lotto 1 della Zona C, che si è interrotta dopo aver definito una bozza del contratto preliminare di vendita.

Il Consiglio è stato al riguardo altresì informato in merito alle attività svolte in esito alle quali sono stati affidati gli incarichi professionali riguardanti le attività tecniche correlate all'aggiornamento del progetto urbanistico di Riqualficazione della Zona C, ed è stato eseguito l'intervento di rimozione dei rifiuti interrati presenti nell'area.

In data 17 settembre 2014 è stata inoltre depositata, presso i competenti uffici della Regione Piemonte, la pratica inerente l'aggiornamento della Domanda di finanziamento, a valere sul POR FESR 2007/2013 - *Attività III. 2.1 Riqualficazione aree dismesse*, che prevede a) l'ampliamento dell'area di intervento, includendo la Zona B che è già stata oggetto di interventi di urbanizzazione primaria, e b) la modifica del progetto urbanistico della Zona C che tiene conto della parziale diversa organizzazione distributivo-funzionale dell'area.

La spesa complessiva oggetto della suddetta domanda di finanziamento è pari a Euro 5.468.572,39; secondo le previsioni l'iniziativa, se ammessa a cofinanziamento potrebbe beneficiare di un contributo pari a circa Euro 3.000.000,00, la cui entità garantirebbe l'equilibrio economico finanziario dell'intervento.

Il 12 giugno 2014 è stato sottoscritto il Contratto definitivo di vendita del Lotto ex Centro Stile. L'Atto notarile di vendita è stato formalizzato con la Società di leasing finanziario Unicredit Leasing individuata dalla Tecnocad Progetti SpA.

Il Consiglio di Amministrazione nel corso della seduta tenutasi il 28 ottobre 2014 è stato informato in merito ai contenuti della lettera in data 01 ottobre 2014, di risposta alla richiesta di informazioni inoltrata dalla Società, con cui la Centrale del Latte di Torino SpA ha comunicato che la manifestazione di interesse presentata non poteva, a quel momento, tradursi in un contratto preliminare in quanto si attende il perfezionamento del finanziamento richiesto a Invitalia, e che al riguardo la Centrale del Latte non disponeva di informazioni utili per stimare il tempo occorrente per la definizione della pratica.

Con la Determinazione della Direzione Attività Produttive della Regione Piemonte n. 745 del 3 novembre 2014, in esito all'accoglimento della Domanda di finanziamento aggiornata depositata dalla Società, è stato rideterminato il contributo POR FESR 2007/2013, concesso all'intervento di Riqualficazione della Zona B e della Zona C, il cui importo risulta pari a Euro 3.828.000,67.

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

La Società con lettera in data 02 aprile 2014, ha presentato alla Regione Piemonte - Assessorato Rapporti con Società a Partecipazione Regionale e a Finpiemonte Partecipazioni SpA, una proposta per la valorizzazione sito Aeroporto Torino Aeritalia, ubicato nell'area Campo Volo a Collegno, facente parte del compendio immobiliare di proprietà.

La proposta, nell'ottica di un miglioramento dell'utilizzo del sito e di una valorizzazione delle potenzialità, prevede la riorganizzazione dell'area mediante l'individuazione di quattro ambiti funzionali (A1. Aeroporto, A2. Piattaforma servizi aeronautici di pubblica utilità, A3. Polo Protezione Civile, A4. Orti urbani).

Tale proposta di valorizzazione è stata presentata ai Soci in occasione della Assemblea ordinaria tenutasi in data 16 luglio 2014. I Soci pubblici si sono riservati di effettuare nelle sedi opportune le necessarie valutazioni, da condurre necessariamente nell'ambito delle strategie di pianificazione territoriale di scala sovra comunale, in esito alle quali saranno impartite le conseguenti linee di indirizzo per consentire alla Società di dare seguito alle attività di propria competenza.

In data 30 luglio 2014, la Società in riscontro a una comunicazione, del 29 luglio 2014, dell'Aero Club Torino (gestore del sito aeroportuale Torino Aeritalia di Collegno) avente ad oggetto la esecuzione di lavori di risanamento conservativo su un hangar utilizzato per il ricovero di aianti, ha preso atto di tale intendimento e ha precisato che ogni onere e costo di tali lavori è di competenza, a termini del contratto di comodato, esclusivamente all'Aero Club senza alcun diritto di rivalsa o indennizzo nei confronti della Società.

4. Aspetti ambientali

Zona A

In data 3 febbraio 2014 il Consiglio ha approvato il Piano di caratterizzazione ambientale inerente la Zona A e il correlato impegno di spesa massimo pari a Euro 32.000,00, oltre Iva ai sensi di legge, per l'effettuazione dei sondaggi e delle conseguenti analisi di laboratorio.

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

Il Piano della Caratterizzazione, recepisce le prescrizioni impartite in sede di Conferenza dei Servizi del 14 gennaio 2014 nel corso della quale è emersa la necessità degli Enti di poter disporre di una caratterizzazione esaustiva dell'intera Zona A al fine di definire il modello concettuale definitivo del sito. A seguito della suddetta Conferenza dei Servizi, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ha emesso la Determinazione Dirigenziale n. 39 del 29 gennaio 2014 con la quale venivano richieste alcune integrazioni di indagine all'interno dell'area UMI A4 e veniva prescritto di effettuare ulteriori indagini, oltre a quelle ad uso interno già condotte in passato, all'interno dell'area ex gommatura e nella porzione esterna al capannone ex DAI non inclusa nei procedimenti di bonifica in corso.

In data 12 marzo 2014 è stato trasmesso un documento integrativo al Piano della Caratterizzazione che recepisce le prescrizioni dettate nella Deter-

minazione Dirigenziale n. 39 del 29 gennaio 2014. L'approvazione del suddetto Piano di Caratterizzazione della Zona A è avvenuta con la Determinazione Dirigenziale, n. 141 in data 11 giugno 2014, del competente Settore Tecnico della Città di Torino.

Le indagini di caratterizzazione sono state condotte nei giorni compresi fra il 5 ed il 9 di maggio 2014 ed hanno riguardato sia l'area UMI A4 sia le aree esterne alla stessa ma comprese entro la Zona A del Compendio Immobiliare Mirafiori, così come specificato nel documento di integrazione al Piano della Caratterizzazione.

Nel novembre 2014 sono state svolte, all'interno del lotto UMI A4, ulteriori indagini ambientali integrative finalizzate a verificare eventuali altre criticità non evidenziate dalle indagini di caratterizzazione precedentemente condotte. Le indagini sono state effettuate a cura di Nova Coop nell'ambito della trattativa per la definizione del contratto preliminare di vendita del suddetto lotto.

