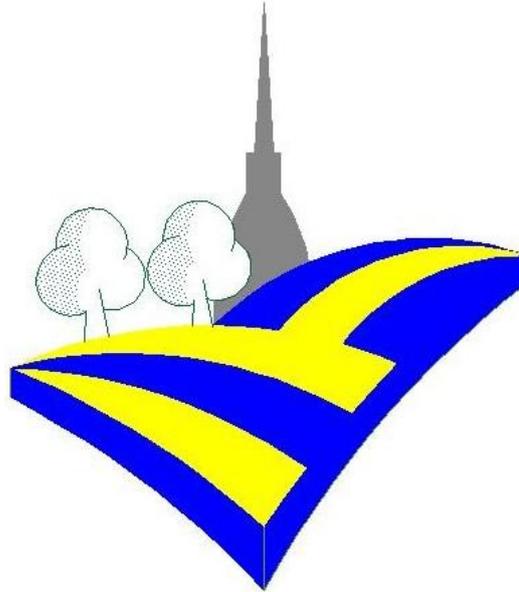




CAAT

CENTRO AGROALIMENTARE TORINO



RELAZIONI E BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2012

CENTRO AGRO-ALIMENTARE TORINO. S.c.p.a.

Capitale sociale Euro 52.642.627,89 interamente versato

N. iscrizione registro imprese di Torino 05841010019

R.E.A. C.C.I.A.A. di Torino 739122

Codice fiscale e Partita IVA 05841010019

Sede legale – 10095 Grugliasco (TO) – Strada del Portone n. 10

Tel. +39 011.34.96.810

Fax +39 011.34.95.425

E-mail: caat@caat.it web: www.caat.it

AZIONISTI

Città di Torino
C.C.I.A.A. di Torino
Provincia di Torino
Regione Piemonte
Città di Grugliasco
Città di Rivoli
Città di Orbassano
Dexia Crediop S.p.A.
Unicredit S.p.A.
S.I.T.O. S.p.A.
Associazione Piemontese Grossisti
Ortofrutticoli
Ascom Torino
Confesercenti Torino

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Giuliano MANOLINO
Vice Presidente	Ottavio GUALA
Consiglieri	Mauro ROSADA Morena SIGHINOLFI Riccardo CHIABRANDO

Collegio Sindacale

Presidente	Marziano MARZANO
Sindaci effettivi	Roberto BIANCO Luca PIOVANO

Direzione

Direttore	Massimo BUSI
-----------	--------------

**BILANCIO
AL
31 DICEMBRE 2012**

**STATO PATRIMONIALE
CONTO ECONOMICO**

S TATO 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>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	3.493	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	0	0
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	9.543	14.474
5) Avviamento	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) Altre	25.234	31.001
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	38.270	45.475
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	41.459.302	42.415.325
2) Impianti e macchinario	1.936.199	2.523.998
3) Attrezzature industriali e commerciali	2.056	3.451
4) Altri beni	57.204	63.995
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	16.200	25.500
Totale immobilizzazioni materiali (II)	43.470.961	45.032.269

III - Immobilizzazioni finanziarie

1) Partecipazioni

a) Imprese controllate	0	0
b) Imprese collegate	0	0
c) Imprese controllanti	0	0
d) Altre imprese	3.475	3.475
Totale partecipazioni (1)	3.475	3.475

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)	3.475	3.475
---	-------	-------

Totale immobilizzazioni (B)	43.512.706	45.081.219
------------------------------------	-------------------	-------------------

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	0	0
Totale rimanenze (I)	0	0

II) Crediti

1) Verso clienti

Esigibili entro l'esercizio successivo	685.988	623.251
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso clienti (1)	685.988	623.251

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	61.500	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari (4-bis)	61.500	0
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	566	821
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.930	8.910
Totale crediti verso altri (5)	2.496	9.731
Totale crediti (II)	749.984	632.982
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
4) Altre partecipazioni	0	0
5) Azioni proprie	0	0
Azioni proprie, valore nominale complessivo	0	0
6) Altri titoli	0	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	0
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	4.326.478	3.973.318
2) Assegni	0	0
3) Danaro e valori in cassa	5.352	6.130

Totale disponibilità liquide (IV)	4.331.830	3.979.448
Totale attivo circolante (C)	5.081.814	4.612.430
D) RATEI E RISCONTI		
Disaggio su prestiti emessi	0	0
Ratei e risconti attivi	87.114	128.439
Totale ratei e risconti (D)	87.114	128.439
TOTALE ATTIVO	48.681.634	49.822.088

S TATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2012	31/12/2011
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	52.642.628	52.642.628
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
<i>VII - Altre riserve, distintamente indicate</i>		
Riserva straordinaria o facoltativa	0	0
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari	0	0
Riserva per ammortamento anticipato	0	0
Riserva per acquisto azioni proprie	0	0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.	0	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0

Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	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	0	0
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)	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-14.888.474	-14.211.180
<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>		
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.422.200	-677.294
Acconti su dividendi	0	0
Copertura parziale perdita d'esercizio	0	0
Utile (Perdita) residua	-1.422.200	-677.294
Totale patrimonio netto (A)	36.331.954	37.754.154

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	1.176.727	1.311.386

Totale fondi per rischi e oneri (B)	1.176.727	1.311.386
--	------------------	------------------

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	207.066	172.147
--	----------------	----------------

D) DEBITI

1) Obbligazioni

Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale obbligazioni (1)	0	0

2) Obbligazioni convertibili

Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale obbligazioni convertibili (2)	0	0

3) Debiti verso soci per finanziamenti

Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso soci per finanziamenti (3)	0	0

4) Debiti verso banche

Esigibili entro l'esercizio successivo	8.424.114	8.388.833
Esigibili oltre l'esercizio successivo	36.755	79.916
Totale debiti verso banche (4)	8.460.869	8.468.749

