Torino
Nuova
Economia

Bilancio di esercizio 2012

Un nuovo Polo Tecnologico a Mirafiori

Imprese, alta formazione e ricerca insieme per lo sviluppo di Torino.

Torino Nuova Economia è una società di intervento, a capitale prevalente pubblico, costituita nel 2005 da Regione Piemonte, Provincia di Torino, Città di Torino e Fiat S.p.A. per dare attuazione a uno degli obiettivi del Protocollo di Intesa finalizzato al mantenimento nell'area di Mirafiori di un polo di attività produttive.
Ex aree industriali dismesse diventano suolo fertile per la creazione di **nuove occasioni di riqualificazione urbana** mediante la reindustrializzazione e l'insediamento delle attività di servizio: la realizzazione del **Polo Tecnologico Mirafiori**.

La **Compagine societaria di Torino Nuova Economia S.p.A.** è così costituita:
Finpiemonte Partecipazioni: 40%
Finanziaria Città di Torino: 40%
Provincia di Torino: 10%
Fiat Partecipazioni: 10%
Capitale sociale: Euro 67.000.000,00

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

Provincia di Torino:
www.provincia.torino.it

Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.:
www.finpiemonte-partecipazioni.it

Fiat Group Automobiles S.p.A.:
www.fiatgroup.com

Indice

Lettera di presentazione bilancio pag. 08

Bilancio al 31/12/2012 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 2012 pag. 24

1. Premessa **pag. 25**
2. Organizzazione e funzionamento della Società **pag. 25**
   - 2.1 Rinnovo organi amministrativi pag. 25
   - 2.2 Modello di organizzazione e gestione pag. 25
   - 2.3 Regolamento per l'acquisizione in economia di lavori, servizi e forniture pag. 26
   - 2.4 Regolamento di Gruppo Finpiemonte Partecipazioni e Regolamento per la disciplina delle operazioni con parti correlate pag. 26
   - 2.5 Assistenza fiscale, amministrativa e contabile per l'anno 2012 pag. 26
   - 2.6 Concessione linea di credito da parte dell'Istituto Monte dei Paschi di Siena pag. 26
   - 2.7 Servizi assicurativi anno 2013 pag. 27
   - 2.8 Normativa in materia di "Società di Comodo" pag. 27
   - 2.9 Accertamento Agenzia Territorio su accatastamento Centro del Design pag. 27
   - 2.10 Bilancio dell'esercizio societario 2011 pag. 27
   - 2.11 Competenze professionali del Perito tecnico in materia ambientale pag. 27
3. Valorizzazione delle Aree di Proprietà **pag. 28**
   - 3.1 Accordo transattivo con il Gruppo Fiat pag. 28
   - 3.2 Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino pag. 29
   - 3.3 Valorizzazione del Compendio immobiliare Area Campo Volo di Collegno pag. 31
4. Aspetti ambientali **pag. 32**
5. Informazioni richieste dall'Art. 2428 C.C. **pag. 32**
6. Analisi reddituale, patrimoniale e finanziaria **pag. 33**
7. Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio **pag. 38**
8. Evoluzione prevedibile della gestione **pag. 39**

Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2012 pag. 42

Premessa **pag. 43**
Criteri di redazione **pag. 43**
Criteri di valutazione **pag. 43**
- Immobilizzazioni immateriali pag. 43
- Immobilizzazioni materiali pag. 43
- Rimanenze pag. 44
- Crediti pag. 44
- Disponibilità liquide pag. 44
- Ratei e risconti pag. 44
- Fondo TFR pag. 44
- Fondo per rischi ed oneri pag. 45
- Debiti pag. 45
- Costi e ricavi pag. 45

Informazioni sullo Stato Patrimoniale **pag. 45**
- Immobilizzazioni immateriali pag. 45
- Composizione dei costi di impianto e ampliamento pag. 46
- Composizione costi di ricerca, sviluppo e pubblicità pag. 47
- Immobilizzazioni materiali pag. 47
- Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali pag. 48
- Riduzione di valore di immobilizzazioni materiali e immateriali pag. 48
- Attivo circolante - Rimanenze pag. 48
- Attivo circolante - Crediti pag. 50
- Attivo circolante - Disponibilità liquide pag. 51
- Crediti - Distinzione per scadenza pag. 51
- Crediti - Ripartizione per area geografica pag. 51
- Ratei e risconti attivi pag. 52
- Oneri finanziari imputati a voci di Stato Patrimoniale pag. 52
- Patrimonio netto pag. 52
- Fondo per rischi ed oneri pag. 54
- Fondo TFR pag. 55
- Debiti pag. 55
- Debiti - Distinzione per scadenza pag. 56
- Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali pag. 56
- Debiti - Ripartizione per area geografica pag. 57
- Ratei e risconti passivi pag. 57
- Conti d'ordine pag. 58

Informazioni sul Conto Economico **pag. 58**

- Ricavi pag. 58
- Altri ricavi pag. 58
- Spese per servizi pag. 58
- Ammortamenti immobilizzazioni immateriali pag. 59
- Ammortamenti immobilizzazioni materiali pag. 58
- Accantonamenti per rischi pag. 60
- Oneri diversi di gestione pag. 60
- Interessi e altri oneri finanziari pag. 60
- Imposte sul reddito pag. 60

Altre informazioni **pag. 61**

- Composizione del personale pag. 61
- Compensi agli organi sociali pag. 61
- Impegni pag. 62
- Istanza di interpello sulle Società di comodo pag. 62
- Rischi ambientali pag. 63
- Operazioni con parti correlate pag. 63
- Accordi patrimoniali non risultanti dal bilancio pag. 64
- Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile pag. 64

Relazione del Collegio Sindacale al bilancio al 31/12/2012 **pag. 66**

A) Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. n. 39 27/1/2010 **pag. 67**

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c. **pag. 68**



Gentili Soci,

siamo con soddisfazione a presentarvi i risultati del 2012 relativi alla Società TNE S.p.A.

Il dato principale è che la Società, dopo alcuni anni di incertezza e contenziosi che ne hanno fortemente limitato l'azione, è finalmente ripartita verso la fine dell'anno.
Lo sblocco delle vertenze sulle previsioni dell'Accordo di Programma, ha permesso di conseguire due obiettivi, uno di breve periodo e l'altro di medio lungo.
Il risultato di breve periodo già raggiunto è quello di aver portato la Società da una perdita di circa 2,7 milioni di euro registrata nel 2011 ad un utile di circa 0,2 milioni di euro nel 2012.
Ancora più importante però è l'obiettivo raggiunto nel medio periodo.
Grazie al superamento dei succitati contenziosi si è potuto ripartire con le attività di valorizzazione dell'area e soprattutto con le procedure finalizzate all'insediamento di aziende collegate con il mondo dell'automotive e della mobilità sostenibile.
Forti di questi risultati, la Società confida che nel 2013 e negli anni successivi si potrà operare con una relativa serenità per portare a compimento quelli che sono stati fin dall'inizio i target di Torino Nuova Economia: riconversione industriale, alta formazione e ricerca, valorizzazione intesa come azione che dia un valore aggiunto nel comparto automotive e di mobilità sostenibile.

Il Presidente
Stefano Tizzani



L'Amministratore Delegato
Davide Canavesio





Stefano Tizzani **Presidente**
Davide Canavesio **Amministratore Delegato**

Bilancio al 31/12/2012



La Società confida che nel 2013 e negli anni successivi si potrà operare con una relativa serenità per portare a compimento quelli che sono stati fin dall'inizio i target di Torino Nuova Economia: riconversione industriale, alta formazione e ricerca, valorizzazione intesa come azione che dia un valore aggiunto nel comparto automotive e di mobilità sostenibile.

Stato Patrimoniale Attivo

	31/12/2012	31/12/2011
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 - Immobilizzazioni immateriali		
1) Costi di impianto e di ampliamento	1.189	0
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	1.634	4.080
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)	**2.823**	**4.080**
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	25.028.624	25.460.142
2) Impianti e macchinario	0	0
3) Attrezzature industriali e commerciali	188	224
4) Altri beni	26.720	14.390
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale immobilizzazioni materiali (II)	**25.055.532**	**25.474.756**
III - Immobilizzazioni finanziarie		
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)	**25.058.355**	**25.478.836**
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - Rimanenze		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	59.257.191	55.291.701
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	0	0
Totale rimanenze (I)	**59.257.191**	**55.291.701**
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	5.153	1.029
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso clienti (1)	**5.153**	**1.029**

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	2.394.850	2.298.893
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari (4-bis)	**2.394.850**	**2.298.893**
4-ter) Imposte anticipate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale imposte anticipate (4-ter)	**0**	**0**
5) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.524	7.337
Esigibili oltre l'esercizio successivo	46	0
Totale crediti verso altri (5)	**1.570**	**7.337**
Totale crediti (II)	**2.401.573**	**2.307.259**
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
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**

IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	103.051	2.861.819
2) Assegni	0	0
3) Danaro e valori in cassa	1.098	460
Totale disponibilità liquide (IV)	**104.149**	**2.862.279**
Totale attivo circolante (C)	**61.762.913**	**60.461.239**
D) RATEI E RISCONTI		
Disaggio su prestiti emessi	0	0
Ratei e risconti attivi	23.665	57.082
Totale ratei e risconti (D)	**23.665**	**57.082**
TOTALE ATTIVO	**86.844.933**	**85.997.157**

Stato Patrimoniale Passivo

	31/12/2012	31/12/2011
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	67.000.000	67.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	0	0
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari	0	0
Riserva per ammortamento anticipato	0	0
Riserva per acquisto azioni proprie	0	0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.	0	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.936.777	0
Versamenti in conto capitale	0	0
Versamenti a copertura perdite	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0
Riserva per utili su cambi	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3	1
Riserve da condono fiscale:		
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823;	0	0
Riserva da condono ex L. 7 agosto 1982, n. 516;	0	0
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413;	0	0
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.	0	0
Totale riserve da condono fiscale	**0**	**0**
Varie altre riserve	0	0
Totale altre riserve (VII)	**8.936.780**	**1**
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-16.038.926	-13.342.065
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	199.845	-2.696.861
Acconti su dividendi	0	0
Copertura parziale perdita d'esercizio	0	0
Utile (Perdita) residua	199.845	-2.696.861
Totale patrimonio netto (A)	**60.097.699**	**50.961.075**
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	2.650.000	900.000
Totale fondi per rischi e oneri (B)	**2.650.000**	**900.000**
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	**31.609**	**21.136**
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	8.936.777
Totale debiti verso soci per finanziamenti (3)	**0**	**8.936.777**
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	23.037.205	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	21.582.490
Totale debiti verso banche (4)	**23.037.205**	**21.582.490**
5) Debiti verso altri finanziatori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	207
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso altri finanziatori (5)	**0**	**207**
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	756.762	3.322.727
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori (7)	**756.762**	**3.322.727**
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	95.289	18.992
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari (12)	**95.289**	**18.992**
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	10.962	14.389
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	**10.962**	**14.389**
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	27.846	113.866
Esigibili oltre l'esercizio successivo	125.000	125.000
Totale altri debiti (14)	**152.846**	**238.866**
Totale debiti (D)	**24.053.064**	**34.114.448**
E) RATEI E RISCONTI		
Aggio su prestiti emessi	0	0
Ratei e risconti passivi	12.561	498
Totale ratei e risconti (E)	**12.561**	**498**
TOTALE PASSIVO	**86.844.933**	**85.997.157**

Conti d'Ordine

	31/12/2012	31/12/2011
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 pro solvendo	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	**1.954.812**	**19.242.482**
TOTALE CONTI D'ORDINE	**1.954.812**	**19.242.482**