Con la Determinazione dirigenziale n. 132 in data 30 maggio 2014, emanata dalla Direzione Territorio e Ambiente - Area Ambiente della Città di Torino, in esito alla valutazione da parte degli Enti competenti del Documento Tecnico Preliminare, inerente la Valutazione Ambientale Strategica, sono state individuate le prescrizioni per la definizione del conseguente Rapporto Ambientale previsto dall'iter amministrativo ai fini dell'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato della Zona A.

Zona B

Con la Determinazione Dirigenziale n. 51 del 13 febbraio 2014 il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino ha approvato le planimetrie aggiornate secondo le intese intercorse, afferenti l'impronta di una porzione della Zona B, individuata come area da cedere per servizi, che integrano il Progetto Operativo di Bonifica mediante intervento di messa in sicurezza permanente approvato precedentemente con la Determinazione dirigenziale n. 177 del 29 luglio 2013.

Zona C

Con lettera in data 04 novembre 2014 è stata presentata agli Enti competenti in materia ambientale la Variante al Progetto Operativo di Bonifica riguardante la sistemazione a verde pubblico dell'area a servizi da cedere alla Città di Torino prevista dall'intervento di Riqualficazione della Zona C.

Tale progetto di bonifica è correlato alla modifica dell'impianto progettuale urbanistico oggetto del procedimento amministrativo-edilizio riavviato con la presentazione, alla Direzione Territorio e Ambiente - Area Urbanistica, della Città di Torino, della documentazione inerente il Piano Esecutivo Convenzionato.

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;
- ha intrattenuto 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 2014 il debito a favore di Finpiemonte Partecipazioni relativo ai contratti di servizio, risulta pari ad Euro 116.400,00.

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 32.728.509.

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 37.216.917.

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 (15.029.475).

Il margine di struttura primario è aumentato rispetto all'esercizio precedente. La variazione può essere meglio interpretata se si tiene conto dell'andamento di altri due margini: il margine di struttura secondario e il margine di tesoreria. Il sistema rileva che, in questo esercizio, il margine di struttura secondario è aumentato rispetto all'esercizio precedente. Rileva, inoltre, che il margine di tesoreria è aumentato rispetto all'esercizio precedente. La struttura finanziaria dell'azienda, dunque, in termini dinamici, è migliorata, in tutti i suoi aspetti.

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, dovrà 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 2,66.

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 (0,29): se valutata sotto questo profilo l'azienda appare fortemente squilibrata denotando una indisponibilità di risorse liquide destinate a pagare gli oneri finanziari.

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

Il Consiglio in data 06 agosto 2014 ha preso atto delle valutazioni effettuate dalla Commissione giudicatrice e dalla Commissione Tecnica ed ha deliberato di individuare la Società Nova Coop s.c. quale soggetto con cui avviare la negoziazione riguardante la vendita del Lotto fondiario UMI A4 della Zona A.

Indici di solidità

Descrizione	2012	2013	2014	Totale Rett.	Totale Spost.	Media
Rigidità degli impieghi	28,85%	30,79%	26,55%	26,55%	26,55%	28,73%
Elasticità degli impieghi	71,15%	69,21%	73,45%	73,45%	73,45%	71,27%
Autonomia finanziaria	69,20%	64,78%	70,50%	70,50%	70,50%	68,16%
Indebitamento totale	27,71%	29,86%	23,64%	23,64%	23,64%	27,07%
Indebitamento a medio e lungo termine	0,14%	0,16%	0,17%	0,17%	0,17%	0,16%
Indebitamento a breve termine	27,57%	29,70%	23,48%	23,48%	23,48%	26,91%
Quoziente primario di struttura	2,40	2,10	2,66	2,66	2,66	2,39
Quoziente secondario di struttura	2,51	2,28	2,88	2,88	2,88	2,56
Grado di ammortamento delle immobilizzazioni	0,00%	0,00%	6,98%	6,98%	6,98%	2,33%
Quoziente di indebitamento complessivo	0,45	0,54	0,42	0,42	0,42	0,47
Quoziente di indebitamento finanziario	0,38	0,41	0,26	0,26	0,26	0,35
Tasso di autofinanziamento	0,33%	-4,26%	1,35%	1,35%	1,35%	-0,86%
Indice di immobilizzo	0,42	0,48	0,38	0,38	0,38	0,42

Indici di liquidità

Descrizione	2012	2013	2014	Totale Rett.	Totale Spost.	Media
Quoziente di disponibilità	258,08%	233,04%	312,86%	312,86%	312,86%	267,99%
Quoziente di tesoreria	10,47%	2,24%	14,04%	14,04%	14,04%	8,91%
Tempo medio di giacenza delle scorte	42.682	39.460	4.870	4.870	4.870	29.004
Tempo medio di incasso dei crediti commerciali	4	6	15	15	15	8
Tempo medio di pagamento dei debiti commerciali	255	431	196	196	196	294
Incidenza degli oneri finanziari sulle vendite	79,02	67,23	16,60	16,60	16,60	54,28
Incidenza degli oneri finanziari sulla produzione	8,85	-8,48	101,65	101,65	101,65	34,01
Durata netta del ciclo finanziario	42.431,00	39.035,00	4.689,00	4.689,00	4.689,00	28.718,33
Debiti v/banche su fatturato	4.609,95	4.241,46	349,46	349,46	349,46	3.066,96

Rendiconto Finanziario

	Periodo Corrente	Periodo Precedente
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE (METODO INDIRETTO)		
Utile (perdita) dell'esercizio	710.065	-2.204.642
Imposte sul reddito	(788.893)	673.466
Interessi passivi/(interessi attivi)	640.601	336.044
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	561.773	-1.195.132
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti al trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
Accantonamenti ai fondi per rischi e oneri	680.000	3.350.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	342.513	439.615
Svalutazione dei crediti	0	0
Svalutazioni per perdite durevoli di valore beni materiali e immateriali	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	0
Totale rettifiche per elementi non monetari	1.022.513	3.789.615
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	1.584.286	2.594.483
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	3.231.890	4.464.689
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	7.692	-2.539
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(422.541)	-30.295
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	6.124	10.456
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(423)	-12.138
Altre variazioni del capitale circolante netto	1.396.118	3.389.084
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.218.860	7.819.257
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	5.803.146	10.413.740
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(640.601)	-336.044
Imposte sul reddito (pagate)/incassate	(714.337)	-27.697
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato)	11.233	10.566

(Utilizzo dei fondi per rischi e oneri)	(620.000)	-1.750.000
Totale altre rettifiche	(1.963.705)	-2.103.175
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	3.839.441	8.310.565
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ D'INVESTIMENTO		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	4.502.327	-346
Incremento/(decremento) debiti vs fornitori per immobilizzazioni materiali	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	0
Incremento/(decremento) debiti vs fornitori per immobilizzazioni immateriali	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Incremento/(decremento) debiti vs fornitori per immobilizzazioni finanziarie	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
<i>Interessi incassati (pagati)</i>		
(Acquisizione) o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	4.502.327	-346
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso banche	(7.709.178)	-1.830.325
Accensione/(rimborso) finanziamenti	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso) finanziamenti	0	0
(Interessi pagati)	0	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento/(diminuzione) di capitale a pagamento/(rimborso)	0	-6.100.321

Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(7.709.178)	-7.930.646
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE (A +/-)B +/-)C)	632.590	379.573
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	1.116.312	483.722
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	483.722	104.149

Principali rischi e incertezze cui la Società è sottoposta

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

Rischio di credito

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

Rischio di cambio

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

Rischio di tasso d'interesse

La Società non ha in essere strumenti finanziari.