5) Debiti verso altri finanziatori

Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso altri finanziatori (5)	0	0

6) Acconti

Esigibili entro l'esercizio successivo	8	2.225
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale acconti (6)	8	2.225
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.097.388	989.486
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori (7)	1.097.388	989.486
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	42.071	84.659
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0

Totale debiti tributari (12)	42.071	84.659
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	42.028	39.750
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	42.028	39.750
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	481.117	354.687
Esigibili oltre l'esercizio successivo	795.740	568.046
Totale altri debiti (14)	1.276.857	922.733
Totale debiti (D)	10.919.221	10.507.602
E) RATEI E RISCONTI		
Aggio su prestiti emessi	0	0
Ratei e risconti passivi	46.666	76.799
Totale ratei e risconti (E)	46.666	76.799
TOTALE PASSIVO	48.681.634	49.822.088

C ONTI 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	31.233	31.233
Totale beni di terzi presso l'impresa	31.233	31.233
Impegni assunti dall'impresa		
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	61.674.250	61.674.250
Totale garanzie reali	61.674.250	61.674.250

Altri rischi

crediti ceduti pro solvendo	0	0
altri	0	0
Totale altri rischi	0	0

Totale rischi assunti dall'impresa 61.674.250 61.674.250

Altri conti d'ordine

Totale altri conti d'ordine 3.132.768 0

TOTALE CONTI D'ORDINE 64.838.251 61.705.483

C ONTO ECONOMICO

31/12/2012 31/12/2011

A) VALORE DELLA PRODUZIONE:

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.869.766	6.078.314
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	1.009.871	1.048.650
Contributi in conto esercizio	0	0
Totale altri ricavi e proventi (5)	1.009.871	1.048.650

Totale valore della produzione (A) 6.879.637 7.126.964

B) COSTI DELLA PRODUZIONE:

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	74.008	59.751
7) Per servizi	4.271.696	4.018.651
8) Per godimento di beni di terzi	20.591	21.890
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	535.383	512.575
b) Oneri sociali	165.394	163.180
c) Trattamento di fine rapporto	35.545	34.083
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) Altri costi	15.053	9.307
Totale costi per il personale (9)	751.375	719.145
10) Ammortamenti e svalutazioni:		

a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.572	11.602
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.741.600	2.311.804
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	15.990	92.938
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	1.769.162	2.416.344
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamenti per rischi	40.000	449.386
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	969.506	607.316

Totale costi della produzione (B)	7.896.338	8.292.483
--	------------------	------------------

Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-1.016.701	-1.165.519
---	-------------------	-------------------

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	67.582	63.005
Totale proventi diversi dai precedenti (d)	67.582	63.005
Totale altri proventi finanziari (16)	67.582	63.005
17) Interessi e altri oneri finanziari		
A imprese controllate	0	0
A imprese collegate	0	0
A imprese controllanti	0	0
Altri	426.926	360.698
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	426.926	360.698
17-bis) Utili e perdite su cambi	0	0

Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-359.344	-297.693
--	-----------------	-----------------

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	2
Altri	231.635	863.000
Totale proventi (20)	231.635	863.002

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	0
Altri	255.776	0
Totale oneri (21)	255.777	0

Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)

-24.142 863.002

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)

-1.400.187 -600.210

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte correnti	22.013	77.084
------------------	--------	--------

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)	22.013	77.084

23) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-1.422.200	-677.294
--	-------------------	-----------------

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Giuliano MANOLINO



CAAT

CENTRO AGROALIMENTARE TORINO

**BILANCIO
AL
31 DICEMBRE 2012**

NOTA INTEGRATIVA

NOTA INTEGRATIVA

Premessa

Signori Soci,

il bilancio chiuso al **31 dicembre 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 casi 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 pubblicate dagli organi professionali competenti in materia contabile, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 è redatto in unità di euro. Le differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di euro sono eventualmente allocate all'apposita riserva di patrimonio netto.

In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423 ter del Codice Civile è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dall'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 (art. 2427 Comma 1 - n. 1)

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi ai principi generali di prudenza e di competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale e tenendo conto della funzione economica di ciascun elemento dell'attivo e del passivo.

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile. In particolare, i criteri adottati sono stati i seguenti:

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 a quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

I piani di ammortamento di tali costi sono stati predisposti tenendo conto dell'arco temporale entro cui si stima essi producano utilità, secondo lo schema sotto riportato:

VOCI DI BILANCIO	Costo d'acquisto o di produzione	Aliquota di ammortamento	Ammortamenti dell'esercizio
Costi di impianto e ampliamento (B.I.1)	4.367	20,00%	874
Software (B.I.3)	126.252	20,00%	4.931
Oneri pluriennali (B.I.7)	230.610	20,00%	3.338
Oneri pluriennali su mutui (B.I.7)	40.622	5,98%	2.429

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico di acquisizione, maggiorato dei costi accessori di diretta imputazione, ed esposte nell'attivo di bilancio al netto dei relativi fondi di ammortamento.

I beni in locazione finanziaria sono iscritti nell'attivo patrimoniale nell'esercizio in cui è stato esercitato il relativo diritto di riscatto.

Il costo delle immobilizzazioni, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Sono state applicate le seguenti aliquote ordinarie, confermate dalla realtà aziendale, eventualmente ridotte del 50% in caso di acquisizioni nell'esercizio.