Conto Economico

	31/12/2012	31/12/2011
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	500.000	250.000
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	3.965.490	-21.027.348
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	25.675.901
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	16.500	42.218
Contributi in conto esercizio	0	192
Totale altri ricavi e proventi (5)	**16.500**	**42.410**
Totale valore della produzione (A)	**4.481.990**	**4.940.963**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.374	6.532
7) Per servizi	884.890	5.403.825
8) Per godimento di beni di terzi	4.497	3.390
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	175.219	179.848
b) Oneri sociali	52.621	53.571
c) Trattamento di fine rapporto	13.743	13.179
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) Altri costi	350	352
Totale costi per il personale (9)	**241.933**	**246.950**
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.743	4.312

b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	436.346	218.919
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	0	0
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	**439.089**	**223.231**
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamenti per rischi	1.750.000	900.000
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	447.624	259.941
Totale costi della produzione (B)	**3.769.407**	**7.043.869**
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	**712.583**	**-2.102.906**
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	1.842	33.607
Totale proventi diversi dai precedenti (d)	**1.842**	**33.607**

Totale altri proventi finanziari (16)	**1.842**	**33.607**
17) Interessi e altri oneri finanziari		
A imprese controllate	0	0
A imprese collegate	0	0
A imprese controllanti	0	0
Altri	395.101	627.560
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	**395.101**	**627.560**
17-bis) Utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	**-393.259**	**-593.953**
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
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	0
Altri	0	0
Totale proventi (20)	**0**	**0**
21) Oneri		
Minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n.14	0	0

Imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	2
Altri	0	0
Totale oneri (21)	**1**	**2**
Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)	**-1**	**-2**
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	**319.323**	**-2.696.861**
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	119.478	0
Imposte anticipate	0	0
Imposte differite	0	0
Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale	0	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22)	**119.478**	**0**
23) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	**199.845**	**(2.696.861)**

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Avv. Stefano Tizzani



Relazione sull'attività della Società nel corso del 2012



L'Assemblea dei Soci, nella seduta del 3 agosto 2012, essendo scaduto il mandato dei precedenti organi amministrativi, ha provveduto a nominare i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale della Società.

1. Premessa

La presente relazione illustra le attività che la Società Torino Nuova Economia ha svolto nel corso del 2012.
Il documento è ordinato nei capitoli Organizzazione e funzionamento della società, Valorizzazione delle Aree di proprietà, Tematiche Ambientali.
I suddetti capitoli contengono le informazioni sulle principali iniziative espletate dalla Società nel corso dell'esercizio di riferimento.
Completano il documento i capitoli "Informazioni richieste dall'art. 2428 c.c.", "Analisi Reddituale, Patrimoniale e Finanziaria", dedicati alle indicazioni previste dal Codice Civile, e i capitoli inerenti "Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" ed "Evoluzione prevedibile della gestione".

2. Organizzazione e funzionamento della Società

Nel corso del 2012, la Società, ha continuato a svolgere le attività operative riguardanti lo sviluppo delle iniziative di riqualificazione delle aree di Mirafiori e di Campo Volo, avvalendosi della struttura tecnica, costituita dall'Ing. Mara Sardi, dall'Ing. Francesca Caggiano, e dall'Ing. Francesco Terranova, Responsabile Tecnico della Società.

La Società ha continuato anche ad avvalersi della collaborazione della Società Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. che ha prestato servizi di carattere amministrativo contabile.

Per affrontare le tematiche specialistiche inerenti lo svolgimento delle attività societarie, la Società ha continuato ad avvalersi del Dott. Cesare Rampi, per gli aspetti ambientali, e dello Studio Legale Tosetto Weigmann per gli aspetti legali.

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

Per quanto riguarda le modalità di finanziamento della Società è rimasta inalterata la originaria dotazione di capitale pari a Euro 67.000.000,00, mentre è stato riqualificato il debito di Euro 8.936.777,00, nei confronti della Regione Piemonte, da finanziamento semplice a finanziamento in conto futuro aumento di capitale.

2.1 Rinnovo organi amministrativi

L'Assemblea dei Soci, nella seduta del 3 agosto 2012, essendo scaduto il mandato dei precedenti organi amministrativi, ha provveduto a nominare i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale della Società.
Il Consiglio di Amministrazione, nella sua nuova composizione, si è riunito in data 7 settembre 2012. In tale occasione è stato nominato l'Amministratore Delegato e sono stati attribuiti i poteri al Presidente e all'Amministratore Delegato.

2.2 Modello di organizzazione e gestione

Nella seduta di Consiglio tenutasi in data 4 giugno 2012 l'Organismo di Vigilanza, nella persona del componente monocratico dr. Paolo Bonometti, ha relazionato in merito alle attività svolte nel corso del periodo di espletamento dell'incarico conferito. In particolare l'Organismo di Vigilanza ha comunicato di avere effettuato verifiche relative al grado di conoscenza del "Modello 231" acquisito dal personale, di avere controllato il rispetto da parte del personale aziendale delle prescrizioni del modello, di essere in fase di elaborazione di ulteriori procedure operative di controllo. L'Organismo di Vigilanza ha inoltre esposto osservazioni in merito alla necessità di implementare il "Modello 231", dando attuazione alle disposizioni di legge in materia di reati ambientali.

Nella seduta del 21/09/2012 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di affidare al Collegio Sindacale l'incarico di Organismo di Vigilanza ai sensi del Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231 e s.m.i.. Il corrispettivo professionale che è stato riconosciuto all'Organismo di Vigilanza è pari a Euro 30.000,00 su base annua. L'incarico scadrà con l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del Bilancio di esercizio al 31/12/2014.

Nella medesima seduta il Consiglio ha preso atto che le disposizioni normative introdotte dal D.Lgs. 121/2011, entrato in vigore il 16/08/2011, di recepimento della Direttiva 2008/99/CE sulla tutela penale dell'ambiente, hanno esteso il novero dei reati presupposto di cui al D. Lgs. 231/2001 anche a determinate ipotesi di reati in materia di tutela ambientale.
Il Consiglio pertanto ha deliberato di approvare l'impegno di spesa massimo pari a Euro 7.500,00, oltre contributi previdenziali e Iva ai sensi di legge, necessario per il conferimento all'avvocato Guglielmo Guglielmi e al dottor Cesare Rampi, degli incarichi professionali inerenti rispettivamente l'implementazione, con riferimento ai reati ambientali, del Modello di Organizzazione e Gestione e la redazione del Sistema di Gestione Ambientale.

2.3 Regolamento per l'acquisizione in economia di lavori, servizi e forniture

Nella seduta del 24 gennaio 2012 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Regolamento per le spese in economia di lavori, servizi e forniture che, in applicazione delle disposizioni di legge, consente di espletare procedure di gara semplificate per stipulare contratti di appalto inerenti lavori, servizi e forniture.

2.4 Regolamento di Gruppo Finpiemonte Partecipazioni e Regolamento per la disciplina delle operazioni con parti correlate

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 24 gennaio 2012 ha esaminato i contenuti dei documenti inviati dalla Società Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. In esito a tale esame il Consiglio ha deliberato di prendere atto del Regolamento di Gruppo Finpiemonte Partecipazioni avente efficacia nei confronti delle Società controllate dalla capogruppo.
Il Consiglio ha deliberato inoltre di prendere atto dei contenuti del Regolamento per la disciplina delle operazioni con parti correlate avente efficacia nei confronti delle Società collegate e di dare mandato in forma disgiunta al Presidente e all'Amministratore Delegato di provvedere a darne comunicazione alla Finpiemonte Partecipazioni.

Con lettera del 14 febbraio 2012 si è provveduto a comunicare alla Società Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. le determinazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione in merito a tale argomento.

2.5 Assistenza fiscale, amministrativa e contabile per l'anno 2012

A seguito dell'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione in data 26 marzo 2012, con lettera del 28 marzo 2012, è stato conferito allo Studio Jona l'incarico per l'anno 2012 inerente l'espletamento del servizio professionale di assistenza in materia fiscale, amministrativa e giuridica per un importo pari a Euro 9.000,00 oltre IVA e contributi previdenziali ai sensi di legge.

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.

2.6 Concessione linea di credito da parte dell'Istituto Monte dei Paschi di Siena

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 21 marzo 2012, facendo riferimento alla lettera dell'Istituto di credito Monte dei Paschi di Siena, in data 4 gennaio 2012, e della successiva lettera in data 15 marzo 2012, riguardanti la negoziazione per la concessione di una linea di credito di importo pari a 2 milioni di Euro, ha deliberato di accettare la proposta formulata dalla Banca alle condizioni, esplicitate nelle comunicazioni specificate, che prevedono uno scoperto di conto corrente massimo di 2 milioni di Euro al tasso variabile in funzione del parametro "Euribor 1M/365 media mese in corso" maggiorato di uno "spread" pari al 4,80% e con l'applicazione di un "corrispettivo sull'accordato" in misura pari a 0,35% su base trimestrale applicato all'importo totale dell'affidamento.

2.7 Servizi assicurativi anno 2013

Nella seduta del 12 novembre 2012 il Consiglio di Amministrazione ha approvato gli importi dei premi assicurativi delle Polizze societarie afferenti l'anno 2013, proposti dall'intermediario assicurativo Assiteca, riguardanti: rimborso spese mediche impiegati, rischio infortuni extra professionale, responsabilità amministratori, infortuni professionali, r.c.t. fabbricati, polizza incendio fabbricati, tutela legale amministratori, r.c. professionale responsabile procedimento.

2.8 Accertamento Agenzia Territorio su accatastamento Centro del Design

Nella seduta del 21 marzo 2012 il Consiglio di Amministrazione, in riscontro all'accertamento notificato dall'Agenzia del Territorio circa l'accatastamento del Centro del Design, ha deliberato di accettare le modifiche catastali dell'immobile proposte dall'amministrazione statale, che, con decorrenza dall'anno 2012, comportano una variazione della rendita, da Euro 75.294,49 a Euro 87.843,58, e la correzione della classe di appartenenza attribuita, da categoria B/5 classe 2 in categoria B/5 classe 3, e di non procedere con la presentazione del ricorso amministrativo.

2.9 Bilancio dell'esercizio societario 2011

Nella seduta del 11 aprile 2012 il Consiglio ha deliberato di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 8, comma 2, dello Statuto Sociale e dall'art. 2364 del Codice Civile, al fine di acquisire agli atti della Società le risultanze di approfondimenti tecnici, in corso di esecuzione a cura di esperti nella materia in oggetto, circa la corretta impostazione dei dati di bilancio in consonanza con le attività espletate dalla Società, rinviando la convocazione dell'Assemblea degli Azionisti entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 6 giugno 2012 ha approvato il Progetto di Bilancio dell'esercizio 2011, comprensivo di Bilancio, Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione.

L'Assemblea dei Soci di Torino Nuova Economia nel corso della seduta tenutasi in data 3 agosto 2012 ha approvato il Bilancio dell'esercizio societario 2011.

2.10 Competenze professionali del Perito tecnico in materia ambientale

Nella seduta del 12 novembre 2012 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato la proposta di parcella professionale presentata dal dr. Cesare Rampi per la redazione della Perizia di valutazione dei costi concernenti i futuri interventi di riqualificazione ambientale, utilizzata per la definizione dell'Accordo transattivo con il gruppo Fiat.
Il Consiglio ha dato mandato disgiunto, al Presidente e all'Amministratore Delegato, di negoziare con il professionista uno sconto almeno pari al 20% sulla parcella proposta ammontante a Euro 15.400,00, oltre Iva e contributi previdenziali di legge.
Con lettera del 17 gennaio 2013, a seguito della trattativa condotta che ha portato alla definizione di uno sconto pari a circa il 25%, è stata formalizzata l'accettazione del preventivo per un importo pari a Euro 11.600,00, oltre Iva e contributi previdenziali di legge.