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

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

Rischio di mercato

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

Rischio di liquidità

La Società ha in essere un contratto di finanziamento, descritto anche nel paragrafo "Impegni" della Nota Integrativa, cui si rinvia, utilizzato per la costruzione del Centro del Design e scaduto il 9 dicembre 2013. Come indicato nel precedente paragrafo "Proroga finanziamento 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 2014 che, oltre a quanto segnalato in precedenza, caratterizzano l'attività della Società.

- La Commissione Tributaria Provinciale nella seduta del 25 marzo 2015 ha accolto la richiesta congiunta della Società e dell'Amministrazione comunale e ha rinviato al 17 giugno 2015 la decisione in merito al contenzioso in atto in merito all'Accertamento dell'imposta ICI, del periodo 2008/2011, della Zona A.

- Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 03 febbraio 2015, in esito alla sottoscrizione del contratto preliminare di vendita del Lotto UMI A 4 della Zona A, ha preso atto delle tempistiche previsionali inerenti l'iter per l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato e del Progetto di Bonifica della Zona A. Conseguentemente ha approvato l'estensione dell'incarico professionale al Raggruppamento Temporaneo di Professionisti, facente capo alla Società capogruppo Studio Liveriero, per l'espletamento delle attività integrative riguardanti l'aggiornamento parziale della bozza di Piano Esecutivo Convenzionato della Zona A nonché per la redazione della Valutazione Previsionale di Clima Acustico, per un importo pari a Euro 16.563,93, oltre Iva e contributi previdenziali di legge.

- Sempre nella seduta del 03 febbraio 2015 il Consiglio ha approvato il Progetto Esecutivo di appalto inerente la realizzazione dell'intervento di Riquilificazione della Zona C che prevede la realizzazione di lavori di urbanizzazione di importo complessivo pari a Euro 2.572.740,64.

- Il Consiglio inoltre, nella medesima seduta, ha approvato l'impegno di spesa massimo, pari a Euro 15.000,00 oltre Iva e contributi previdenziali di legge, per l'adeguamento del corrispettivo professionale spettante al Raggruppamento temporaneo di Professionisti, rappresentato dalla Società di Ingegneria ICIS Srl, per lo svolgimento delle prestazioni professionali di progettazione aggiuntive svolte per aggiornare il suddetto Pro-

getto esecutivo di appalto.

- Sempre nella seduta del 03 febbraio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Bando di gara, e la documentazione complementare, per l'affidamento dell'appalto di lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione della Zona C, il cui importo a base di gara è pari a Euro 2.572.740,64, al netto dell'Iva di legge. Conseguentemente il Bando è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 11 febbraio 2015.

- Il Consiglio inoltre, in data 03 febbraio 2015, anche in relazione alle verifiche in corso con gli uffici regionali dell'Assessorato alla Cultura in merito alla eventuale possibilità di accedere a cofinanziamenti pubblici, da utilizzarsi per il riuso temporaneo del Capannone ex DAI per organizzare attività ed eventi culturali, ha approvato l'impegno di spesa massimo, pari a Euro 150.000,00, oltre Iva di legge, per dare attuazione al piano riguardante l'organizzazione di tali attività ed eventi in una porzione del Capannone ex DAI. Tali attività ed eventi comprendono:

- l'organizzazione di un Concorso di idee di architettura avente come tema progettuale il riuso del Capannone ex DAI per fini culturali;
- l'organizzazione di un processo partecipativo di consultazione delle Istituzioni locali, pubbliche e private, e dei cittadini atto ad acquisire proposte di riuso dell'immobile;
- l'organizzazione di un dibattito istituzionale finale di presentazione dei risultati del processo partecipativo;
- la gestione dei rapporti con le Istituzioni locali per la organizzazione degli eventi correlati alle manifestazioni "Torino 2015 Capitale Europea dello Sport" e "Festival dell'Architettura in Città".

- Nella seduta del 19 marzo 2015, 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 2014, entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, ciò al fine di poter approfondire aspetti che non risultavano ancora completamente definiti come, ad esempio, il tema della cessazione della partecipazione della Provincia di Torino ed il contenzioso con la Città di Torino in merito all'Accertamento ICI della Zona A, ed anche per effetto del trasferimento della sede societaria che ha comportato il cambiamento della organizzazione per la gestione della contabilità aziendale.

- Nella seduta del 19 marzo 2015 inoltre il Consiglio, con riferimento al contenzioso in atto con

l'Amministrazione comunale in merito all'Accertamento dell'imposta ICI, ha approvato una ipotesi di conciliazione da sottoporre alla controparte.

- Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 19 marzo 2015, con riferimento alla comunicazione ricevuta dalla Provincia di Torino il 23 dicembre 2014, e alla successiva lettera della Città Metropolitana di Torino, in data 4 febbraio 2015, con cui l'Ente ha confermato di essere "subentrata alla Provincia stessa nel diritto di credito alla riscossione del valore della quota di partecipazione" ed ha richiesto la liquidazione entro 12 mesi dalla cessazione della partecipazione, ha approvato di procedere con la presentazione di un ricorso straordinario al Presidente della Repubblica per richiedere l'annullamento degli atti amministrativi assunti dalla Provincia di Torino in merito alla cessazione della partecipazione societaria in Torino Nuova Economia. Il ricorso straordinario è stato notificato il 24 marzo 2015 presso l'Ufficio preposto della Corte di Appello di Roma e depositato presso la Città Metropolitana di Torino in data 25 marzo 2015.

- Con Atto di liquidazione del 18 marzo 2015 la competente Direzione regionale ha disposto il pagamento del primo acconto, di importo pari a Euro 1.148.400,20, pari al 30% del contributo concesso all'iniziativa di Riqualficazione della Zona B e della Zona C. Quota parte del suddetto contributo, di importo pari a Euro 1.129.802,91 si riferisce a interventi già definitivi al 31 dicembre 2014. L'importo del contributo è stato liquidato in data 10 aprile 2015.

- Nella seduta del 05 maggio 2015 il Consiglio di Amministrazione con riferimento ai lavori di riqualficazione della Zona C, ha approvato l'opzione prevista dal Contratto di servizi del 21 maggio 2010, sottoscritto con il Raggruppamento Temporaneo di Professionisti rappresentato dalla Società ICIS Srl, e conseguentemente a deciso di affidare al medesimo soggetto il servizio di Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza in fase di Esecuzione del suddetto intervento. L'importo dell'affidamento è pari a Euro 49.249,84, oltre contributi previdenziali e Iva ai sensi di legge.