Le aliquote applicate sono ritenute rappresentative dell'effettivo deperimento e sono esposte nel prospetto che segue:

VOCI DI BILANCIO	Costo d'acquisto o di produzione	Aliquota di ammortamento	Ammortamenti dell'esercizio
Terreni (B.II.1)	9.058.157	ZERO	-
Fabbricati (B.II.1)	51.750.046	1,88%	972.901
Impianti generici (B.II.2)	161.928	7,50%	11.864
Impianti speciali di comunicazione (B.II.2)	21.094	20,00%	257
Impianti d'allarme (B.II.2)	11.814	15,00%	597
Impianto elettrico (B.II.2)	4.503.904	7,50%	337.793
Impianti di refrigerazione (B.II.2)	3.880.381	7,50%	291.028
Impianto idrico e anti incendio (B.II.2)	932.690	7,50%	69.952
Sistema informatico (B.II.2)	1.643.467	25,00%	1.379
Impianto di condizionamento (B.II.2)	39.210	7,50%	2.941
Impianto di video sorveglianza (B.II.2)	188.205	7,50%	26.093
Segnaletica verticale e orizzontale (B.II.2)	124.040	10,00%	6.202
Attrezzature varie (B.II.3)	27.383	15,00%	1.395

Macchine d'ufficio elettroniche (B.II.4)	61.690	20,00%	4.649
Mobili e arredi (B.II.4)	81.798	12,00%	5.429
Elaboratori (B.II.4)	40.320	20,00%	3.091
Stampanti (B.II.4)	10.155	20,00%	742
Altri beni materiali (B.II.4)	22.470	15,00%	1.998
Registratori di cassa (B.II.4)	2.100	25,00%	-
Automezzi (B.II.4)	9.068	25,00%	-
Attrezzature a arredi Bar (B.II.4)	15.000	15,00%	2.250
Macchine ordinarie d'ufficio (B.II.4)	2.743	12,00%	300
Telefonia mobile (B.II.4)	4.875	20,00%	739
Immobilizzazioni in corso (B.II.5)	16.200	ZERO	-

L'aliquota di ammortamento applicata per i fabbricati per l'esercizio 2012 è stata modificata rispetto ai precedenti esercizi (3%) come meglio specificato infra .

Nel corso del mese di luglio 2012, a seguito delle esigenze connesse alla rinegoziazione della rata balloon del mutuo acceso per la costruzione del Centro, la società ha commissionato all'Ing. Marco Luca CANTAVENNA la redazione di una perizia asseverata stragiudiziale di stima immobiliare al fine di accertare il valore della totalità degli immobili facenti parte del CAAT.

La perizia di stima immobiliare, asseverata in data 23.07.2012, è avvenuta alla risultanza che il valore degli immobili facenti parte del CAAT, è pari ad Euro 61.010.000=.

Il valore residuo contabile dei terreni e dei fabbricati al 31 dicembre 2011 ed iscritto a bilancio della società alla voce B.II.1. dell'attivo dello Stato Patrimoniale ammontava ad Euro 42.415.325.

Sulla base dei dati come sopra evidenziati, è emersa quindi una rilevante differenza pari ad euro 18.594.675 tra il valore degli immobili periziati ed il valore residuo contabile degli stessi emergente dal bilancio alla data del 31.12.2011.

L'entità della differenza tra i due valori, ha imposto necessità di operare alcuni approfondimenti circa le cause che ne hanno determinato l'insorgenza, con specifico riferimento a quanto riportato alla pagina 54 della perizia asseverata in ordine alla vita utile residua degli immobili.

Conformemente al disposto del principio contabile OIC n. 16 "Le immobilizzazioni materiali" (paragrafo D.XI.3 pag. 24) il Consiglio di Amministrazione, in relazione alle ulteriori e nuove circostanze emerse a seguito dell'indagine peritale, ha quindi ritenuto di attivare il riesame del piano di ammortamento dei fabbricati inizialmente predisposto "per verificare che non siano

intervenuti cambiamenti tali da richiedere una modifica delle stime effettuate nella determinazione della residua possibilità di utilizzazione”.

E' stata quindi commissionata all'Ing. Marco Luca CANTAVENNA, una ulteriore perizia tecnica finalizzata alla determinazione della vita utile dei fabbricati del complesso del Centro Agro Alimentare Torino.

In data 27 maggio 2013 il perito incaricato ha rassegnato alla società l'elaborato che addiviene alle seguenti conclusioni:

“In base alle valutazioni effettuate, come rilevabile anche dalla lettura delle schede relative ai singoli edifici presenti all' Allegato C, si può valutare la vita utile dei seguenti fabbricati come:

Edificio 1 - Mercato Ortofrutticolo: 80 anni

Edificio 2 - Tensostrutture Produttori Ortofrutticoli: 50 anni

Edificio 3 - Tettoia Grandi Vettori: 80 anni

Edificio 4 - Tensostrutture di Collegamento: 50 anni

Edificio 5 - Mercato Florovivaistico: 80 anni

Edificio 6 est - Magazzino Frigo Lavorazione Est: 80 anni

Edificio 6 ovest - Magazzino Frigo Lavorazione Ovest: 80 anni

Edificio 7 - Magazzini Stoccaggio: 80 anni

Edificio 8 - Edificio Servizi Personale Interno: 80 anni

Edificio 9 - Edificio Ricovero Mezzi Interni: 80 anni

Edificio 10 - Edificio Centro Ingressi: 100 anni

Edificio 10 - Tensostruttura Ingressi: 50 anni

Edificio 11 (U/C/R) - Terziario Direzionale: 100 anni

Edificio 12 - Edifici Tecnologici: 80 anni

Ad oggi, in considerazione del fatto che i lavori di realizzazione del centro sono terminati il 30/06/1999, possiamo affermare che la vita utile residua dei fabbricati, a patto che venga effettuata l'adeguata manutenzione, è di:

*Edificio 1 - Mercato Ortofrutticolo: **66 anni***

*Edificio 2 - Tensostrutture Produttori Ortofrutticoli: **36 anni***

*Edificio 3 - Tettoia Grandi Vettori: **66 anni***

Edificio 4 - Tensostrutture di Collegamento: **36 anni**

Edificio 5 – Mercato Florovivaistico: **66 anni**

Edificio 6 est - Magazzino Frigo Lavorazione Est: **66 anni**

Edificio 6 ovest - Magazzino Frigo Lavorazione Ovest: **66 anni**

Edificio 7 - Magazzini Stoccaggio: **66 anni**

Edificio 8 - Edificio Servizi Personale Interno: **80 anni**

Edificio 9 - Edificio Ricovero Mezzi Interni: **80 anni**

Edificio 10 - Edificio Centro Ingressi: **86 anni**

Edificio 10 - Tensostruttura Ingressi: **36 anni**

Edificio 11 (U/C/R) - Terziario Direzionale: **86 anni**

Edificio 12 – Edifici Tecnologici: **66 anni**

Ultima osservazione può essere effettuata circa l'obsolescenza del centro nel suo complesso. E' infatti di estrema difficoltà poter esprimere un giudizio su come può evolvere, in un orizzonte che supera i 50 anni, il sistema di movimentazione e vendita degli ortaggi e delle verdure. Sicuramente, grazie all'estrema flessibilità degli spazi e degli edifici, il centro potrà facilmente rispondere alle esigenze di mercato senza dover mettere in atto complesse trasformazioni ma adattandosi di volta in volta alle mutande esigenze.

In estrema sintesi, ed in conclusione alla presente, si può affermare, con buona certezza, che i beni facenti parte del complesso saranno in grado di assolvere alla funzione per cui sono stati realizzati per un periodo di tempo superiore ai prossimi 50 anni".

Come indicato dal principio contabile OIC 16 sopra citato, "L'ammortamento, in un sistema contabile a valori storici, è la ripartizione del costo di un'immobilizzazione materiale tra gli esercizi della sua stimata vita utile.

Esso non costituisce un procedimento di valutazione dei cespiti né un procedimento per creare fondi per la sostituzione dell'immobilizzazione materiale. L'ammortamento deve essere sistematico, e la quota imputata a ciascun esercizio deve riferirsi alla **residua possibilità di utilizzazione** dell'immobilizzazione.

... la **residua possibilità di utilizzazione** è legata non alla "durata fisica" delle immobilizzazioni, bensì alla loro "**durata economica**", cioè al periodo in cui si prevede che il cespite sarà di utilità per l'impresa."

Preso atto di quanto sopra esposto, atteso che la "durata fisica" dei beni immobili della società è stata stimata in oltre 50 anni, la "durata economica" degli stessi deve essere valutata dal Consiglio di Amministrazione tenendo conto delle modalità distributive dei prodotti agro-alimentari e delle prospettive future a medio lungo termine.

Attualmente la maggior parte dei prodotti ortofrutticoli consumati in Italia transita dai mercati agroalimentari, fulcro della filiera, senza i quali sarebbe impossibile mantenere un corretto e trasparente rapporto tra domanda e offerta.

L'Italia, insieme alla Spagna, è l'unico paese europeo dove la struttura distributiva dell'ortofrutta passa in maggioranza attraverso il dettaglio tradizionale e nei circa 150 mercati anonari italiani transitano direttamente ed indirettamente circa 10 milioni di prodotti, quasi il 70% del totale.

Dalle analisi condotte dal Consiglio di Amministrazione e dal confronto attivato con le associazioni di categoria, nel prossimo futuro non si prevedono modifiche sostanziali al modello distributivo dell'ortofrutta. Ad oggi oltre il 50% del prodotto che giunge al consumo finale passa fisicamente dai Centri Agroalimentari. Considerando altresì il "fuori mercato", cioè la quota di vendite effettuata da grossisti che hanno anche un centro di spedizione fuori dalle strutture anonarie, si supera certamente il 65%.

Allo stato quindi, tutti gli interventi di modernizzazione della filiera e del sistema distributivo che possono essere immaginati, vedono e vedranno coinvolti i Centri agro-alimentari come players principali (come peraltro già accaduto negli ultimi 80-100 anni).

Tanto sopra esposto, il Consiglio di Amministrazione ritiene che sia ragionevole ipotizzare che almeno **per i prossimi 30-40 anni** la struttura distributiva dei prodotti ortofrutticoli italiani possa rimanere legata ai centri agroalimentari (realizzati in quasi tutte le regioni d'Italia) e quindi che il "modello di distribuzione" rimanga invariato, anche evolvendosi o modificandosi parzialmente.

E' quindi parere del Consiglio di Amministrazione che sia possibile, in modo ragionevole e prudente, assumere in **35 anni** (quale valore medio) **la residua possibilità di utilizzazione economica dei beni immobili di CAAT.**

Sulla base dell'assunzione sopra riportata, il paragrafo D.XI Principio Contabile IOC 16 (pag. 24) prevede che valore residuo contabile dei fabbricati iscritto a bilancio al 31.12.2011 (Euro 34.087.081) deve essere ripartito sulla **vita residua del cespite quale rideterminata sulla base delle condizioni di cui sopra, cioè 35 anni.**

Considerando pari a 100% il valore residuo contabile al 31 dicembre 2011 dei fabbricati (Euro 34.087.081), con riferimento alla nuova vita residua utile come stimata, l'aliquota di ammortamento da applicare al valore residuo contabile sarebbe pari al 2,86% ($100\% : 35 \text{ anni} = 2,857\%$ arrotondato alla seconda cifra decimale) e conseguentemente la quota di ammortamento da imputare al conto Economico riferita a detta categoria di beni pari ad Euro 974.891 ($\text{Euro } 34.087.081 \times 2,86\% = \text{Euro } 974.891$).