2.11 Convocazione di una Assemblea straordinaria

Nella seduta del 7 dicembre il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di rideterminare la data di convocazione dell'Assemblea straordinaria, precedentemente programmata per il 28 novembre e poi revocata, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:
1) Variazioni statutarie riguardanti:
   a) determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione
   b) adeguamenti riferibili alle mutate disposizioni di legge (d.lgs. n. 39/2010) in ordine alla revisione legale dei conti ex art. 2409

bis c.c.;
c) cause di recesso
d) clausola di prelazione
e) modifica oggetto sociale con modifica degli articoli 3, 4, 6, 7, 13, 14, 19 bis dello Statuto societario.

2) Richiesta di convocazione Assemblea straordinaria formulata dalla Provincia di Torino in data 26/09/2012.
Variazioni statutarie tese ad assicurare l'equilibrio dei generi negli organi societari con modifica degli articoli 13 bis, 14, 19 e 25 dello Statuto societario.
Conseguentemente l'Assemblea è stata regolarmente convocata dal Presidente per il 24 dicembre 2012.
In tale seduta l'Assemblea ha approvato le modifiche statutarie che erano state proposte dal Consiglio di Amministrazione.

3. Valorizzazione delle Aree di Proprietà

Nel corso del 2012 le attività della Società finalizzate alla valorizzazione delle aree di proprietà hanno riguardato prevalentemente la definizione dell'Accordo bonario con l'Appaltatore che ha realizzato il Centro del Design, la realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria di Strada della Manta, la procedura di gara per l'acquisizione del finanziamento necessario per l'avvio dell'intervento di riqualificazione della Zona C.

Si riporta di seguito il dettaglio delle attività svolte suddivise per ciascuna zona di cui si compone il Compendio Immobiliare in Area Mirafiori di Torino e per il Compendio Immobiliare in Area Campo Volo di Collegno.

3.1 Accordo transattivo con il Gruppo Fiat

Nella seduta del 21 settembre 2012 il Consiglio ha preso atto delle ipotesi di valorizzazione del Compendio Immobiliare TNE in Area Mirafiori di Torino che la Società potrà potenzialmente sviluppare nei mesi successivi, ed ha riconosciuto che il contenzioso in atto con il Gruppo Fiat costituisce un impedimento allo sviluppo delle iniziative di riqualificazione del sito.
Il Consiglio ha ritenuto pertanto prioritario il raggiungimento di un Accordo transattivo con il Gruppo Fiat per superare il contenzioso.
Il Consiglio conseguentemente ha deliberato di proseguire le trattative con il Gruppo Fiat nel tentativo di raggiungere l'Accordo transattivo.

Nella seduta del 12 novembre 2012 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di approvare la Relazione di stima del Compendio Immobiliare di proprietà TNE in Area Mirafiori di Torino e in Area Campo Volo di Collegno, redatta in data 5/11/2012 dal Perito indipendente, Ing. Francesco Nigrogno, da cui risulta un valore del Compendio Immobiliare pari a Euro 111.123.000; la Relazione dello Studio Planeta, Prot. R12-11-02 - Novembre 2012 - Stima costi associati alle passività ambientali, a firma del Dr. Cesare Rampi, che ha determinato un costo complessivamente pari a Euro 5.082.115,56; la Relazione del Perito indipendente, Ing. Francesco Nigrogno, redatta in data 5/11/2012, inerente le conseguenze economiche derivanti all'edificio ex DAI per effetto della mancata bonifica del sottosuolo, da cui risulta un danno pari a Euro 890.000.
Il Consiglio inoltre ha deliberato di condividere il testo dell'Accordo transattivo con il Gruppo Fiat, fatta salva la possibilità di apportare eventuali modifiche limitate e non sostanziali rispetto ai contenuti fondamentali del documento.

Nella seduta del 7 dicembre 2012 il Consiglio, preso atto del Parere favorevole del Collegio Sindacale, ha deliberato di approvare la Situazione Patrimoniale al 30 giugno 2012, da cui risulta un Valore della Società pari a Euro 74.988.544.

Nella medesima seduta il Consiglio ha approvato il testo dell'Accordo transattivo con il Gruppo Fiat, che prevede principalmente: a) il riconoscimento di Fiat a favore di TNE di un indennizzo per le situazioni di inquinamento scoperte nell'area di Mirafiori a Torino e di Campo Volo a Collegno; b) la determinazione del valore della Società sulla base di valutazioni immobiliari correlate alla Variante Urbanistica riguardante la Zona A, oggetto di impugnazione da parte di Fiat; c) l'esercizio del diritto di recesso parziale da parte di Fiat; d) la rinuncia da parte di Fiat alle impugnazioni in corso contro i provvedimenti comunali in materia urbanistica e ambientale; e) il subentro di TNE nei procedimenti amministrativi di carattere ambientale; f) l'impegno di TNE a realizzare il progetto di trasformazione della Zona A coerentemente con gli studi preliminari, riguardanti viabilità e acustica, condivisi con Fiat.

Il Consiglio ha quindi dato mandato, in forma congiunta, al Presidente e all'Amministratore Delegato di procedere alla sottoscrizione dell'Atto nel rispetto dei contenuti fondamentali e sostanziali approvati, con possibilità di apportare, prima della formalizzazione, eventuali modifiche limitate e non sostanziali.
L'Accordo transattivo è stato sottoscritto dal Gruppo Fiat e da Torino Nuova Economia in data 11 dicembre 2012.
Con la sottoscrizione dell'Accordo transattivo vengono meno gli impedimenti allo sviluppo del progetto di valorizzazione delle aree di proprietà della Società, che erano rappresentati principalmente dai ricorsi amministrativi, presentati dal Gruppo Fiat, con cui sono stati impugnati i provvedimenti urbanistici e ambientali riguardanti tali aree.
In particolare la possibilità di dare attuazione alla Variante Urbanistica, approvata con l'Accordo di Programma del 16 marzo 2011, costituisce, per la Zona A direttamente e di riflesso per le Zone B e C, una opportunità per rafforzare, anche dal punto di vista della apprezzabilità economica, l'iniziativa di trasformazione complessiva del sito.
Infatti le possibilità edificatorie previste consentono di sviluppare progetti capaci di attrarre l'interesse di soggetti, pubblici e privati, che possano contribuire attivamente all'attuazione della missione societaria di TNE.

3.2 Valorizzazione del Compendio immobiliare Aree Mirafiori di Torino

Zona A
Proposta di Finanza di Progetto

Facendo riferimento alla Proposta presentata dal raggruppamento di soggetti privati, riguardante la realizzazione, con il sistema della Finanza di Progetto, dell'ampliamento del Centro del Design e della costruzione di un Polo polifunzionale destinato ad attività di servizio alle persone alle imprese e ad attività commerciali, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 24 gennaio 2012, ha deliberato di dare mandato, disgiuntamente, al Presidente e all'Amministratore Delegato, di inviare ai proponenti una comunicazione con cui dare evidenza delle variate disposizioni normative in materia di Finanza di Progetto.

Conseguentemente con lettera inviata al Proponente in data 25 gennaio 2012 si è dato evidenza che, stante le nuove disposizioni normative introdotte dalla L. 12 luglio 2011 n. 106, di conversione del cosiddetto "Decreto Sviluppo", recante modifiche al Codice dei Contratti Pubblici in materia di Finanza di Progetto, la Società ha constatato di non disporre dei documenti di legge utili per dare seguito alle successive valutazioni e agli eventuali adempimenti in ordine all'avvio della procedura.

Il Proponente con lettera del 23 febbraio 2012 ha risposto alla comunicazione della Società confermando l'impegno a dare continuità all'iniziativa nell'intendimento che la procedura è stata autonomamente avviata dal raggruppamento di soggetti privati.
Il Consiglio di Amministrazione è stato informato di ciò nella seduta del 26 marzo 2012.

Con lettera del 19 dicembre 2012, a seguito della sottoscrizione da parte della Società dell'Accordo Transattivo con il Gruppo Fiat, il raggruppamento di soggetti privati ha confermato la volontà di procedere nella proposta di Finanza di Progetto presentando il progetto preliminare degli interventi previsti.

Zona A
Realizzazione Centro del Design

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 21 marzo 2012, in relazione alla procedura di Accordo bonario avviata per definire in via bonaria le riserve manifestate dall'Appaltatore del Centro del Design, ha deliberato di accogliere la Proposta transattiva presentata dalla Commissione, appositamente nominata, limitatamente al riconoscimento, a titolo di capitale, dell'importo di Euro 2.052.342,64. Per quanto riguarda l'eventuale applicazione a tale importo delle maggiorazioni correlate a rivalutazioni economiche e a interessi legali, il Consiglio ha deliberato di avviare con l'Appaltatore un confronto per addivenire a una soluzione condivisa dalle parti.

Nella medesima seduta il Consiglio ha approvato il corrispettivo professionale, spettante ai componenti della Commissione di Accordo Bonario, in misura pari a Euro 57.055,47, oltre contributi previdenziali e IVA di legge ove previsti.

Nella seduta del 11 aprile 2012 il Consiglio ha ratificato le risultanze finali dell'Accordo Bonario con l'Appaltatore del Centro del Design, che prevede il riconoscimento al medesimo di una somma complessiva pari a Euro 2.166.125,61, comprensiva dei soli interessi legali, oltre IVA ove dovuta, a saldo di ogni pretesa manifestata dall'Appaltatore con l'iscrizione delle riserve negli atti dell'appalto.
Il Consiglio di Amministrazione ha quindi approvato lo schema di Accordo dando mandato a Presidente e Amministratore Delegato, disgiuntamente, di provvedere alla formalizzazione dell'atto.
Conseguentemente l'Accordo Bonario è stato sottoscritto dalle parti in data 13 aprile 2012.

In data 11 aprile 2012 il Consiglio ha inoltre preso atto del parere conclusivo emesso dalla Commissione di Collaudo, attestante la rispondenza funzionale dell'impianto termico del Centro del Design alle prestazioni contrattuali attese durante la stagione invernale, e conseguentemente ha deliberato di svincolare la trattenuta economica pari a Euro 150.000,00, oltre Iva ai sensi di legge, disposta a tal fine nell'Atto Unico di Collaudo.

Con la Domanda di Contributo, in data 15 ottobre 2012, presentata alla Direzione Attività Produttive della Regione Piemonte, la Società ha richiesto il cofinanziamento pubblico a valere sul POR-FESR 2007-2013 - Asse III Riqualificazione territoriale, relativamente ai lavori, già ultimati, ricadenti nella cosiddetta Fase II di realizzazione del Centro del Design, ovvero le opere di completamento dell'opera, ad esclusione di quelle già ammesse al precedente cofinanziamento DOCUP.
Con successiva integrazione del 15 novembre 2012 sono stati presentati i documenti richiesti in esito alle valutazioni della commissione tecnica regionale che ha valutato la domanda.

Zona B
Gestione immobili

Nella seduta del 26 marzo 2012 il Consiglio ha approvato l'impegno di spesa massimo pari a Euro 120.000, oltre Iva ai sensi di legge, necessario per attivare il servizio di pulizia degli immobili della Zona B. Il Consiglio ha quindi deliberato di avviare la procedura di gara per selezionare una ditta che possa svolgere il suddetto servizio.
Il Consiglio inoltre ha deliberato l'approvazione dell'impegno di spesa massimo, pari a Euro 2.160,00, su base annua, oltre Iva ai sensi di legge, necessario per attivare il servizio armato di accompagnamento del personale tecnico e dei visitatori durante i sopralluoghi da effettuarsi presso gli immobili della Zona B. Il Consiglio ha conseguentemente deliberato di individuare mediante indagini di mercato una Società di sorveglianza, in possesso di idonei requisiti, a cui affidare tale incarico.