- Sempre nella seduta del 05 maggio 2015 il Consiglio è stato informato in merito all'avvio del Concorso di idee internazionale "MRF Mirafiori", inerente l'utilizzo temporaneo della Zona A, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea il 18 aprile 2014, presentato con una conferenza stampa, tenutasi il 20 aprile, a cui hanno partecipato il Sindaco della Città di Torino Piero Fassino, l'Assessore regionale alla cultura Antonella Parigi e il Presidente della Fondazione Ordine Architetti

di Torino Giorgio Giani. Il concorso prevede il termine del 22 giugno 2015 per la presentazione delle proposte ideative, mentre il 3 luglio 2015 si terrà la premiazione degli otto concorrenti selezionati dalla giuria. La premiazione è inserita nell'ambito di un programma di eventi che si terranno presso lo spazio interno al Capannone ex DAI. A tal fine il Consiglio ha l'impegno di spesa massimo pari a Euro 91.175,81, oltre Iva ai sensi di legge, risultante dal progetto di manutenzione straordinaria, redatto dal Professionista incaricato, che definisce i lavori necessari per attrezzare il suddetto spazio in modo tale da consentire la organizzazione di eventi ed attività temporanee aventi finalità prevalentemente culturali.

- Il Consiglio di Amministrazione inoltre, nella medesima seduta del 05 maggio 2015, ha approvato ulteriori modifiche contrattuali, da apportare allo Schema di Atto di proroga, da sottoscrivere con l'Istituto di credito Banca Nazionale del Lavoro, per il differimento della scadenza del Contratto di Finanziamento del 29 luglio 2008.

- Nella seduta del 13 maggio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che l'Amministrazione comunale, con delibera di Giunta in data 12 maggio 2015, ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato e il correlato Schema di Convenzione, inerente l'intervento di Riqualficazione della Zona C, e ha dato mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, disgiuntamente, di provvedere alla acquisizione delle polizze fideiussorie richieste e alla sottoscrizione della Convenzione.

Per quanto riguarda la gestione del prossimo esercizio 2015 è probabile che i risultati che si potranno ottenere saranno principalmente correlati agli esiti delle attività che la Società potrà porre in essere come prosecuzione di quelle sviluppate nel corso del 2014.

- Il Consiglio nella medesima seduta del 13 maggio 2015 ha inoltre approvato l'aggiudicazione definitiva ed efficace dell'appalto per l'esecuzione dei lavori di Riqualficazione della Zona C alla impresa SECAP SpA, per un importo contrattuale pari a Euro 1.860.227,33, oltre Iva ai sensi di legge, di cui Euro 89.250,55 per l'attuazione delle misure di sicurezza. In considerazione delle tempistiche ristrette previste dal bando regionale POR FESR 2007/2013, il Consiglio ha approvato di procedere con la consegna dei lavori, sotto le riserve di legge, per ragioni di urgenza.

- In data 15 maggio 2015 è stato notificato l'Atto giudiziario con cui la Città Metropolitana di Torino, con riferimento al ricorso straordinario presentato dalla Società per l'annullamento degli atti amministrativi assunti dalla Provincia di Torino in merito alla cessazione della partecipazione dell'Ente in Torino Nuova Economia, si oppone alla decisione del ricorso in sede straordinaria e chiede una decisione in sede giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

Cessazione partecipazione Provincia di Torino

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

La norma in questione dispone che "Il termine di trentasei mesi fissato dal comma 29 dell'art. 3 della legge 24 dicembre 2007, n. 244, è prorogato di dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, decorsi i quali la partecipazione non alienata mediante procedura di evidenza pubblica cessa ad ogni effetto; entro dodici mesi successivi alla cessazione la Società liquida in denaro il valore della quota del socio cessato in base ai criteri stabiliti all'articolo 2437-ter, secondo comma, del codice civile". La Provincia ha informato con la comunicazione del 23 dicembre 2014 di aver ritenuto non strettamente necessaria per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali la partecipazione in Torino Nuova Economia (così variando determinazioni e decisioni assunte negli anni precedenti in cui invece tale stretta necessità era stata riconosciuta) e di aver inutilmente esperito una gara di vendita della partecipazione.

Al riguardo la Società ha presentato un ricorso

straordinario al Presidente della Repubblica con cui è stato richiesto l'annullamento, previa sospensione cautelare, degli atti amministrativi assunti dalla Provincia di Torino in merito alla cessazione della partecipazione societaria in Torino Nuova Economia e il procedimento è stato poi tralato innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte ove tutt'ora pende e si è in attesa di pronuncia, almeno a livello di sospensione.

Sulla scorta degli approfondimenti di carattere legale effettuati, come risulta da apposito parere agli atti della Società si deve considerare che gli atti amministrativi si presumono legittimi fino a quando non intervenga provvedimento di annullamento giurisdizionale o di autotutela amministrativa e quindi che l'effetto di cessazione della partecipazione sia ad oggi efficace, impregiudicati gli effetti di una eventuale sospensione e annullamento. Si deve pertanto ritenere che, salvi gli effetti delle impugnazioni pendenti e di eventuale sospensione o annullamento degli atti amministrativi, allo stato la Città Metropolitana abbia cessato di essere socio della Società.

Sulla base delle disposizioni di legge, come da parere acquisito, si deve osservare che l'effetto della cessazione della partecipazione (sempre salvi gli effetti dell'impugnazione e di eventuale sospensione o annullamento degli atti amministrativi) si è verificato il 2 gennaio 2015 e dunque durante l'esercizio 2015, mentre la data in cui il pagamento diviene esigibile è il 4 gennaio 2016 ossia durante l'esercizio 2016.

Infatti la norma recita letteralmente che il termine "è prorogato di dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, decorsi i quali..." si verifica l'effetto di cessazione.

Il dies a quo è la data di entrata in vigore della legge che è il primo gennaio 2014 (cfr. il comma 749: "La presente legge entra in vigore il 1 gennaio 2014").

Ai fini del computo dei termini si deve fare riferimento agli art. 2962 e 2963 c.c. e 155 c.p.c., dettati in tema di prescrizione, che costituiscono principi paradigmatici, valevoli anche per ulteriori casi, sia nell'ambito del diritto sostanziale sia in quello processuale (cfr. Cassazione civile, sez. lav., 12 settembre 1991, n. 9536; Cassazione civile, sez. lav., 23 marzo 2005, n. 6225; Cassazione civile, sez. III, 24 ottobre 2011, n. 21989). Pertanto trova applicazione il 4 comma dell'art. 2963 c.c. che prevede: "La prescrizione a mesi si verifica nel mese di scadenza e nel giorno di questo corrispondente al giorno del mese iniziale" il comma 2 che prevede che "Non si computa il giorno nel corso del quale cade il momento iniziale del termine e

la prescrizione si verifica con lo spirare dell'ultimo istante del giorno finale." e il comma 3 che prevede che "Se il termine scade in giorno festivo, è prorogato di diritto al giorno seguente non festivo". Dunque il termine di dodici mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge 147/2013 è partito il 1 gennaio 2014 e sarebbe scaduto il 1 gennaio 2015, ma essendo festivo il termine è scaduto il 2 gennaio 2015.