Considerato che il **valore storico** di iscrizione al 31 dicembre 2011 dei fabbricati di CAAT ammonta ad Euro 51.733.518, la nuova aliquota di ammortamento da applicare al suddetto valore, al fine di recepire l'ammortamento del valore residuo contabile in 35 anni è pari al **1,88%** ($\text{Euro } 51.733.518 : \text{Euro } 974.891 \times 100 = 1,8844\%$ arrotondato alla seconda cifra decimale).

La sopra determinata aliquota di ammortamento pari al 1,88%, ritenuta rappresentativa della residua possibilità di utilizzazione economica dei beni immobili, è stata quindi concretamente utilizzata al fine di determinare la quota di ammortamento dei fabbricati nel bilancio al 31 dicembre 2012. La stessa aliquota (1,88%) sarà altresì utilizzata per i futuri esercizi (34 annualità) per il completamento del processo di ammortamento dei beni.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori.

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione. E' stato stanziato allo scopo un apposito fondo di svalutazione, la cui determinazione è stata effettuata in base a stime prudenziali sulla solvibilità dei debitori e le rettifiche iscritte alla voce "fondo per rischi di perdite su crediti" sono portate in diretta diminuzione della voce attiva. L'ammontare di questi fondi rettificativi è commisurato sia all'entità dei rischi relativi a specifici crediti in sofferenza, sia all'entità del rischio generico di mancato incasso incombente sulla generalità dei crediti, prudenzialmente stimato in base all'esperienza del passato ed al grado di equilibrio finanziario noto della generalità dei debitori.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei costituiscono la contropartita numeraria dell'accertamento della quota di competenza dei costi (se passivi) e dei ricavi (se attivi) comuni a più esercizi, per i quali, alla data del bilancio, non si sono ancora verificate le corrispondenti variazioni monetarie o di crediti o di debiti.

I risconti costituiscono la contropartita di porzioni di costi (se attivi) o di ricavi (se passivi) comuni a più esercizi non imputabili al risultato economico dell'esercizio relativo al periodo nel corso del quale è avvenuta la corrispettiva manifestazione monetaria o di crediti o di debiti.

Essi esprimono il valore delle prestazioni ancora da ricevere o comunque utilizzabili nei futuri esercizi se attivi ed al valore di prestazioni ancora da effettuare o per le quali non sono stati ancora sostenuti i corrispondenti consumi se passivi.

I criteri di misurazione adottati costituiscono l'applicazione del generale principio di correlazione dei costi e dei ricavi.

Trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto

previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

L'importo di tale voce corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale. In tale voce sono accolte passività certe e determinate, sia nell'importo che nella data di sopravvenienza.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stati accantonati in misura da coprire adeguatamente le perdite e i debiti determinabili in quanto a natura e certezza o probabilità dell'evento, ma non definiti in rapporto all'ammontare o alla data di insorgenza.

Impegni, garanzie e rischi

Sono esposti al loro valore contrattuale in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile.

Costi e ricavi

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

Imposte

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono determinate, nel rispetto delle norme dettate dal D.P.R. 917/1986 (IRES) e successive modificazioni e dal D.Lgs. 446/1997 (IRAP) in base all'onere di competenza dell'esercizio.

Il debito rilevato nel passivo dello Stato Patrimoniale è esposto al netto degli acconti versati, dei crediti d'imposta e delle ritenute subite.

MOVIMENTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI (art. 2427 comma 1 - n. 2)

Nei seguenti prospetti vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali, evidenziandone distintamente per ciascuna categoria: il costo d'acquisto o di produzione, gli ammortamenti alla data di inizio esercizio, le acquisizioni, le alienazioni e il valore netto di iscrizione in bilancio.

Si precisa che i beni immateriali e materiali non sono stati oggetto, né nel passato, né nell'esercizio chiuso al **31 dicembre 2012**, di rivalutazioni o svalutazioni.

Immobilizzazioni immateriali (B.I)

	Costi d'impianto e ampliamento (B.I.1)	Diritti di utilizzazione. delle opere dell'ingegno (B.I.3)	Altre immobilizzaz. immateriali (B.I.7)			TOTALE
<i>Situazione iniziale</i>						
Costo originario	-	126.252	271.232	-	-	397.484
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	(111.778)	(240.231)	-	-	(352.009)
Saldo al 1.1.2012	-	14.474	31.001	-	-	45.475
<i>Movimenti del periodo</i>						
Acquisizioni	4.367	-	-	-	-	4.367
Disinvestimenti netti *	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti	(874)	(4.931)	(5.767)	-	-	(11.572)
Giroconti	-	-	-	-	-	-
<i>Situazione finale</i>						
Costo originario	4.367	126.252	271.232	-	-	401.851
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(874)	(116.709)	(245.998)	-	-	(363.581)
Saldo al 31.12.2012	3.493	9.543	25.234	-	-	38.270
<i>* di cui</i>						
Costo originario	-	-	-	-	-	-
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	-	-	-	-	-

Costi di impianto e ampliamento (B.I.3)

	Spese per modifiche statutarie					TOTALE
<i>Situazione iniziale</i>						
Costo originario	-	-	-	-	-	-
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-

Fondi ammortamento	-	-	-	-	-	-
Saldo al 1.1.2012	-	-	-	-	-	-
<i>Movimenti del periodo</i>						
Acquisizioni	4.367	-	-	-	-	4.367
Disinvestimenti netti *	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti	(874)	-	-	-	-	(874)
Giroconti	-	-	-	-	-	-
<i>Situazione finale</i>						
Costo originario	4.367	-	-	-	-	4.367
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(874)	-	-	-	-	(874)
Saldo al 31.12.2012	3.493	-	-	-	-	3.493

* di cui

Costo originario	-	-	-	-	-	-
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

Diritti di brevetto industriale e diritto di utilizzazione delle opere dell'ingegno (B.I.3)