Zona B
Comunalizzazione Strada della Manta e lavori di manutenzione straordinaria

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26 marzo 2012, prendendo atto della conferma manifestata dalla Città di Torino di voler procedere con la comunalizzazione di strada della Manta, in esito alle risultanze delle operazioni di gara, ha deliberato l'aggiudicazione definitiva dell'appalto dei lavori di manutenzione straordinaria della suddetta strada della Manta nei confronti dell'Impresa ICFA S.r.l., per un importo contrattuale pari a Euro 212.283,54 Iva esclusa.
Conseguentemente, come disposto dal Consiglio di Amministrazione, in data 18 maggio 2012, si è provveduto a formalizzare il Contratto di appalto.

I lavori sono iniziati il 25 maggio 2012 e sono stati completati in data 24 luglio 2012. In data 25 settembre 2012 il Direttore dei Lavori ha emesso il Certificato di Regolare Esecuzione.
Tale certificato è stato trasmesso alla Città di Torino in data 11 ottobre 2012 per i conseguenti adempimenti.
L'importo contrattuale dell'appalto a consuntivo è risultato pari a Euro 219.178,64 Iva esclusa.

Zona C
Riqualificazione urbanistico edilizia per insediamento attività produttive

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 24 gennaio 2012 ha deliberato di richiedere alla Città di Torino chiarimenti in ordine alle circostanze inerenti il rilascio del Permesso di Costruire delle opere consortili private comprendenti il muro lungo l'area verde di via Anselmetti.

Nella medesima seduta del 24 gennaio 2012 il Consiglio, con riferimento ai corrispettivi professionali spettanti ai professionisti incaricati della progettazione, in attesa di ricevere chiarimenti da parte della Città di Torino circa la configurazione del muro lungo via Anselmetti, ha deliberato di provvedere alla definizione di una trattenuta economica, correlata alle attività di progettazione del suddetto manufatto, da applicare al corrispettivo professionale complessivo, e conseguentemente di procedere con il pagamento ai professionisti incaricati dell'acconto risultante al netto di tale trattenuta.

Nella seduta del 26 marzo 2012 il Consiglio prende atto delle indicazioni fornite dalla Città di Torino, comunicate con lettera del 20 marzo 2012, in ordine alla conformazione del muro lungo via Anselmetti riducendone l'altezza a 3 metri al fine di rispettare le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di preservare la qualità architettonica e l'inserimento ambientale prefigurato inizialmente.
Conseguentemente il Consiglio delibera di autorizzare lo svincolo della correlata trattenuta economica operata ai corrispettivi professionali spettanti ai professionisti incaricati della progettazione. Il Consiglio inoltre delibera di approvare il preventivo professionale pari a Euro 15.863,54, oltre Iva e contributi previdenziali di legge, da corrispondere allo stesso Progettista per l'aggiornamento del Progetto Esecutivo dell'intervento che dovrà riguardare a) la ridefinizione del muro lungo via Anselmetti, e le correlate parti d'opera, secondo le indicazioni della Città di Torino, b) la revisione dei prezzi tenendo conto del vigente Prezzario Regionale per le Opere Pubbliche, c) l'introduzione delle attività di rimozione delle contaminazioni riscontrate sull'area durante l'effettuazione delle indagini ambientali.

Sempre nella seduta del 26 marzo 2012 il Consiglio, al fine di acquisire la copertura finanziaria necessaria per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione della Zona C, approva lo schema della procedura di gara per individuare un Istituto di credito idoneo ad erogare un finanziamento di importo massimo pari a Euro 8.800.100,64.
La procedura di gara è di tipo aperta con criterio di aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa.
Conseguentemente, in data 19 aprile 2012, il bando di gara è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 21 settembre 2012, ha preso atto che la procedura di gara per l'acquisizione del finanziamento necessario per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione della Zona C, che prevedeva come termine per la ricezione delle offerte il 31 luglio 2012, è andata deserta. Conseguentemente il Consiglio ha deliberato di valutare l'opportunità di dare seguito a una procedura negoziata, senza previa pubblicazione di un bando di gara, nel rispetto di quanto previsto dal Codice dei Contratti Pubblici.

In relazione alla tempistiche di attuazione dell'intervento previste dal Programma Operativo Regionale 2007/2013, ai fini dell'erogazione del contributo pubblico stanziato, nella medesima seduta del 21 settembre 2012, il Consiglio ha deliberato di richiedere alla Direzione regionale alle Attività Produttive, una proroga di 13 mesi del termine finale per il completamento dell'intervento di Riqualificazione della Zona C.

Conseguentemente si è provveduto a richiedere alla Città di Torino la sospensione dei termini prescritti nei Permessi di Costruire rilasciati e in particolare è stato richiesto di svincolare le Polizze Fideiussorie a garanzia della realizzazione delle opere sulle aree da cedere alla Città e da assoggettare all'uso pubblico.
Tale richiesta è stata accolta con Deliberazione di Giunta del 18 dicembre 2012 mecc. n. 2012 07743/009.

3.3 Valorizzazione del Compendio immobiliare Area Campo Volo di Collegno

La Città di Collegno, nel mese di marzo 2012, ha confermato la disponibilità a "valutare e ad affrontare, nell'ambito delle più ampie strategie d'area vasta connesse allo studio di ridisegno territoriale del corridoio plurimodale di Corso Marche e congiuntamente agli Enti Sottoscrittori il Protocollo d'Intesa, l'attribuzione di un trattamento perequativo alle aree in oggetto."
Al riguardo ha altresì precisato che la formalizzazione della decisione finale e la modalità di attuazione dovrà avvenire attraverso una procedura gestita, congiuntamente da tutti i Soggetti coinvolti, nell'ambito del "Tavolo Tecnico del progetto di Corso Marche".

Con lettera del 7 maggio 2012 Aeroclub Torino, in qualità di comodatario del sito Campo Volo di Collegno e gestore dell'Aeroporto turistico, ha comunicato di aver programmato l'esecuzione di un intervento di manutenzione straordinaria riguardante il completo rifacimento del tetto della Palazzina Uffici.

Con lettera del 23 maggio 2012 la Società, in risposta alla sopracitata comunicazione ha risposto di aver preso atto dell'intendimento di Aeroclub a procedere ai lavori descritti da considerarsi ricompresi nel quadro degli obblighi di manutenzione a termini del contratto di comodato. Al riguardo è stato precisato che ogni onere e costo correlato a tali lavori compete, sempre a termini di contratto di comodato, esclusivamente all'Aeroclub senza alcun diritto di rivalsa o indennizzo nei confronti della Società.

Nel corso della riunione del "Tavolo Tecnico del progetto di Corso Marche", tenutasi il 12 luglio 2012, il Direttore dell'Area Territorio della Provincia e il Sindaco della Città di Collegno hanno illustrato la situazione in atto e le possibili prospettive per avviare il procedimento finalizzato al trattamento urbanistico perequativo delle aree ricomprese nel suddetto progetto strategico del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.

4. Aspetti ambientali

Area Mirafiori di Torino

In data 17 luglio 2012 la Società, facendo riferimento all'area a servizi, prospiciente via Anselmetti e Corso Orbassano, da cedere alla Città di Torino nell'ambito della riqualificazione della cosiddetta Zona B, ha presentato agli Enti preposti in materia ambientale il Piano di caratterizzazione.

Con determinazione dirigenziale n. 228 del 24/09/2012, emanata dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino, in esito alle risultanze della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 6/09/2012, ha approvato con prescrizioni il suddetto Piano di Caratterizzazione dell'area a servizi della Zona B da cedere alla Città di Torino.

Con lettera in data 1 giugno 2012, in ottemperanza delle prescrizioni derivanti dall'approvazione per l'area del Centro del Design dell'Analisi del Rischio e del Progetto di messa in Sicurezza permanente, ai sensi del D.Lgs 152/06, avvenuta con la Determina dirigenziale n. 107 del 20/02/2009 del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino, e dall'approvazione del Progetto di messa in sicurezza permanente dei binari dismessi - area esterna al Capannone ex Dai, compresa nel Centro del Design, avvenuta con Determinazione dirigenziale n. 337 del 05/11/2010 del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino, è stata trasmessa agli Enti preposti in materia ambientale la Relazione periodica circa lo stato di manutenzione del capping in corrispondenza delle aree interne ed esterne del Centro del Design.

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

Si precisa inoltre che la Società, data la sua tipologia:
- non ha svolto attività né di ricerca né di sviluppo;
- intrattiene rapporti di collaborazione con il socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. 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 31/12/2012 il debito a favore di Finpiemonte Partecipazioni relativo ai contratti di servizio, risulta pari ad Euro 144.505, oltre Iva ai sensi di legge su Euro 65.855,00.

L'Accordo transattivo è stato sottoscritto dal Gruppo Fiat e da Torino Nuova Economia in data 11 dicembre 2012. Con la sottoscrizione dell'Accordo transattivo vengono meno gli impedimenti allo sviluppo del progetto di valorizzazione delle aree di proprietà della Società.

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 >= Ø

ATTIVO CIRCOLANTE >= 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 35.039.298.

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 37.845.907.
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 (21.434.949).

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 diminuito rispetto all'esercizio precedente. Rileva, inoltre, che il margine di tesoreria è diminuito rispetto all'esercizio precedente. La struttura finanziaria dell'azienda, dunque, in termini dinamici, è parzialmente migliorata nei suoi profili di lungo andare (giacché le variazioni nell'attivo immobilizzato sono state più che compensate da quelle intervenute nel capitale proprio, ma non in quelle relative alle passività consolidate) e peggiorata in quelli di breve andare.
In sintesi, dunque, i primi due margini positivi (MS, CCN) segnalano una situazione di equilibrio finanziario tendenziale in quanto la copertura del fabbisogno finanziario durevole appare ampiamente sostenibile. Una parte dell'Attivo Circolante è coperta da mezzi propri e da fonti a lungo termine. Nella prospettiva dell'equilibrio finanziario di breve andare, invece, si nota che i mezzi monetari e quelli generabili mediante incasso dei crediti non sono capienti rispetto alle passività correnti.

Si tratta, dunque, di un'azienda che presenta rimanenze troppo elevate e che, pertanto, deve mettere sotto attento controllo la gestione del magazzino.
Per meglio comprendere, poi, se lo stato patrimoniale è equilibrato o meno nel prosieguo si utilizzeranno una serie di indici normalmente utilizzati nelle analisi atte a discriminare tra uno stato patrimoniale equilibrato e uno non equilibrato onde consentire al sistema di approfondire la natura di eventuali criticità nella configurazione patrimoniale e di suggerire le azioni di correzione da intraprendere.
Il primo indice di lungo periodo che viene preso in considerazione è quello di struttura.
È il rapporto tra mezzi propri e attivo immobilizzato. Esprime una delle possibili correlazioni tra fonti ed impieghi di lungo andare. Segnala in che misura i mezzi propri appaiono destinati a coprire il fabbisogno finanziario durevole. Indica, quindi, il grado di solidità patrimoniale, di lungo andare, dell'azienda. Il sistema rileva che il quoziente è uguale o maggiore di 1 il che implica che i mezzi propri da soli, indipendentemente dalla presenza di eventuali passività consolidate, tendono a coprire per intero il fabbisogno finanziario durevole dell'azienda.
Nell'anno corrente tale indice è 2,40.
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 S.P.A. è pari a 8,44: se valutata sotto questo profilo l'azienda presenta un'eccellente disponibilità di risorse liquide destinate a pagare gli oneri finanziari.

In realtà il valore del MOL è troppo influenzato nell'anno 2012 dalle riprese di valore delle Rimanenze dei lavori in corso.

Stante la tipologia della Società e la fase di sviluppo delle attività, non risultano significativi gli indici di redditività e di sviluppo. Si riportano nelle tabelle che seguono i principali indici di solidità e liquidità.

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.