Seguendo lo stesso ragionamento il termine per la liquidazione di dodici mesi decorre dal 2 gennaio 2015 e quindi scadrebbe il 2 gennaio 2016 (sabato), ma poiché l'art. 155 c.p.c. equipara il sabato ad un giorno festivo la scadenza effettiva è il 4 gennaio 2016 (T.A.R. Campania Napoli, sez. I, 08 febbraio 2012, n. 661).

Sempre salvi gli effetti dell'impugnazione e di eventuale sospensione o annullamento degli atti amministrativi, la Società ha scadenziato l'avvio della procedura della liquidazione della quota sociale già di titolarità della Provincia di Torino nel rispetto dei termini di legge.

In ogni caso per completezza informativa si evidenzia che il valore nominale delle azioni della Provincia di Torino, oggi Città Metropolitana di Torino, è pari a Euro 6.629.258,36.

8. Evoluzione prevedibile della gestione

Per quanto riguarda la gestione del prossimo esercizio 2015 è probabile che i risultati che si potranno ottenere saranno principalmente correlati agli esiti delle attività che la Società potrà porre in essere come prosecuzione di quelle sviluppate nel corso del 2014.

Al riguardo si precisa che la Società sarà impegnata prevalentemente nell'espletamento delle seguenti attività operative:

- Presentazione della documentazione tecnica e ottenimento dell'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato della Zona A.
- Presentazione e ottenimento della documentazione tecnica e ottenimento dell'approvazione del Progetto di Bonifica della Zona A.
- Formalizzazione dell'atto notarile di vendita del lotto UMI A4 facente parte della Zona A.

- Realizzazione dei lavori di Riqualficazione della Zona C e progressiva rendicontazione delle spese sostenute per l'ottenimento del contributo pubblico assegnato all'iniziativa.

In considerazione di quanto esposto, Vi invitiamo ad approvare la presente Relazione sulla gestione, il Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, e di voler destinare l'utile dell'esercizio pari a Euro 710.065,00 in parte alla Riserva Legale, in misura pari al 5% e quindi per un importo di Euro 35.503,00, e il residuo pari a Euro 674.562,00 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

Il Presidente
Stefano Tizzani



L'Amministratore Delegato
Davide Canavesio




Nota Integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2014

Premessa

Il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, primo comma c.c. e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c.. I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del Bilancio del precedente esercizio, e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli art. 2423 bis, secondo comma e 2423, quarto comma del Codice Civile. Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica. Le voci dell'Attivo e del Passivo appartenenti a più voci dello Stato patrimoniale sono specificatamente richiamate.

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dell'art. 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 durvolmente 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.

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

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni il cui utilizzo è limitato nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzo. Sono state applicate le seguenti

aliquote, ridotte del 50%. In caso di acquisizioni nell'esercizio, in quanto ritenute rappresentative dell'effettivo deperimento.

Terreni e fabbricati

- Terreni: 0%
- Fabbricati: 2%

Attrezzature

- Attrezzatura varie e minuta: 15%

Altri beni

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

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

Rimanenze

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

Crediti

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

i rischi di mancato realizzo.

Le attività per imposte anticipate connesse alle differenze temporanee deducibili ed alle perdite fiscali, in aderenza al principio generale della prudenza, sono state rilevate rispettivamente in presenza di ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui le stesse si 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 esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

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.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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 3.258,00 dell'intero accantonamento TFR di loro competenza dell'esercizio.

Debiti

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

Costi e ricavi

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale Attivo

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a Euro 595,00 (Euro 892,00 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili
Valore di inizio esercizio				
Costo	14.410	5.500	25.637	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.518	5.500	25.637	0
Valore di bilancio	892	0	0	0
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	297	0	0	0
Totale variazioni	-297	0	0	0
Valore di fine esercizio				
Costo	14.410	5.500	25.637	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.815	5.500	25.637	0
Valore di bilancio	595	0	0	0

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

Descrizione	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	0	0	0	45.547
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	44.655
Valore di bilancio	0	0	0	892
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	297
Totale variazioni	0	0	0	-297
Valore di fine esercizio				
Costo	0	0	0	45.547
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	44.952
Valore di bilancio	0	0	0	595

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

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

Composizione dei costi di impianto e ampliamento

Descrizione	Saldo iniziale	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Altri decrementi	Saldo finale	Variazione
Costi di costituzione / modifiche statutarie	892	0	297	0	595	-297
Totali	892	0	297	0	595	-297

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

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a Euro 19.773.651,00 (Euro 24.618.194,00 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	25.675.901	0	242	37.987	0	25.714.130
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.078.795	0	91	17.050	0	1.095.936
Valore di bilancio	24.597.106	0	151	20.937	0	24.618.194
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	82	0	82
Ammortamento dell'esercizio	336.730	0	36	5.449	0	342.215
Altre variazioni	-4.502.410	0	0	0	0	-4.502.410
Totale variazioni	-4.839.140	0	-36	-5.367	0	-4.844.543
Valore di fine esercizio						
Costo	21.173.491	0	242	38.069	0	21.211.802
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.415.525	0	127	22.499	0	1.438.151
Valore di bilancio	19.757.966	0	115	15.570	0	19.773.651

Le altre variazioni di Euro 4.502.410,00 contabilizzate nei Terreni e Fabbricati corrispondono al contributo POR-FESR 2007/2013 relativo al Centro Design incassato per Euro 4.739.378,00 nell'esercizio ed al corrispondente storno del relativo Fondo ammortamento pregresso per Euro (236.969,00).

Si ricorda che i Terreni e Fabbricati corrispondono unicamente al Centro del Design, il cui costo

di acquisto dell'area è stato attribuito nel 2011 ai “terreni” per la quota di Euro 4.100.000,00 indicata dal perito nella propria relazione di stima relativa ai valori delle aree anno 2011.