	Software					TOTALE
<i>Situazione iniziale</i>						
Costo originario	126.252	-	-	-	-	126.252
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(111.778)	-	-	-	-	(111.778)
Saldo al 1.1.2012	14.474	-	-	-	-	14.474
<i>Movimenti del periodo</i>						
Acquisizioni	-	-	-	-	-	-
Disinvestimenti netti *	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti	(4.931)	-	-	-	-	(4.931)
Giroconti	-	-	-	-	-	-
<i>Situazione finale</i>						
Costo originario	126.252	-	-	-	-	126.252
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(116.709)	-	-	-	-	(116.709)
Saldo al 31.12.2012	9.543	-	-	-	-	9.543

* di cui

Costo originario	-	-	-	-	-	-
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

Altre immobilizzazioni immateriali (B.I.7)

	Oneri pluriennali	Oneri pluriennali su mutui				TOTALE
<i>Situazione iniziale</i>						
Costo originario	230.610	40.622	-	-	-	271.232
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(224.395)	(15.836)	-	-	-	(240.231)
Saldo al 1.1.2012	6.215	24.786	-	-	-	31.001
<i>Movimenti del periodo</i>						
Acquisizioni	-	-	-	-	-	-
Disinvestimenti netti *	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti	(3.338)	(2.429)	-	-	-	(5.767)
Giroconti	-	-	-	-	-	-
<i>Situazione finale</i>						
Costo originario	230.610	40.622	-	-	-	271.232
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(227.733)	(18.265)	-	-	-	(245.998)
Saldo al 31.12.2012	2.877	22.357	-	-	-	25.234

* di cui

Costo originario	-	-	-	-	-	-
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

Immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati (B.II.1)	Impianti e macchinari (B.II.2)	Attrezzature industriali e commerciali (B.II.3)	Altri beni materiali (B.II.4)	Immob. in corso e acconti (B.II.5)	TOTALE
<i>Situazione iniziale</i>						
Costo originario	60.791.325	11.346.426	27.383	238.292	25.500	72.428.926
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(18.376.000)	(8.822.428)	(23.932)	(174.297)	-	(27.396.657)
Saldo al 1.1.2012	42.415.325	2.523.998	3.451	63.995	25.500	45.032.269
<i>Movimenti del periodo</i>						
Acquisizioni	16.878	148.307	-	11.927	2.700	179.812
Disinvestimenti netti *	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti	(972.901)	(748.106)	(1.395)	(19.198)	-	(1.741.600)
Giroconti	-	12.000	-	-	(12.000)	-
<i>Situazione finale</i>						
Costo originario	60.808.203	11.506.733	27.383	250.219	16.200	72.608.738
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(19.348.901)	(9.570.534)	(25.327)	(193.015)	-	(29.137.777)
Saldo al 31.12.2012	41.459.302	1.936.199	2.056	57.204	16.200	43.470.961

* di cui

Costo originario	-	-	-	-	-	-
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	-	-	480	-	480
	-	-	-	-	-	-

Terreni e fabbricati (B.II.1)

	Terreni	Fabbricati				TOTALE
<i>Situazione iniziale</i>						
Costo originario	9.058.157	51.733.168	-	-	-	60.791.325
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(729.913)	(17.646.087)	-	-	-	(18.376.000)
Saldo al 1.1.2012	8.328.244	34.087.081	-	-	-	42.415.325
<i>Movimenti del periodo</i>						
Acquisizioni	-	16.878	-	-	-	16.878
Disinvestimenti netti *	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti	-	(972.901)	-	-	-	(972.901)
Giroconti	-	-	-	-	-	-
<i>Situazione finale</i>						
Costo originario	9.058.157	51.750.046	-	-	-	60.808.203
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(729.913)	(18.618.988)	-	-	-	(19.348.901)
Saldo al 31.12.2012	8.328.244	33.131.058	-	-	-	41.459.302

* di cui

Costo originario	-	-	-	-	-	-
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

A seguito della revisione della stima della **residua possibilità di utilizzazione economica dei beni immobili di CAAT** ed alla conseguente variazione dell'aliquota di ammortamento dei fabbricati descritta alle precedenti pagine 28-33, ai sensi dell'articolo 2426, comma 1, del Codice Civile e del Principio Contabile OIC 12 vengono di seguito evidenziati gli effetti conseguenti alla modifica dell'aliquota di ammortamento dei fabbricati ridotta dal 3,00% all'1,88%.

La variazione del piano di ammortamento originariamente utilizzato incide positivamente sul risultato d'esercizio per **Euro 557.334** così determinato:

Ammortamento dei fabbricati con aliquota al 3,00% (esercizio 2011)	(A)	Euro	1.552.248
Ammortamento dei fabbricati con aliquota al 1,88% (esercizio 2012)	(B)	Euro	<u>972.901</u>
Differenza (A-B)	Euro	579.347	

Effetto fiscale IRES ed IRAP su minori ammortamenti Euro (22.013)

EFFETTO SUL RISULTATO D'ESERCIZIO Euro 557.334

Pertanto, in assenza della revisione dell'aliquota il risultato negativo d'esercizio sarebbe stato pari ad **Euro 1.979.534**.