Indici di solidità

Descrizione	2010	2011	2012	Totale Rett.	Totale Spost.	Media
Rigidità degli impieghi	0,01%	29,63%	28,85%	28,85%	28,85%	19,50%
Elasticità degli impieghi	99,99%	70,37%	71,15%	71,15%	71,15%	80,50%
Autonomia finanziaria	62,73%	59,26%	69,20%	69,20%	69,20%	63,73%
Indebitamento totale	37,26%	39,67%	27,71%	27,71%	27,71%	34,88%
Indebitamento a medio e lungo termine	35,65%	35,63%	0,14%	0,14%	0,14%	23,81%
Indebitamento a breve termine	1,62%	4,04%	27,57%	27,57%	27,57%	11,07%
Quoziente primario di struttura	4285,78	2	2,4	2,4	2,4	1430,06
Quoziente secondario di struttura	6722,15	3,24	2,51	2,51	2,51	2242,63
Grado di ammortamento delle immobilizzazioni	0,00%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%
Quoziente di indebitamento complessivo	0,59	0,69	0,45	0,45	0,45	0,58
Quoziente di indebitamento finanziario	0,57	0,6	0,38	0,38	0,38	0,52
Tasso di autofinanziamento	-7,39%	-5,29%	-0,33%	-0,33%	-0,33%	-4,12%
Indice di immobilizzo	0	0,5	0,42	0,42	0,42	0,31

Indici di liquidità

Descrizione	2010	2011	2012	Totale Rett.	Totale Spost.	Media
Quoziente di disponibilità	6188,70%	1743,70%	258,08%	258,08%	258,08%	2730,16%
Quoziente di tesoriera	658,83%	148,95%	10,47%	10,47%	10,47%	272,75%
Tempo medio di giacenza delle scorte	0	79.702	42.682	42.682	42.682	40.795
Tempo medio di incasso dei crediti commerciali	0	1	4	4	4	2
Tempo medio di pagamento dei debiti commerciali	37	221	306	306	306	188
Incidenza degli oneri finanziari sulle vendite	0	251,02	79,02	79,02	79,02	110,01
Incidenza degli oneri finanziari sulla produzione	5,12	12,81	8,85	8,85	8,85	8,93
Durata netta del ciclo finanziario	-37	79.482,00	42.380,00	42.380,00	42.380,00	40.608,33
Debiti v/banche su fatturato	0	12207,99	4609,95	4609,95	4609,95	5605,98

Rendiconto Finanziario

A - DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE / (INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO) INIZIALI	**2.862.279**
B - FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO	
Utile (perdita) del periodo	199.845
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.743
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	436.346
(Plusvalenze) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni materiali e immateriali	0
(Rivalutazioni) di immobilizzazioni materiali e immateriali	0
Svalutazioni / (Ripristini di valore) di immobilizzazioni materiali e immateriali	0
(Rivalutazioni) o svalutazioni di partecipazioni, immobilizzazioni finanziarie e titoli	0
Svalutazione dei crediti	0
Accantonamenti / (utilizzi) dei Fondi per rischi e oneri	1.750.000
Variazione netta del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	10.473
Variazione del capitale di esercizio	
Rimanenze di magazzino: (incrementi) / decrementi	(3.965.490)
Crediti commerciali: (incrementi) / decrementi	(4.124)
Altre attività: (incrementi) / decrementi	(56.773)
Debiti commerciali: (incrementi) / decrementi	(2.565.965)
Altre passività: (incrementi) / decrementi	(1.087)
Totale	**(4.194.032)**
C - FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO IN IMMOBILIZZAZIONI	
(Investimenti) in immobilizzazioni	
immateriali	(1.486)
materiali	(17.122)
finanziarie	0
Totale	**(18.608)**
Prezzo di realizzo delle immobilizzazioni	0
Totale	**(18.608)**

D - FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO	
Variazioni attività a medio lungo termine di natura finanziaria: (accensioni) / rimborsi	0
Variazioni attività a breve termine di natura finanziaria: (accensioni) / rimborsi	0
Variazioni passività a medio lungo termine di natura finanziaria: (accensioni) / rimborsi	(30.519.267)
Variazioni passività a breve termine di natura finanziaria: (accensioni) / rimborsi	(207)
Incrementi / (rimborsi) di capitale proprio	8.936.779
Totale	**(21.582.695)**
E - (DISTRIBUZIONE DI UTILI)	**0**
F - FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D+E)	**(25.795.335)**
G - DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE / (INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO) FINALI (A+F)	**(22.933.056)**

Principali rischi e incertezze cui la Società è sottoposta

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

Rischio di credito
La Società ha al momento un unico cliente che è un Ente pubblico.

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

Rischio di tasso d'interesse
La Società non ha in essere strumenti finanziari.
La Società ha due linee di credito entrambe a tasso variabile legate all'andamento dell'Euribor.
Non si è provveduto ad attuare alcuna politica di copertura stante il ridotto rischio di tasso a cui la Società è al momento sottoposta.

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

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

Il finanziamento, utilizzato per la costruzione del Centro del Design, dovrà essere rimborsato entro il 9 dicembre 2013, ed è sottoposto alle condizioni indicate nella Nota Integrativa, nonché ai conseguenti rischi di rientro anticipato.

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 che, oltre a quanto segnalato in precedenza, caratterizzano l'attività della Società.

- Con lettera del 17 gennaio 2013 il Socio Fiat Partecipazioni S.p.A. ha esercitato il diritto di recesso parziale per un numero di azioni pari a 5.450.450 corrispondente a quello previsto nella scrittura transattiva.
- La Società, con iscrizione in data 25 gennaio 2013, ha depositato presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di Torino l'Avviso agli azionisti di offerta in opzione, ai sensi dell'ex art. 2.437 - quater c.c., delle azioni oggetto del recesso parziale di Fiat Partecipazioni S.p.A. Per l'esercizio del diritto di opzione ai Soci è stato concesso il termine minimo di legge pari a 30 giorni e quindi la scadenza coincideva con il 24 febbraio 2013.
- In data 11 febbraio 2013 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Sistema di Gestione Ambientale, la Sezione V – Reati ambientali - della Parte Speciale del Modello di Organizzazione e Gestione, di cui è dotata la Società, e il Codice Etico aggiornato con le integrazioni di carattere ambientale.
- Nella medesima seduta il Consiglio è stato informato in merito all'esito dell'Assemblea Straordinaria dei Soci del 24 dicembre 2012 che ha approvato tutte le modifiche statutarie che il Consiglio di Amministrazione aveva proposto. Il nuovo Statuto societario è divenuto valido ed efficace dalla data del 15 gennaio 2013 di iscrizione della delibera dell'Assemblea presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di Torino.
- Sempre nella seduta tenutasi in data 11 febbraio 2013 di Consiglio è stato informato in merito alle difficoltà finanziarie affrontate dalla Società. Il Consiglio ha conferito mandato disgiunto al Presidente e all'Amministratore Delegato di porre in essere ogni azione necessaria al perfezionamento delle trattative con Istituti di Credito al fine di addivenire nel più breve tempo possibile all'ottenimento della concessione di una linea di credito a copertura del fabbisogno circolante della Società e a garanzia della continuità aziendale.
- Nella seduta del 11 febbraio 2013 il Consiglio, considerato che la Società deve dare seguito agli impegni assunti in sede di Accordo di Programma e che l'eventuale rallentamento di alcune attività potrebbe compromettere il rispetto delle tempistiche previste, ha deliberato di dare avvio alla procedura di gara pubblica per l'affidamento del servizio tecnico di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo della Zona A, ciò anche in considerazione del fatto che tale avvio non comporta per la Società l'immediato sostenimento di spese.
- In tale seduta del 11 febbraio 2013 il Consiglio ha approvato lo schema di contratto di servizi, per l'anno 2013, con il Socio Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. richiedendo di applicare al corrispettivo contrattuale proposto pari a 70 mila Euro, ove accettata dalla controparte, una riduzione di 5 mila Euro.
- Il Consiglio di Amministrazione, sempre nella seduta del 11 febbraio 2013, ha approvato l'impegno di spesa pari a 25.000 Euro, oltre Iva ai sensi di legge, afferenti la partecipazione al prossimo Salone del settore Immobiliare MIPIM 2013 e la predisposizione del materiale promozionale che sarà utilizzato per questo evento e per le altre fiere di settore in programma nel corso dell'anno.
- Nella seduta del 27 febbraio 2013 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che nessuno dei Soci ha esercitato il diritto di opzione per l'acquisto delle azioni oggetto di recesso parziale da parte di Fiat Partecipazioni S.p.A. Conseguentemente il Consiglio ha deliberato di effettuare un esplorazione di mercato finalizzata a verificare l'eventuale interesse di soggetti terzi ad acquisire la partecipazione costituita da n. 5.450.450 azioni, oggetto di recesso parziale di Fiat Partecipazioni S.p.A.
- Il Consiglio inoltre nella seduta del 27 febbraio 2013 ha deliberato di dare seguito alla proposta di acquisto pervenuta, riguardante il lotto ex Centro Stile della Zona B, e di avviare la procedura di evidenza pubblica per la ricerca di eventuali ulteriori manifestazioni di interesse all'acquisto.
- Il Consiglio nella medesima seduta del 27 febbraio 2013 ha deliberato di convocare una Assemblea ordinaria dei Soci con il seguente ordine del giorno:
    a) Situazione finanziaria della Società
    b) Manifestazione di interesse all'acquisto del lotto B.2 ex Centro Stile
    c) Adempimenti conseguenti alla sottoscrizione dell'Accordo transattivo con il Gruppo Fiat

Conseguentemente il Presidente ha provveduto a convocare l'Assemblea ordinaria per il 20 marzo 2013
- Il Consiglio di Amministrazione sempre nella seduta del 27 febbraio 2013 ha deliberato di approvare il corrispettivo professionale da riconoscere all'Ing. Nigrogno, rideterminato in complessivi Euro 40.000,00, oltre Iva e contributi previdenziali di legge, per le attività espletate riguardanti le valutazioni immobiliari utilizzate dalla Società per definire il Bilancio di esercizio societario, degli anni 2010 e 2011, e per definire l'Accordo transattivo con il Gruppo Fiat.
- Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 27 febbraio 2013 ha inoltre deliberato di approvare l'affidamento allo Studio Jona del servizio di assistenza in materia fiscale, amministrativa e giuridica per l'anno 2013 per un importo pari a Euro 9.000,00, oltre IVA e contributi previdenziali ai sensi di legge, con l'applicazione ove accolto dalla controparte di uno sconto del 10%.
- Il Consiglio, nella seduta del 20 marzo 2013, facendo riferimento alla prospettata presentazione da parte del raggruppamento di soggetti privati del Progetto preliminare, inerente l'iniziativa da realizzarsi con Finanza di Progetto riguardante l'ampliamento del Centro del Design e la costruzione di un comparto ASPI comprendente attività commerciali, al fine di dare seguito senza interruzioni agli adempimenti necessari e conseguenti ha deliberato di approvare l'impegno di spesa pari a Euro 154.469,90, oltre IVA e contributi previdenziali ai sensi di legge, per l'affidamento del servizio di verifica del Progetto preliminare/definitivo/esecutivo del Sottocomparto A2a, riguardante l'ampliamento del Centro del Design, e di controllo generale del Progetto preliminare del Sottocomparto A4, riguardante la costruzione del comparto ASPI, e di dare avvio alla procedura di gara pubblica.
- Il Consiglio di Amministrazione, sempre nella seduta del 20 marzo 2013, con riferimento al Bilancio di esercizio 2012 ha deliberato di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 8, comma 2, dello Statuto Sociale e dall'art. 2364 del Codice Civile, per consentire approfondimenti in merito alle correlazioni tra valutazioni immobiliari e procedura ad evidenza pubblica per l'acquisizione di manifestazioni di interesse all'acquisto del lotto ex Centro Stile, nonché in merito al trattamento del fondo rischi ambientale, appostato nel precedente Bilancio, in relazione all'avvenuta formalizzazione dell'Accordo transattivo con il Gruppo Fiat, rinviando la convocazione dell'Assemblea degli Azionisti entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.
- Con lettera del 22 marzo 2013 Aeroclub Torino ha comunicato di aver ultimato i lavori di manutenzione straordinaria di rifacimento del tetto della Palazzina Uffici del sito Campo Volo di Collegno, con una spesa complessiva pari circa a 105 mila Euro; il gestore ha comunicato inoltre di aver programmato i lavori di ripristino di un tratto di recinzione il cui costo preventivato è pari a circa 30 mila Euro.