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

Attivo circolante - Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a Euro 51.560.612,00 (Euro 54.792.502,00 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Materie prime, sussidiarie e di consumo	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	Lavori in corso su ordinazione	Prodotti finiti e merci	Acconti (versati)	Totale rimanenze
Valore di inizio esercizio	0	54.792.502	0	0	0	54.792.502
Variazioni nell'esercizio	0	-3.389.500	0	0	157.610	-3.231.890
Valore di fine esercizio	0	51.403.002	0	0	157.610	51.560.612

Suddivisione per natura delle variazioni nette:

Oneri finanziari	0
Prestazioni tecniche	277.147
Contributi ricevuti	(688.463)
Totale costi netti nell'esercizio	(411.316)
Minori valutazioni a mercato	(73.178)
Riprese di valore a mercato	652.604
Totale variazione lorda	168.111
Capitalizzazioni / Cessioni	(3.400.000)
Totale variazione netta	(3.231.890)

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 indi-

pendenti, per stabilire il valore di mercato sulla base di indicatori di mercato e di norme di valutazione generalmente riconosciuti", il Consiglio di Amministrazione nel corso dell'anno 2008, dovendo avviare la procedura di vendita di parte delle aree di Mirafiori, ha inoltrato istanza al Tribunale di Torino per l'individuazione di un perito estimatore indipendente.

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

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

Come già successo per gli esercizi precedenti, il Consiglio di Amministrazione di Torino Nuova Economia, ha chiesto allo stesso Ing. Nigrognò di aggiornare le sue stime al 31 dicembre 2014, 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 dalla stessa perizia per Euro 73.178,00.

Le nuove valutazioni hanno inoltre comportato una "ripresa di valore" su alcune aree già oggetto di svalutazioni negli esercizi precedenti per complessivi Euro 652.604,00, il tutto in conseguenza dell'accertamento dei relativi contributi POR-FESR di competenza.

Conseguentemente i lavori in corso di produzione sono contabilizzati ad un importo che è complessivamente inferiore di residui Euro 8.152.568,00 ai costi sostenuti (si ricorda che negli esercizi precedenti i costi erano stati svalutati per complessivi netti Euro 11.972.675,00).

Si evidenzia comunque che il valore complessivo delle aree a fine esercizio stimato dall'Ing. Nigrognò, anche alla luce di quanto da lui confermato nella sua Relazione di stima in data 25 maggio 2015 è pari ad Euro 74.241.000,00 (Centro del Design escluso).

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a Euro 2.016.987,00 (Euro 47.602,00 nel precedente esercizio). La composizione è così rappresentata:

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a Euro 51.560.612,00.

Descrizione	Valore nominale	Fondo svalutazione	Fondo svalutazione interessi di mora	Valore netto
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	21.463	0	0	21.463
Imposte anticipate - esigibili entro l'esercizio successivo	836.305	0	0	836.305
Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo	1.159.173	0	0	1.159.173
Verso Altri - esigibili oltre l'esercizio successivo	46	0	0	46
Totali	2.016.987	0	0	2.016.987

I crediti tributari sono composti per Euro 86,00 da crediti IRES, per Euro 21.330,00 dal credito IVA e per Euro 47,00 dal credito Irpef D.L.66/2014. Ulteriori informazioni in merito ai "Crediti per imposte anticipate" vengono fornite nella sezione "Fiscalità anticipata e differita".

Crediti - Distinzione per scadenza

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

Descrizione	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	7.692	0	0	0
Variazioni nell'esercizio	-7.692	0	0	0
Valore di fine esercizio	0	0	0	0
Quota scadente oltre 5 anni	0	0	0	0

Descrizione	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	38.449	0	1.461	47.602
Variazioni nell'esercizio	-16.986	836.305	1.157.758	1.969.385
Valore di fine esercizio	21.463	836.305	1.159.219	2.016.987
Quota scadente oltre 5 anni	0	0	0	0

Crediti iscritti nell'attivo circolante - Ripartizione per area geografica

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

Descrizione	Totale	1
Crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica		
Area geografica		ITALIA
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	21.463	21.463
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	836.305	836.305
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.159.219	1.159.219
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.016.987	2.016.987

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

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

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a Euro 1.116.312,00 (Euro 483.722,00 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Depositi bancari e postali	Assegni	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	483.488	0	234	483.722
Variazioni nell'esercizio	631.582	0	1.008	632.590
Valore di fine esercizio	1.115.070	0	1.242	1.116.312

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a Euro 7.085,00 (Euro 13.209,00 precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Disagio su prestiti	Ratei attivi	Altri risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	0	0	13.209	13.209
Variazioni nell'esercizio	0	0	-6.124	-6.124
Valore di fine esercizio	0	0	7.085	7.085

Composizione dei risconti attivi:

	Importo
Assicurazioni	6.933
Abbonamenti	118
Spese telefoniche	34
Totale	7.085

Oneri finanziari capitalizzati

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

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

Riduzione di valore di immobilizzazioni materiali e immateriali

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

Riduzione di valore di immobilizzazioni immateriali e materiali

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale Passivo e Patrimonio netto

Patrimonio netto

Il Patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 52.502.801,00 (Euro 51.792.736,00 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	60.899.682	0	0	0
Riserva legale	9.993	0	0	0
Altre riserve				
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	0	0	0
Varie altre riserve	1	0	0	0
Totale altre riserve	8.936.778	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-15.849.075	0	-2.204.642	
Utile (perdita) dell'esercizio	-2.204.642	0	2.204.642	0
Totale patrimonio netto	51.792.736	0	0	0

Descrizione	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		60.899.682
Riserva legale	0	0		9.993
Altre riserve				
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0		8.936.777
Varie altre riserve	0	0		1
Totale altre riserve	0	0		8.936.778
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-18.053.717
Utile (perdita) dell'esercizio			710.065	710.065
Totale patrimonio netto	0	0	710.065	52.502.801

	Descrizione	Importo
1	Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777
2	Riserva arrotondamento euro	1

Il Capitale Sociale è pari ad Euro 60.899.682,00 come l'esercizio precedente.

La Riserva Legale è pari ad Euro 9.993,00 come l'esercizio precedente.

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 disponibilità liquide
comprese nell'attivo
circolante sono pari a
Euro 1.116.312,00.***

Prospetto della disponibilità ed utilizzo delle voci di Patrimonio netto

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

Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	60.899.682	CAPITALE	
Riserva legale	9.993	UTILI	
Altre riserve			
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	CAPITALE	
Varie altre riserve	1		
Totale altre riserve	8.936.778		
Utili (perdite) portati a nuovo	-18.053.717		
Totale	51.792.736		
Quota non distribuibile			
Descrizione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	0	0	0
Riserva legale	9.993	0	0
Altre riserve			
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.677	0	0
Varie altre riserve	0	0	0
Totale altre riserve	8.936.677	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0
Totale	8.946.670	0	0
Quota non distribuibile	8.946.670		

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

- Numero 61.549.550 azioni ordinarie senza indicazione del valore nominale.

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

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

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 4.310.000,00 (Euro 4.250.000,00 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	4.250.000	4.250.000
Variazioni nell'esercizio				
Altre variazioni	0	0	60.000	60.000
Totale variazioni	0	0	60.000	60.000
Valore di fine esercizio	0	0	4.310.000	4.310.000

La società, nel corso dell'esercizio, ha aggiornato gli importi stanziati a titolo di rischi ambientali e rischi sul contenzioso ICI in essere col Comune di Torino sulla base degli accadimenti intervenuti nell'anno 2014 e delle conseguenti nuove previsioni.