Impianti e macchinari (B.II.2)

	Impianti generici	Impianti speciali di comunicaz.	Impianti d'allarme	Impianti elettrici	Impianti di refrigerazione	Impianto idrico e antincendio
<i>Situazione iniziale</i>						
Costo originario	154.461	21.094	11.814	4.503.904	3.880.381	932.690
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(100.640)	(20.837)	(10.741)	(3.394.239)	(2.894.533)	(685.069)
Saldo al 1.1.2012	53.821	257	1.073	1.109.665	985.848	247.621
<i>Movimenti del periodo</i>						
Acquisizioni	7.467	-	-	-	-	-
Disinvestimenti netti *	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti	(11.864)	(257)	(597)	(337.793)	(291.028)	(69.952)
Giroconti	-	-	-	-	-	-
<i>Situazione finale</i>						
Costo originario	161.928	21.094	11.814	4.503.904	3.880.381	932.690
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(112.504)	(21.094)	(11.338)	(3.732.032)	(3.185.561)	(755.021)
Saldo al 31.12.2012	49.424	-	476	771.872	694.820	177.669
<i>* di cui</i>						
Costo originario	-	-	-	-	-	-
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

SEGUE:	Sistema informatico	Impianti di condizionam. e riscaldam.	Impianti di video sorveglianza	Segnaletica verticale e orizzontale	TOTALE
<i>Situazione iniziale</i>					
Costo originario	1.643.167	39.210	159.705	-	11.346.426
Rivalutazioni	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(1.639.090)	(17.389)	(59.890)	-	(8.822.428)
Saldo al 1.1.2012	4.077	21.821	99.815	-	2.523.998
<i>Movimenti del periodo</i>					
Acquisizioni	300	-	16.500	124.040	148.307
Disinvestimenti netti *	-	-	-	-	-
Ammortamenti	(1.379)	(2.941)	(26.093)	(6.202)	(748.106)
Giroconti	-	-	12.000	-	12.000

Situazione finale

Costo originario	1.643.467	39.210	188.205	124.040	-	11.506.733
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(1.640.469)	(20.330)	(85.983)	(6.202)	-	(9.570.534)
Saldo al 31.12.2012	2.998	18.880	102.222	117.838	-	1.936.199

** di cui*

Costo originario	-	-	-	-	-	-
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

Attrezzature industriali e commerciali (B.II.3)

	Attrezzature varie					TOTALE
<u>Situazione iniziale</u>						
Costo originario	27.383	-	-	-	-	27.383
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(23.932)	-	-	-	-	(23.932)
Saldo al 1.1.2012	3.451	-	-	-	-	3.451

Movimenti del periodo

Acquisizioni	-	-	-	-	-	-
Disinvestimenti netti *	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti	(1.395)	-	-	-	-	(1.395)
Giroconti	-	-	-	-	-	-

Situazione finale

Costo originario	27.383	-	-	-	-	27.383
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(25.327)	-	-	-	-	(25.327)
Saldo al 31.12.2012	2.056	-	-	-	-	2.056

** di cui*

Costo originario	-	-	-	-	-	-
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

Altri beni materiali (B.II.4)

	Macchine d'ufficio elettroniche	Mobili e arredi	Elaboratori	Stampanti	Altri beni materiali	Registratori di cassa
<u>Situazione iniziale</u>						
Costo originario	50.421	81.620	40.320	10.155	22.470	2.100
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(36.739)	(56.901)	(32.167)	(8.571)	(17.142)	(2.100)
Saldo al 1.1.2012	13.682	24.719	8.153	1.584	5.328	-

Movimenti del periodo

Acquisizioni	11.269	178	-	-	-	-
Disinvestimenti netti *	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti	(4.649)	(5.429)	(3.091)	(742)	(1.998)	-
Giroconti	-	-	-	-	-	-

Situazione finale

Costo originario	61.690	81.798	40.320	10.155	22.470	2.100
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(41.388)	(62.330)	(34.778)	(9.313)	(19.140)	(2.100)
Saldo al 31.12.2012	20.302	19.468	5.542	842	3.330	-

** di cui*

Costo originario	-	-	-	-	-	-
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	-	480	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

SEGUE:	Automezzi	Attrezzature a arredi Bar	Macchine ordinarie d'ufficio	Telefonia mobile		TOTALE
---------------	-----------	------------------------------	------------------------------------	---------------------	--	---------------

Situazione iniziale

Costo originario	9.068	15.000	2.263	4.875	-	238.292
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(9.068)	(9.000)	(296)	(2.313)	-	(174.297)
Saldo al 1.1.2012	-	6.000	1.967	2.562	-	63.995

Movimenti del periodo

Acquisizioni	-	-	480	-	-	11.927
Disinvestimenti netti *	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti	-	(2.250)	(300)	(739)	-	(19.198)
Giroconti	-	-	-	-	-	-

Situazione finale

Costo originario	9.068	15.000	2.743	4.875	-	250.219
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	(9.068)	(11.250)	(596)	(3.052)	-	(193.015)
Saldo al 31.12.2012	-	3.750	2.147	1.823	-	57.204

** di cui*

Costo originario	-	-	-	-	-	-
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	-	-	-	-	480
	-	-	-	-	-	-

Immobilizzazioni in corso e acconti (B.II.5)

	Impianti di video sorveglianza					TOTALE
--	--------------------------------------	--	--	--	--	---------------

Situazione iniziale

Costo originario	25.500	-	-	-	-	25.500
------------------	--------	---	---	---	---	--------

Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	-	-	-	-	-
Saldo al 1.1.2012	25.500	-	-	-	-	25.500
<i>Movimenti del periodo</i>						
Acquisizioni	2.700	-	-	-	-	2.700
Disinvestimenti netti*	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti	-	-	-	-	-	-
Giroconti	(12.000)	-	-	-	-	(12.000)
<i>Situazione finale</i>						
Costo originario	16.200	-	-	-	-	16.200
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31.12.2012	16.200	-	-	-	-	16.200
<i>* di cui</i>						
Costo originario	-	-	-	-	-	-
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Fondi ammortamento	-	-	-	-	-	-

Le immobilizzazioni in corso e acconti si riferiscono ad impianti di video sorveglianza che alla data di chiusura dell'esercizio in commento non erano ancora entrati in funzione.