8. Evoluzione prevedibile della gestione

Per quanto riguarda la gestione del prossimo esercizio 2013 è probabile che i risultati che si concretizzeranno saranno prevalentemente connessi agli esiti delle attività che la Società ha sviluppato nel corso del 2012.
In particolare, per quanto riguarda le attività operative, la Società sarà impegnata nell'espletamento delle seguenti attività:

- Definizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo della Zona A previsto dall'Accordo di Programma del 16 marzo 2011.
- Subordinatamente alla presentazione, da parte del raggruppamento di soggetti privati, del Progetto Preliminare, espletamento della procedura di gara con il sistema della Finanza di Progetto riguardante l'intervento, da eseguirsi nella Zona A, comprendente l'ampliamento del Centro del Design e la realizzazione del Polo polifunzionale ASPI con attività commerciali.
- Espletamento della procedura di gara per l'assegnazione del lotto "ex Centro Stile", facente parte della Zona B, e conseguente formalizzazione della vendita dell'immobile.
- Perfezionamento dell'atto di cessione di strada della Manta.
- Sviluppo dei progetti e delle attività promozionali per il riutilizzo, la valorizzazione ed il collocamento sul mercato dei lotti ex Mercato Italia ed ex Engineering della Zona B.
- Proseguimento delle attività correlate alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione della Zona C, con particolare riguardo all'acquisizione

della copertura finanziaria.
- Espletamento della procedura di gara per il rifinanziamento del debito residuo nei confronti dell'Istituto di credito Banca Nazionale del Lavoro che ha finanziato l'intervento di realizzazione del Centro del Design.

Pertanto, 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 199.844,69 in parte alla Riserva Legale, in misura pari al 5% e quindi per un importo di Euro 9.993,00, e il residuo pari a Euro 189.851,69 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

Il Presidente
Stefano Tizzani



L'Amministratore Delegato
Davide Canavesio



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 199.844,69 in parte alla Riserva Legale, in misura pari al 5% e quindi per un importo di Euro 9.993,00, e il residuo pari a Euro 189.851,69 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.



Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2012



Premessa

Il bilancio chiuso al 31/12/2012, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, comma 1 c.c., e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..
I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quarto comma del Codice Civile.
Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dagli organi professionali competenti in materia contabile, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.
Le voci dell'Attivo e del Passivo appartenenti a più voci dello Stato patrimoniale sono specificatamente richiamate.

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:
- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Criteri di valutazione

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.
Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.
I costi di impianto e ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le modifiche statutarie intervenute nel 2012 e la procedura di ammortamento adottata ha tenuto conto di un'utilità stimata in cinque anni.
I costi di software sono stati sostenuti negli esercizi precedenti per la realizzazione del sito WEB e per le licenze dei programmi Office, Autocad e Project. Sono contabilizzati nei diritti di utilizzo di opere dell'ingegno e sono ammortizzati in un periodo di 3 anni.
L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti

inerenti la produzione interna, nonchè gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.
Il costo delle immobilizzazioni il cui utilizzo è limitato nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzo.
Sono state applicate le seguenti aliquote, ridotte del 50% in caso di acquisizioni nell'esercizio, in quanto ritenute rappresentative dell'effettivo deperimento.
Terreni e fabbricati
- terreni 0%
- fabbricati 2%

Attrezzature
- attrezzatura varie e minuta 15%

Altri beni:
- macchine ufficio elettroniche 20%
- arredamento uffici 15%

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

Rimanenze

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

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato, ove del caso, rettificando il valore nominale dei crediti esistenti in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo.
Le attività per imposte anticipate connesse alle differenze temporanee deducibili ed alle perdite fiscali, in aderenza al principio generale della prudenza, sono state rilevate rispettivamente in presenza di ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui le stesse si riverseranno, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare, e di imponibili fiscali futuri che potranno assorbire le perdite riportabili entro il periodo nel quale le 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 economica.

Fondo TFR

Il fondo TFR, contabilizzato al netto delle eventuali anticipazioni corrisposte, è iscritto per i soli dipendenti in forza alla chiusura dell'esercizio che non abbiano optato per la destinazione del Fondo stesso a fondi di previdenza complementare e viene adeguato annualmente in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti di lavoro.
Parte dei dipendenti della società ha invece optato per la destinazione del TFR a fondi di previdenza complementare, la società ha pertanto provveduto al versamento ai fondi per euro 3.193 dell'intera quota accantonamento TFR di loro competenza dell'esercizio.

Fondo per rischi ed oneri

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

Debiti

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

Costi e ricavi

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

Le rimanenze sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a Euro 2.823 (Euro 4.080 nel precedente esercizio).
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Costo storico esercizio precedente	Rivalutazioni esercizio precedente	Svalutazioni esercizio precedente	Fondo ammortamento esercizio precedente	Valore iniziale
Costi di impianto e di ampliamento	12.924	0	0	12.924	0
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	5.500	0	0	5.500	0
Diritti di brevetto ind. e utilizzo opere ing.	25.637	0	0	21.557	4.080
Altre	0	0	0	0	0
Totali	**44.061**	**0**	**0**	**39.981**	**4.080**

Descrizione	Acquisizioni Capitaliz-zazioni	Alienazioni	Riclassifica-zioni (a) / da altre voci	Svalutazioni / Ripresa valore dell'esercizio	Rivalutazioni dell'esercizio
Costi di impianto e di ampliamento	1.486	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto ind. e utilizzo opere ing.	0	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0	0
Totali	**1.486**	**0**	**0**	**0**	**0**

Descrizione	Ammortamenti	Totale rivalutazioni esercizio corrente	Totale svalutazioni esercizio corrente	Fondo ammortamento esercizio corrente	Valore finale
Costi di impianto e di ampliamento	297	0	0	13.221	1.189
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	0	0	0	5.500	0
Diritti di brevetto ind. e utilizzo opere ing.	2.446	0	0	24.003	1.634
Altre	0	0	0	0	0
Totali	**2.743**	**0**	**0**	**42.724**	**2.823**

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
Costi di costituzione / modifiche statutarie	0	1.486	297
Totali	**0**	**1.486**	**297**

Descrizione	Altri decrementi dell'esercizio	Saldo finale	Variazione
Costi di costituzione / modifiche statutarie	0	1.189	1.189
Totali	**0**	**1.189**	**1.189**

Composizione costi di ricerca, sviluppo e pubblicità

Descrizione	Saldo iniziale	Incremento dell'esercizio	Ammortamento dell'esercizio
Costi di pubblicità da ammortizzare	0	0	0
Totali	**0**	**0**	**0**

Descrizione	Altro decremento dell'esercizio	Saldo finale	Variazioni
Costi di pubblicità da ammortizzare	0	0	-0
Totali	**0**	**0**	**0**

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

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a Euro 25.055.532 (Euro 25.474.756 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Costo storico esercizio precedente	Rivalutazioni esercizio precedente	Svalutazioni esercizio precedente	Fondo ammortamento esercizio precedente	Valore iniziale
Terreni e fabbricati	25.675.901	0	0	215.759	25.460.142
Attrezzature industriali e commerciali	242	0	0	18	224
Altri beni	20.518	0	0	6.129	14.390
Totali	**25.696.661**	**0**	**0**	**221.906**	**25.474.756**

Descrizione	Acquisizioni / Capitalizzazioni	Totale Alienazioni	Totale riclassificazioni (a) / da altre voci	Svalutazione / Ripristini di valore	Rivaluta-zioni
Terreni e fabbricati	0	0	0	0	0
Attrezzature industriali e commerciali	0	0	0	0	0
Altri beni	17.121	50	0	0	0
Totali	**17.121**	**50**	**0**	**0**	**0**

Descrizione	Ammortamenti	Rivalutazione esercizio corrente	Svalutazioni esercizio corrente	Fondo ammortamento esercizio corrente	Valore finale
Terreni e fabbricati	431.518	0	0	647.277	25.028.624
Attrezzature industriali e commerciali	36	0	0	54	188
Altri beni	4.792	0	0	10.920	26.720
Totali	**436.346**	**0**	**0**	**658.251**	**25.055.532**

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 indicata dal perito nella propria relazione di stima già citata in precedenza.
Si ricorda inoltre che il Centro del Design è iscritto al netto del contributo DOCUP 2000/2006 di Euro 4.000.000 definitivamente ricevuto nel 2010.
Quanto sopra è stato oggetto di ampi approfondimenti supportati da valutazioni peritali agli atti della Società, come ancora confermati dall'esperto con sua lettera in data 23 maggio 2012.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi dell'art. 10 della legge 72/1983 si dà atto che non sono state effettuate rivalutazioni monetarie ed economiche sui beni di proprietà al termine dell'esercizio

Riduzione di valore di immobilizzazioni materiali e immateriali

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

Attivo circolante - Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a Euro 59.257.191 (Euro 55.291.701 nel precedente esercizio).

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a Euro 59.257.191 (Euro 55.291.701 nel precedente esercizio). 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.

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

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	55.291.701	59.257.191	-3.965.490
Totali	**55.291.701**	**59.257.191**	**-3.965.490**

Suddivisione per natura delle variazioni nette:	
Oneri finanziari	0
Prestazioni tecniche	547.317
Contributi ricevuti	0
Totale costi netti esercizio	**547.317**
Minori valutazioni a mercato	0
Riprese di valore a mercato	3.418.173
Totale variazione lorda	**3.965.490**
Capitalizzazioni	0
Totale variazione netta	**3.965.490**

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 97, la quale prevede che "prima delle trattative in vista della vendita deve essere eseguita una valutazione indipendente, da parte di uno o più periti estimatori indipendenti, per stabilire il valore di mercato sulla base di indicatori di mercato e di norme di valutazione generalmente riconosciuti", il Consiglio di Amministrazione nel corso dell'anno 2008, dovendo avviare la procedura di vendita di parte delle aree di Mirafiori, ha inoltrato istanza al Tribunale di Torino per l'individuazione di un perito estimatore indipendente.
L'ing. Francesco Nigrogno, 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 (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 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 (sempre Centro del Design compreso).
Come già successo per gli esercizi precedenti, il Consiglio di Amministrazione di TNE, ha chiesto allo stesso ing. Nigrogno di aggiornare le sue stime al 31 dicembre 2012, 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.
In particolare, l'ing. Nigrogno ha formulato le proprie valutazioni tenendo conto delle nuove capacità edificatorie delle aree conseguenti alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma" le cui incertezze operative sono state superate in seguito alla transazione sottoscritta nel 2012 con FIAT.
Le nuove valutazioni hanno comportato una "ripresa di valore" su alcune aree già oggetto di sva-

lutazioni negli esercizi precedenti.
La “ripresa di valore” è stata operata per complessivi Euro 3.418.173; conseguentemente i lavori in corso di produzione sono contabilizzati ad un importo che è complessivamente inferiore di residui Euro 7.610.697 ai costi sostenuti (si ricorda che negli esercizi precedenti i costi erano stati svalutati per complessivi Euro 11.028.870).
Si evidenzia comunque che il valore complessivo delle aree a fine esercizio stimato dall’ing. Nigrogno, anche alla luce di quanto da lui confermato nella sua lettera in data 5 aprile 2013, è pari ad Euro 85.057.000 (Centro del Design escluso).
Si evidenzia inoltre che il lotto relativo all’ex Centro Stile Mirafiori Zona B Nord, il cui valore tecnico di mercato e di iscrizione in bilancio è di Euro 5.150.000, è oggetto di procedura di gara al rialzo nel 2013 ai fini della sua cessione su un prezzo base gara di Euro 3.400.000, corrispondente ad una offerta irrevocabile già pervenuta.