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi Euro 53.408,00 (Euro 42.175,00 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	42.175
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	10.670
Altre variazioni	563
Totale variazioni	11.233
Valore di fine esercizio	53.408

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

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 17.609.033,00 (Euro 23.870.787,00 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso banche	21.206.880	13.497.702	-7.709.178
Debiti verso fornitori	726.467	303.926	-422.541
Debiti tributari	861.400	223.716	-637.684
Debiti vs istituti di previdenza e sicurezza sociale	11.410	9.230	-2.180
Altri debiti	1.064.630	3.574.459	2.509.829
Totali	23.870.787	17.609.033	-6.261.754

In particolare:

- i debiti verso Erario comprendono debiti per ritenute d'acconto per Euro 19.694,00, il saldo IRAP 2014 di Euro 7.446,00 e il saldo IMU 2014 di Euro 196.575,00;

- i debiti previdenziali corrispondono a debiti verso INPS, INAIL e PREVIP sui compensi di lavoro dipendente ed autonomo;

- gli altri debiti comprendono principalmente la caparra confirmatoria di Euro 3.421.500,00 ricevuta a fronte della cessione di un'area, nonché debiti per compensi degli organi sociali e debiti per stipendi, nonché il debito di Euro 125.000,00 per la cauzione pagata dal Politecnico di Torino per l'affitto del Centro del Design (scadenza 3 ottobre 2021).

Debiti - Distinzione per scadenza

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

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	21.206.880	-7.709.178	13.497.702	0
Debiti verso fornitori	726.467	-422.541	303.926	0
Debiti tributari	861.400	-637.684	223.716	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	11.410	-2.180	9.230	0
Altri debiti	1.064.630	2.509.829	3.574.459	125.000
Totale debiti	23.870.787	-6.261.754	17.609.033	125.000

Debiti - Ripartizione per area geografica

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

Descrizione	Totale	1
Debiti per area geografica		
Area geografica		ITALIA
Debiti verso banche	13.497.702	13.497.702
Debiti verso fornitori	303.926	303.926
Debiti tributari	223.716	223.716
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.230	9.230
Altri debiti	3.574.459	3.574.459
Debiti	17.609.033	17.609.033

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Descrizione	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totali
Debiti verso banche	0	0	0	0	13.497.702	13.497.702
Debiti verso fornitori	0	0	0	0	303.926	303.926
Debiti tributari	0	0	0	0	223.716	223.716
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	0	0	9.230	9.230
Altri debiti	0	0	0	0	3.574.459	3.574.459
Totale debiti	0	0	0	0	17.609.033	17.609.033

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

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

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 0,00 (Euro 423,00 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Ratei passivi	Aggio su prestiti emessi	Altri risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	423	0	0	423
Variazione nell'esercizio	-423	0	0	-423

Informazioni sul Conto Economico

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

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

Descrizione	Totale	1	2
Ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività			
Categoria di attività		AFFITTI	CESSIONI
Valore esercizio corrente	3.862.500	462.500	3.400.000

Ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Descrizione	Totale	1
Ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica		
Area geografica		ITALIA
Valore esercizio corrente	3.862.500	3.862.500

Altre voci del valore della produzione

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi Euro 1.989.000,00 (Euro 7.881.210,00 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo precedente	Periodo corrente	Variazione
Altri ricavi e proventi	7.881.210	1.989.000	-5.892.210
Totali	7.881.210	1.989.000	-5.892.210

Fra gli Altri ricavi e proventi si segnalano il contributo POR FESR 2007/2013 per Euro 1.129.803,00 e la sopravvenienza attiva di Euro 236.969,00 relativa allo storno del Fondo ammortamento fabbricati conseguente all'incasso dello stesso contributo per il Centro del Design.

Costi della produzione

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 549.317,00 (Euro 584.486,00 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Servizi, appalto e consulenze tecniche e legali	39.475	188.199
Compensi agli amministratori	70.976	70.223
Servizi amministrativi e generali	332.247	177.842
Collegio Sindacale	40.560	40.560
Organo di vigilanza	31.200	31.200
Servizi industriali	4.923	1.968
Servizi commerciali	65.105	39.325
Totale	584.486	549.317

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 5.039,00 (Euro 5.398,00 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo precedente	Periodo corrente	Variazione
Altri	5.398	5.039	-359
Totali	5.398	5.039	-359

Ammortamenti immobilizzazioni immateriali

Gli ammortamenti per immobilizzazioni immateriali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 297,00 (Euro 1.931,00 nel periodo precedente).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Costi impianto e ampliamento	297	297
Spese pubblicità	0	0
Diritti utilizzo opere dell'ingegno	1.634	0
Altre	0	0
Totali	1.931	297

Ammortamenti immobilizzazioni materiali

Gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 342.216,00 (Euro 437.684,00 nel periodo precedente).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Terreni e fabbricati	431.518	336.730
Attrezzature	36	36
Altri	6.130	5.450
Totali	437.684	342.216

Accantonamenti per rischi

Sono pari ad Euro 680.000,00 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 417.628,00 (Euro 465.369,00 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

Gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 342.216,00.

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Tassa per costruzione	5.435	137
ICI/IMU	420.724	395.398
Diritti camerali e altre tasse	6.035	9.904
Altri oneri di gestione	33.175	12.189
Totali	465.369	417.628

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Descrizione	Prestiti obbligazionari	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi e altri oneri finanziari	0	636.635	4.373	641.008
Totali	0	636.635	4.373	641.008

Utili e perdite su cambi - Non esistono.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	0	0	836.305	0
IRAP	47.412	0	0	0
Totali	47.412	0	836.305	0

Nella ragionevole previsione di realizzare nel corso del 2015 un imponibile fiscale in conseguenza della cessione del comparto UMI A4, di cui nel 2014 si è stipulato il contratto preliminare di vendita, si sono iscritte imposte anticipate IRES per Euro 836.305,00 sulla perdita fiscale realizzata nel 2014.

In aderenza al principio della prudenza non si sono iscritte attività per IRES e/o IRAP anticipate sulla differenza tra il valore civilistico e fiscale dei lavori in corso (Euro 8.152.568,00 per un credito teorico di Euro 2.241.956,00), su compensi amministratori non corrisposti (Euro 9.978,00 per un credito teorico di Euro 2.744,00), e sulla quota di oneri finanziari non deducibili (Euro 1.104.642,00, per un credito teorico di Euro 303.777,00).