Si evidenzia che il valore complessivo delle aree a fine esercizio è pari ad Euro 85.057.000 (Centro del Design escluso).

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell’attivo circolante sono pari a Euro 2.401.573 (Euro 2.307.259 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Composizione dei crediti dell’attivo circolante:

Descrizione	Valore nominale	Fondo svalutazione	Fondo svalutazione interessi di mora	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l’es. succ.	5.153	0	0	5.153
Tributari - esigibili entro l’es. succ.	2.394.850	0	0	2.394.850
Verso Altri - esigibili entro l’es. succ.	1.570	0	0	1.570
Totali	**2.401.573**	**0**	**0**	**2.401.573**

Movimenti dei crediti dell’attivo circolante:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Crediti verso clienti	1.029	5.153	4.124
Crediti tributari	2.298.893	2.394.850	95.957
Crediti verso altri	7.337	1.570	-5.767
Totali	**2.307.259**	**2.401.573**	**94.314**

I crediti tributari sono composti per Euro 25.407 da crediti IRES ed IRPEF e per Euro 2.369.443 dal credito IVA, di cui Euro 1.927.281 relativo ai lavori direttamente imputabili al Centro del Design chiesti a rimborso nel 2012. Ulteriori informazioni in merito ai “Crediti per imposte anticipate” vengono fornite nella sezione “Fiscalità anticipata e differita”.

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell’attivo circolante sono pari a Euro 104.149 (Euro 2.862.279 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Depositi bancari e postali	2.861.819	103.051	(2.758.768)
Denaro e valori in cassa	460	1.098	638
Totali	**2.862.279**	**104.149**	**(2.758.130)**

Crediti - Distinzione per scadenza

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

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Verso Clienti - Circolante	5.153	0	0	5.153
Crediti tributari - Circolante	2.394.850	0	0	2.394.850
Verso Altri - Circolante	1.524	46	0	1.570
Totali	**2.401.527**	**46**	**0**	**2.401.573**

Crediti - Ripartizione per area geografica

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

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a Euro 23.665 (57.082 Euro nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti attivi	57.082	23.665	-33.417
Totali	**57.082**	**23.665**	**-33.417**

Composizione dei risconti attivi:

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Commissioni finanz. BNL	38.679	18.499	(20.180)
Oneri notarili finanz. BNL	5.772	2.760	(3.012)
Consulenze	1.329	1.000	(329)
Assicurazioni	11.302	1.406	(9.896)
Totali	**57.082**	**23.665**	**(33.417)**

Oneri finanziari imputati a voci di Stato Patrimoniale

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

Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 60.097.699 (Euro 50.961.075 nel precedente esercizio). Nel prospetto riportato di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto.

Descrizione	Saldo iniziale	Riparto utile / (Destinazione perdita)	Aumenti / Riduzione di capitale	Altri movimenti	Valore finale
Capitale	67.000.000	0	0	0	67.000.000
Altre riserve	1	0	0	8.936.779	8.936.780
Utili (perdite) portati a nuovo	-13.342.065	-2.696.861	0	0	-16.038.926
Utile (perdita) dell'esercizio	-2.696.861	2.696.861	0	199.845	199.845
Totali	**50.961.075**	**0**	**0**	**9.136.624**	**60.097.699**

La descrizione delle altre riserve è la seguente:

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Saldo finale
Versamento in conto futuro aumento capitale sociale	0	0	8.936.777	8.936.777
Riserva arrot. euro	1	0	2	3
Totali	**1**	**0**	**8.936.779**	**8.936.780**

In merito al "versamento in conto futuro aumento di capitale" di Euro 8.936.777, si precisa che l'organo amministrativo, sulla base della documentazione agli atti, ha ritenuto opportuno iscrivere tale posta nel Patrimonio Netto.
Si ricorda che tale importo deriva dal mutuo di Euro 8.200.000 erogato dalla Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. 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 Partecipazion S.p.A. con lettera in data 20 aprile 2009, il finanziamento ha cessato di essere fruttifero con effetto dal 26 febbraio 2008.
Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti seguenti:

Descrizione	Saldo finale	Apporti dei soci	Utili	Altra natura
Capitale	67.000.000	67.000.000	0	0
Altre riserve	8.936.780	8.936.777	0	3
Utili (perdite) portati a nuovo	-16.038.926	0	0	0

Descrizione	Liberamente disponibile	Distribuibile con vincoli	Non distribuibile	Utilizzo per copertura perdite	Altri utilizzi
Capitale	0	0	67.000.000	0	0
Altre riserve	0	0	8.936.780	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 17 del Codice Civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:
- numero 67.000.000 azioni ordinarie del valore nominale di 1 Euro cadauna.
In relazione al disposto dall'articolo 2427, punto 18 del Codice Civile, Vi specifichiamo che non esistono azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori similari emessi dalla società:

Fondo per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 2.650.000 (Euro 900.000 nel precedente esercizio).

Descrizione	Saldo iniziale	Accantonamenti dell'esercizio	Utilizzi dell'esercizio
Per imposte anche differite	0	0	0
Altri	900.000	1.750.000	0
Totali	**900.000**	**1.750.000**	**0**

Descrizione	Altri movimenti dell'esercizio +/(-)	Saldo finale	Variazione
Per imposte anche differite	0	0	0
Altri	0	2.650.000	1.750.000
Totali	**0**	**2.650.000**	**1.750.000**

La Società, in ragione dei rischi di natura ambientale gravanti dalla propria operatività ed in conformità al principio civilistico di prudenza, ha ritenuto opportuno procedere nel bilancio chiuso al 31.12.2011 allo stanziamento di un accantonamento a fondo rischi, il cui presumibile ammontare appare, al momento, suscettibile di essere stimato sempre in Euro 900.000. Maggiori informazioni in relazione a tale rischio sono fornite nella Relazione sulla Gestione, cui si fa rinvio. Lo stanziamento dell'esercizio riguarda l'accantonamento del rischio di realizzazione ad un valore inferiore a quello tecnico di mercato di aree di mercato messe in vendita; si rinvia in merito a quanto già esposto nel paragrafo relativo alle Rimanenze.

Fondo TFR

Il fondo TFR è iscritto nelle passività per complessivi Euro 31.609 (Euro 21.136 nel precedente esercizio).

Descrizione	Saldo iniziale	Accantonamenti dell'esercizio	Utilizzi dell'esercizio
Trattamento fine rapp. lavoro subordinato	21.136	10.551	78
Totali	**21.136**	**10.551**	**78**

Descrizione	Altri movimenti dell'esercizio +/(-)	Saldo finale	Variazione
Trattamento fine rapp. lavoro subordinato	0	31.609	10.473
Totali	**0**	**31.609**	**10.473**

Gli utilizzi si riferiscono all'imposta sostitutiva sulla rivalutazione.

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 24.053.064 (Euro 34.114.448 nel precedente esercizio).
La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	8.936.777	0	-8.936.777
Debiti verso banche	21.582.490	23.037.205	1.454.715
Debiti verso altri finanziatori	207	0	-207
Debiti verso fornitori	3.322.727	756.762	-2.565.965
Debiti tributari	18.992	95.289	76.297
Debiti vs ist. prev. e sicur. soc.	14.389	10.962	-3.427
Altri debiti	238.866	152.846	-86.020
Totali	**34.114.448**	**24.053.064**	**-10.061.384**

In particolare:
- per i debiti verso soci per finanziamenti si rinvia a quanto esposto nel paragrafo relativo al Patrimonio Netto;
- i debiti verso erario comprendono unicamente debiti per ritenute d'acconto;
- i debiti previdenziali corrispondono a debiti verso INPS, INAIL e PREVIP sui compensi di lavoro dipendente ed autonomo;
- gli altri debiti comprendono principalmente i compensi degli organi sociali, debiti per stipendi e debiti per ritenute a garanzia, nonché il debito di Euro 125.000 per la cauzione pagata dal Politecnico di Torino per l'affitto del Centro del Design (scadenza 3 ottobre 2021).

Debiti - Distinzione per scadenza

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

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Debiti verso banche	23.037.205	0	0	23.037.205
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	756.762	0	0	756.762
Debiti tributari	95.289	0	0	95.289
Debiti vs ist. prev. e sicur. sociale	10.962	0	0	10.962
Altri debiti	27.846	0	125.000	152.846
Totali	**23.928.064**	**0**	**125.000**	**24.053.064**

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Descrizione	Debiti non assistiti da garanzie reali	Debiti assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	23.037.205	0	23.037.205
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0
Debiti verso fornitori	756.762	0	756.762
Debiti tributari	95.289	0	95.289
Debiti vs ist. prev. e sicur. soc.	10.962	0	10.962
Altri debiti	152.846	0	152.846
Totali	**24.053.064**	**0**	**24.053.064**

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

Debiti - Ripartizione per area geografica

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

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 12.561 (Euro 498 nel precedente esercizio). La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Ratei e risconti passivi

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei passivi	498	12.561	12.063
Risconti passivi	0	0	0
Totale	**498**	**12.561**	**12.063**

Ratei passivi

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Assicurazioni	0	12.186
Spese telefoniche / energia elettrica	498	375
Totale	**498**	**12.561**

Conti d'ordine

Gli altri conti d'ordine sono pari ad Euro 4.997.672 (Euro 19.242.482 nel precedente esercizio) e si compendiano come segue:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Fidejussione Centro Design	282.270		-282.270
Fidejussione IVA	14.244.810	0	-14.244.810
Fidejussione zona C	2.760.590		-2.760.590
Credito IVA ceduto	1.927.281	1.927.281	0
Cauzioni a garanzia	27.531	27.531	0
Totali	**19.242.482**	**1.954.812**	**-17.287.670**

La prima fidejussione, svincolata nel 2012,"era finalizzata a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione attinenti alla realizzazione del Centro del Design. La seconda fidejussione, scaduta nel 2012, era stata rilasciata sempre da una primaria società assicurativa a garanzia del rimborso del credito IVA 2007 di capitali Euro 12.750.000. Una terza ed una quarta fidejussione, anch'esse svincolate nel 2012, riguardavano entrambe la Zona C di Mirafiori ed erano state rilasciate da una primaria società assicurativa a garanzia rispettivamente della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo e a garanzia delle opere da realizzare su aree da assoggettare all'uso pubblico. Il credito IVA ceduto di Euro 1.927.281 corrisponde al credito direttamente maturato fino a fine 2011 sui lavori del Centro del Design ed oggetto di cessione obbligatoria alla Banca Nazionale del Lavoro; in merito si rinvia al successivo paragrafo "Impegni".

Informazioni sul Conto Economico

Ricavi

I ricavi di Euro 500.000 (Euro 250.000 nel precedente esercizio) corrispondono all'affitto di competenza del 2012 del Centro del Design.

Altri ricavi

Gli altri ricavi sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 16.500 (Euro 42.410 nel precedente esercizio), principalmente conseguenti a rimborsi di costi ed a cessioni di rottami ferrosi.

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 884.890 (Euro 5.403.825 nel precedente esercizio).
La composizione delle singole voci è così costituita:

I ricavi di Euro 500.000 (Euro 250.000 nel precedente esercizio) corrispondono all'affitto di competenza del 2012 del Centro del Design.