Descrizione	Importo
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	3.041.108
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	-3.041.108
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	836.305
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio precedente	0
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	836.305

Descrizione	Esercizio precedente - Ammontare delle perdite fiscali	Esercizio precedente - Effetto fiscale	Esercizio corrente - Ammontare delle perdite fiscali	Esercizio corrente - Effetto fiscale
Perdite fiscali utilizzate				
relative all'esercizio	0	0	0	0
relative a esercizi precedenti	0	0	0	0
Totale utilizzo	0	0	0	0
Perdite fiscali a nuovo, con ragionevole certezza di utilizzo	0	0	3.041.108	836.305
Totale beneficio rilevato	0	0	0	0

Altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

Descrizione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altri dipendenti	Totale dipendenti
Numero medio	0	1	3	0	0	4

Compensi agli organi sociali

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

Descrizione	Valore
Compensi a amministratori	70.223
Compensi a sindaci	40.560
Totale compensi a amministratori e sindaci	110.783

L'assemblea degli azionisti del 3 agosto 2102, 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 Organismo di Vigilanza, per un compenso dell'anno contabilizzato per Euro 31.200,00.

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

La Società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di Società o Enti.

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

Cessazione partecipazione Provincia di Torino

In merito alle comunicazioni di cessazione della partecipazione ex art. 1 comma 569 Legge 147/2013 ricevute rispettivamente dal Socio Provincia di Torino e dalla Città Metropolitana di Torino, subentrata alla prima, il cui effetto, secondo un apposito parere legale acquisito, avverrà, se del caso, nell'esercizio 2015, si rinvia a quanto esposto nell'apposito paragrafo della Relazione sulla Gestione, che qui si intende interamente riportato.

Impegni

Nel corso del 2014 si è stipulato il contratto preliminare di cessione dell'area denominata "UMI A 4" per il quale si è incassata una caparra di Euro 3.421.500,00, contabilizzata tra gli Altri Debiti.

Infine, a seguito dell'incasso in via definitiva del contributo DOCUP 2000/2006 di Euro 4.000.000,00 e del contributo POR-FESR 2007/2013 di Euro 4.739.378,00 a fronte delle spese di realizzazione del Centro del Design, in caso di alienazione di quest'ultimo, previamente consentita dalla Regione Piemonte, occorrerà - pena la revoca del contributo - apporre un vincolo reale di destinazione sull'immobile alienato che consenta di mantenere inalterata, per almeno dieci anni dall'ultimazione dell'intervento, la destinazione d'uso e le finalità in riferimento alle quali è stata deliberata l'ammissione al finanziamento, curandone altresì la sua trascrizione nei Registri Immobiliari. Alla data di chiusura del Bilancio, come indicato nella Relazione sulla Gestione, risultano avviate le trattative con l'Istituto di credito BNL, finalizzate a rinegoziare i termini contrattuali del Finanziamento, scaduto il 9 dicembre 2013, in relazione all'importo del debito residuo della quota capitale da rimborsare pari a Euro 11.714.699,00.

Disciplina delle Società di comodo

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

Rischi ambientali

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

Con riferimento al Fondo rischi ambientali, già imputato negli esercizi precedenti in seguito al citato

Accordo transattivo con il Gruppo Fiat, occorre rilevare che la Società, nel corso dell'esercizio 2014, ha provveduto a ridurre gli importi stanziati in conseguenza della stipula del preliminare di cessione del lotto UMI A 4 con cui il promissario acquirente si è impegnato a farsi carico dei relativi oneri di risanamento ambientale dell'area.

Operazioni con parti correlate

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

Controparti	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Versato in c/futuro aumento capitale	Altri debiti	Risconti passivi
Finpiemonte Partecipazioni SpA		116.400	8.936.777		
FGA RES SpA				4.750 (riaddebito compenso amministratore)	
Controparti	Altri ricavi		Costi per acquisto di beni e servizi		
Finpiemonte Partecipazioni SpA			55.000		

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

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

L'Organo Amministrativo

Il Presidente
Stefano Tizzani



L'Amministratore Delegato
Davide Canavesio



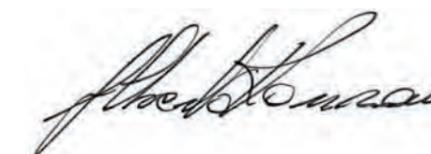
Il consigliere
Fabrizio Cassella



Il consigliere
Diego Nigra



Il consigliere
Alberto Ronzan



Fra gli Altri ricavi e proventi si segnalano il contributo POR FESR 2007/2013 per Euro 1.129.803,00 e la sopravvenienza attiva di Euro 236.969,00 relativa allo storno del Fondo ammortamento fabbricati conseguente all'incasso dello stesso contributo per il Centro del Design.

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio al 31/12/2014

Signori Azionisti della Società Torino Nuova Economia

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2014 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 sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dalla società ed i relativi sviluppi di cui si è parlato nella Relazione sull'attività. Inoltre abbiamo seguito con attenzione l'operazione di restituzione parziale anticipata del finanziamento concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro 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 svolto la funzione di organismo di Vigilanza, e nell'espletamento di tale funzione non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, anche nella nostra funzione di soggetto incaricato della revisione legale dei conti attraverso 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 di esercizio

È stato esaminato il progetto di Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, che evidenzia un risultato ante imposte di Euro -78.128,00 tale risultato a seguito dell'applicazione delle Imposte d'esercizio ammonta Euro 710.065,00.

Il progetto di bilancio è stato messo a disposizione del Collegio in termine utile, avendo il Collegio rinunciato ai termini di cui all'art. 2429 c.c..

Abbiamo 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. L'utile d'esercizio evidenziato è stato determinato al netto delle imposte correnti ed anticipate.

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 2014 che si è conclusa con la revisione del bilancio.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti 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 di esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, 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 di esercizio della Torino Nuova Economia 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 Torino Nuova Economia SpA per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.

La responsabilità della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori della Torino Nuova Economia 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 Torino Nuova Economia SpA al 31 dicembre 2014.

In merito alla vicenda della determinazione del valore della quota della provincia di Torino, in liquidazione, il Collegio provvederà ad esprimere il proprio parere ex art. 2437 ter c.c..

Il Collegio propone all'Assemblea di approvare il Bilancio di esercizio in esame, chiuso al 31 dicembre 2014, unitamente alla relazione allegata ed alla proposta del Consiglio di Amministrazione in merito alla destinazione del risultato d'esercizio. Il Collegio Sindacale ringrazia per la fiducia accordata e per la proficua collaborazione ricevuta da tutti coloro che hanno partecipato con disponibilità e competenza all'espletamento della funzione di controllo affidataci.

Torino, 10 giugno 2015

Il Collegio Sindacale

Vittoria Rossotto



Felice Lupia



Enrico Ferraro






TITOLO
Torino Nuova Economia S.p.A. - Bilancio di esercizio 2014

AUTORE
Torino Nuova Economia S.p.A.

COPYRIGHT
Torino Nuova Economia S.p.A.

LINGUA
Italiano

PROGETTO GRAFICO
WebWorking S.r.l.

LUOGO
Torino