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Servizi, appalto e consulenze tecniche e legali	4.865.429	295.788
Compensi agli amministratori	107.066	87.228
Servizi amministrativi e generali	275.512	398.654
Collegio Sindacale	99.899	50.907
Servizi industriali	3.762	3.050
Servizi commerciali	52.157	49.263
Totali	**5.403.825**	**884.890**

Ammortamenti immobilizzazioni immateriali

Gli ammortamenti per immobilizzazioni immateriali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 2.743 (Euro 4.312 nel periodo precedente)

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Costi impianto e ampliamento	0	297
Spese pubblicità	1.100	0
Diritti utilizzo opere dell'ingegno	3.212	2.446
Altre	0	0
Totali	**4.312**	**2.743**

Ammortamenti immobilizzazioni materiali

Gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 436.346 (Euro 218.919 nel periodo precedente).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Terreni e fabbricati	215.759	431.518
Attrezzature	18	36
Altri	3.142	4.792
Totali	**218.919**	**436.346**

Accantonamenti per rischi

Sono pari ad Euro 1.750.000 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 447.624 (Euro 259.941 nel precedente esercizio).
La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Tassa per costruzione	5.442	0
ICI/IMU	236.900	408.189
Diritti camerali e altre tasse	7.154	10.049
Altri oneri di gestione	10.445	29.386
Totali	**259.941**	**447.624**

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Relativi a prestiti da soci	Relativi a debiti verso banche	Altri	Totale
Altri	0	367.090	28.011	395.101
Totali	**0**	**367.090**	**28.011**	**395.101**

Imposte sul reddito

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Totale
IRES	0	0	0	0
IRAP	119.478	0	0	119.478
Imposte sostitutive	0	0	0	0
Totali	**119.478**	**0**	**0**	**119.478**

La società presenta una perdita fiscale e, in aderenza al principio generale della prudenza, ed in conformità con le indicazioni fornite dai principi contabili nazionali, le attività per imposte anticipate derivanti dalle perdite fiscali non sono state rilevate in quanto non vi è ancora la certezza, di ottenere in futuro imponibili fiscali che potranno assorbire le perdite riportabili. In particolare, le perdite fiscali ammontano al 31 dicembre 2012 a circa Euro 2.800.000, per un credito teorico di quasi Euro 780.000.
Per le stesse motivazioni non si sono iscritte attività per IRES e/o IRAP anticipate sulla differenza tra il valore civilistico e fiscale dei lavori in corso (Euro 7.610.697 per un credito teorico di Euro 2.092.942), su compensi amministratori non corrisposti (Euro 10.186 per un credito teorico di Euro 2.801), sul fondo rischi ed oneri (Euro 2.650.000, per un credito teorico di Euro 832.100) e sulla quota di oneri finanziari non deducibili (Euro 358.997, per un credito teorico di Euro 98.724).

Altre informazioni

Composizione del personale

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

Categoria	N° medio	31/12/2012
Impiegati	3	3
Quadri	1	1

Compensi agli organi sociali

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

Descrizione	Totale
Collegio sindacale	50.907
Organo amministrativo	87.228
Totali	**138.135**

Il compenso del Collegio Sindacale comprende anche la quota relativa al controllo contabile, determinato dall'assemblea degli azionisti del 30 settembre 2009 in misura pari al 30% del compenso minore spettante al Collegio Sindacale in base alla tariffa dei dottori commercialisti ed esperti contabili, mentre l'assemblea degli azionisti del 3 agosto 2012, in sede di nomina del nuovo Collegio Sindacale, ha deliberato un compenso forfettario comprensivo anche della quota relativa alla revisione legale.
Inoltre il Collegio Sindacale riveste anche l'incarico di Organo di Vigilanza, per un compenso dell'anno contabilizzato per Euro 23.400.

Impegni

Come già evidenziato nei conti d'ordine, si segnala che sono state rilasciate tramite primarie società Assicuratrici fidejussioni "a garanzia esecuzione aree da assoggettare a uso pubblico" per Euro 282.270 (Centro del Design) ed a garanzia di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere da realizzare su aree da assoggettare ad uso pubblico per Euro 2.760.590 (Mirafiori Zona C).
Sulla base di apposite lettere di patronage rilasciate dai due soci di maggioranza, la società ha sottoscritto nel 2008 un contratto di finanziamento con la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. fino ad un importo massimo di Euro 25.451.784 destinato, a parte Euro 2.500.000, alla realizzazione del Centro del Design, da erogarsi secondo le necessità finanziarie via via richieste dall'opera entro 5 anni dalla prima erogazione avvenuta in data 10 dicembre 2008.
Alla data di chiusura del bilancio il finanziamento è stato utilizzato per complessivi Euro 21.509.287.
Si segnalano di seguito i principali obblighi e garanzie derivanti dal contratto di finanziamento diversi dalle normali clausole contenute in analoghi contratti:
• Il rimborso dovrà avvenire in unica soluzione entro 5 anni dalla prima erogazione, potranno/dovranno essere effettuati anche dei rimborsi anticipati.
• I rimborsi anticipati sono obbligatori, tra gli altri, per gli importi derivanti:
- dalla eventuale cessione di porzioni degli immobili di proprietà acquistati con atto notaio Ganelli del 23.12.2005 rep. 5462 (Area Mirafiori);
- da eventuali aumenti di capitale sociale o di Finanziamenti soci;
- da rimborsi di crediti IVA e da contributi pubblici, ricevuti entrambi in relazione alla realizzazione del Centro del Design: tali crediti IVA e contributi pubblici sono stati oggetto di cessione alla BNL a garanzia del finanziamento; si ricorda che il credito IVA maturato a fine esercizio 2011 ammontava ad Euro 1.927.281 (l'Agenzia delle Entrate ne ha già disposto il rimborso ma non è ancora stato erogato), mentre i contributi pubblici ricevuti sono pari ad Euro 4.000.000 e sono correlati alla realizzazione del Centro del Design.
• Si sono ceduti pro solvendo in garanzia anche gli eventuali crediti per locazioni o per altre utilità eventualmente derivanti dall'utilizzo del Centro del Design.
• Il rapporto tra indebitamento finanziario netto e Patrimonio Netto dovrà essere mantenuto in misura pari o inferiore a 0,70.
• Entro il 28.7.2012 si sarebbe dovuti giungere, per quanto possibile, alla stipulazione di contratti preliminari per la dismissione di una porzione di immobili non inferiore a 80.000 metri quadrati.
• Non possono essere create garanzie reali, gravami o altri diritti reali sugli immobili di proprietà sociale.
• La società non potrà dare corso ad operazioni di fusione, scissione, ristrutturazione, acquisizione, cessione e conferimento di rami d'azienda, trasformazione o liquidazione volontaria, se non col consenso della società finanziatrice.

Infine, a seguito dell'incasso in via definitiva del contributo DOCUP 2000/2006 di Euro 4.000.000 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.

Istanza di interpello sulle Società di comodo

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

Rischi ambientali

Con riferimento ai rischi ambientali occorre rilevare che la Società, nel corso dell'esercizio 2012, così come indicato nell'apposito paragrafo contenuto nella Relazione sulla Gestione, a cui si fa rinvio e che qui si intende integralmente richiamato, è pervenuta alla formalizzazione dell'Accordo transattivo con il Gruppo FIAT comprendente anche gli interventi di ripristino ambientale.
Poiché le attività operative riguardanti gli interventi di risanamento ambientale non sono state ancora completamente attuate, si è ritenuto opportuno mantenere appostato nel Bilancio 2012 il Fondo rischi, già stanziato nel precedente esercizio, indicato al paragrafo "Fondo per rischi ed oneri" della presente Nota Integrativa.

Operazioni con parti correlate

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

Controparti	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Debiti finanziari	Altri debiti	Risconti passivi
Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.		144.505	8.936.777		
Fiat Partecipazioni S.p.A.				4.750 (riaddebito compenso amm.re)	
Fiat Group Automobilies S.p.A.					
S.I.T. S.r.l.	61				

Controparti	Altri ricavi	Costi per acquisto di beni e servizi
Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.		71.555
Fiat Partecipazioni S.p.A.		
Fiat Group Automobilies S.p.A.		
S.I.T. S.r.l.		

Accordi patrimoniali non risultanti dal bilancio

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

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

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

Il Presidente
Stefano Tizzani



L'Amministratore Delegato
Davide Canavesio







Relazione del Collegio Sindacale al bilancio al 31/12/2012

Signori azionisti,

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c. a partire dalla data del 3/08/2012 data della nomina.
La presente relazione unitaria è composta da due sezioni:
- sezione A) la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e quindi l'espressione del giudizio sul bilancio.
- sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c." e quindi il resoconto dell'attività di vigilanza resa nel corso dell'esercizio.

A) Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. n. 39 27/1/2010

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società Torino Nuova Economia S.p.A. al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della società. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.
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 d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.
Il procedimento di revisione 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.
Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione del precedente collegio sindacale, soggetto incaricato della revisione emessa in data 08/06/2012.
A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio 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 ed il risultato economico della vostra società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.
I dati di bilancio emergono dalle scritture contabili della società e le risultanze della contabilità sono state utilizzate dagli Amministratori con opportune riclassificazioni per la redazione del bilancio secondo gli schemi obbligatori previsti dalla legge.
I criteri di valutazione seguiti per la redazione del bilancio sono stati analiticamente indicati in nota integrativa, essi sono conformi a principi di ragionevole prudenza e di continuità dell'attività con aderenza del disposto dell'art. 2426 c.c.
La nota integrativa al bilancio risulta in osservanza al disposto di cui all'art. 2427 c.c.
Per quanto riguarda la nostra funzione di controllo contabile abbiamo verificato dalla nostra nomina e sino alla fine dell'esercizio (3/8/2012-31/12/2012) con periodicità almeno trimestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione delle scritture contabili dei fatti di gestione: a tal riguardo non abbiamo osservazioni da riferire. Con specifico riferimento all'informativa sulla valutazione delle rimanenze il Collegio Sindacale osserva che il bilancio è stato redatto in ossequio all'OIC n. 13 che dispone il confronto tra il costo di produzione specifico delle singole rimanenze finali ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, ricavato dalla relazione peritale dell'esperto nominato dal Tribunale di Torino.
Per quanto concerne la determinazione delle passività potenziali, il Collegio, concorda con l'iscrizione in bilancio di un fondo per rischi inerenti il realizzo ad un valore inferiore a quello tecnico di mercato delle aree messe in vendita.
La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori della società. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. 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 di Torino Nuova Economia S.p.A. al 31 dicembre 2012.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 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 ai sensi dell'artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci (n. 1) ed alle riunioni del consiglio di amministrazione (n. 5), 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 con periodicità mensile, le informazioni in merito al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni sociali di maggior rilievo effettuate dalla società e specificamente sull'accordo transattivo firmato con Fiat S.p.A. effettuato dalla società in data 11/12/2012, sul quale non abbiamo osservazioni particolari da riferire, avendo già redatto nostro parere in data 26/11/2012.
Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
Non sono pervenute denunzie dai soci ex art. 2408 c.c.
Nel corso dell'esercizio sono stati rilasciati i seguenti pareri:
- parere ex art. 2437 ter c.c. in data 26/11/2012.
Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.
Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di aventi utilità pluriennale.
I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.
Per quanto sopra esposto, il Collegio Sindacale, rinunciando al termine previsto dal comma 1 dell'art. 2429 c.c., al fine di rispettare i 15 giorni di deposito di cui al comma 3 dell'art. 2429 c.c., esprime parere favorevole all'approvazione del progetto di bilancio al 31.12.2012, così come redatto dagli Amministratori, ed alla proposta formulata per la destinazione dell'utile di esercizio conseguito.

Torino, 19 aprile 2013

Il Collegio Sindacale
Dottoressa Vittoria Rossotto

Ragioniere Felice Lupia

Dottor Enrico Ferraro



Titolo:
Torino Nuova Economia S.p.A. - Bilancio di esercizio 2012

Autore:
Torino Nuova Economia S.p.A.

Copyright:
Torino Nuova Economia S.p.A.

Lingua:
Italiano

Progetto grafico:
WebWorking S.r.l.

Luogo:
Torino