COSTI D'IMPIANTO E AMPLIAMENTO, COSTI DI RICERCA, SVILUPPO E DI PUBBLICITA' (art. 2427 comma 1 - n. 3)

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427 comma 1, punto 3 del Codice Civile, si precisa che nel presente bilancio sono iscritti costi di impianto e di ampliamento per un importo netto di Euro 3.493 relativi spese per le modifiche statutarie assunte con la delibera dell'assemblea straordinaria del giorno 25 luglio 2012.

Non sono invece presenti né costi di ricerca e sviluppo, né spese di pubblicità capitalizzate.

La composizione analitica della voce "costi di impianto ed ampliamento" e le relative movimentazioni dell'esercizio 2012 sono riepilogate nel prospetto che segue:

COSTI DI IMPIANTO ED AMPLIAMENTO			
+	Spese di costituzione e modifica società al 1.1.2012	Euro	-
-	Ammortamenti dedotti al 1.1.2012	Euro	-
=	Saldo netto al 1.1.2012	Euro	-
+	Spese modifica società anno 2012	Euro	4.367

=	TOTALE	Euro	4.367
-	Ammortamento esercizio 2012	Euro	(874)
=	Valore netto al 31.12.2012	Euro	3.493

Per queste tipologie di immobilizzazioni immateriali, si evidenzia che la loro iscrizione in bilancio è stata effettuata con il consenso del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2426 del Codice civile.

RIDUZIONE DI VALORE DELLE IMMOBILIZZAZIONI (art. 2427 comma 1 – n. 3bis)

Le immobilizzazioni immateriali e materiali sono state sistematicamente ammortizzate tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione, come evidenziato in precedenza.

Non sussistono quindi i presupposti per la svalutazione di alcuna delle immobilizzazioni iscritte in bilancio.

VARIAZIONI DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO (art. 2427 comma 1 – n. 4)

Nei seguenti prospetti vengono evidenziate le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio chiuso al **31 dicembre 2012** nelle voci dell'attivo patrimoniale diverse dalle immobilizzazioni nonché del passivo.

CREDITI VS. SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	Saldo al 1.1.2012	+/-	Saldo al 31.12.2012
TOTALE	-	-	-

ATTIVO CIRCOLANTE	Saldo al 1.1.2012	+/-	Saldo al 31.12.2012
I RIMANENZE			
1 Materie prime sussidiarie e di consumo	-	-	-
2 Prodotti in corso di lavorazione	-	-	-
3 Lavori in corso su ordinazione	-	-	-
4 Prodotti finiti e merci	-	-	-
5 Acconti	-	-	-
totale	-	-	-

II CREDITI			
1 Verso Clienti	623.251	62.737	685.988
2 Verso imprese controllate	-	-	-
3 Verso imprese collegate	-	-	-
4 Verso controllanti	-	-	-
4bis Crediti tributari	-	61.500	61.500
4ter Imposte anticipate	-	-	-
5 Verso altri	9.731	(7.235)	2.496
totale	632.982	117.002	749.984
III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI			
1 Partecipazioni in imprese controllate	-	-	-
2 Partecipazioni in imprese collegate	-	-	-
3 Partecipazioni in imprese controllanti	-	-	-
4 Altre partecipazioni	-	-	-
5 Azioni proprie con indicazione del valore nominale complessivo	-	-	-
6 Altri titoli	-	-	-
totale	-	-	-
IV DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1 Depositi bancari e postali	3.973.318	353.160	4.326.478
2 Assegni	-	-	-
3 Denaro e valori in cassa	6.130	(778)	5.352
totale	3.979.448	352.382	4.331.830
TOTALE	4.612.430	469.384	5.081.814

RATEI E RISCONTI	Saldo al 1.1.2012	+/-	Saldo al 31.12.2012
Ratei attivi	3.898	(3.309)	589
Risconti attivi	124.541	(38.016)	86.525
Disaggio su prestiti	-	-	-
TOTALE	128.439	(41.325)	87.114

PATRIMONIO NETTO	Saldo al 1.1.2012	+/-	Saldo al 31.12.2012
I Capitale sociale	52.642.628	-	52.642.628
II Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-	-
III Riserva di rivalutazione	-	-	-
IV Riserva legale	-	-	-
V Riserve statutarie	-	-	-
VI Riserva per azioni proprie	-	-	-
VII Altre riserve	-	-	-
1. arrotondamento Euro	-	-	-

VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	(14.211.180)	(677.294)	(14.888.474)
IX	Utili (perdite) dell'esercizio	(677.294)	(744.906)	(1.422.200)
	TOTALE	37.754.154	(1.422.200)	36.331.954

FONDI PER RISCHI ED ONERI		Saldo al 1.1.2012	+/-	Saldo al 31.12.2012
1	Fondi di trattamento di quiescenza e simili	-	-	-
2	Fondi per imposte, anche differite	-	-	-
3	Altri accantonamenti	1.311.386	(134.659)	1.176.727
	TOTALE	1.311.386	(134.659)	1.176.727

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		Saldo al 1.1.2012	+/-	Saldo al 31.12.2012
	TOTALE	172.147	34.919	207.066

DEBITI		Saldo al 1.1.2012	+/-	Saldo al 31.12.2012
1	Obbligazioni	-	-	-
2	Obbligazioni convertibili	-	-	-
3	Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-
4	Debiti verso banche	8.468.749	(7.880)	8.460.869
5	Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
6	Acconti	2.225	(2.217)	8
7	Debiti verso fornitori	989.486	107.902	1.097.388
8	Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	-
9	Debiti verso imprese controllate	-	-	-
10	Debiti verso imprese collegate	-	-	-
11	Debiti verso controllanti	-	-	-
12	Debiti tributari	84.658	(42.587)	42.071
13	Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	39.750	2.278	42.028
14	Altri debiti	922.733	354.124	1.276.857
	TOTALE	10.507.601	411.620	10.919.221

RATEI E RISCONTI		Saldo al 1.1.2012	+/-	Saldo al 31.12.2012
	Ratei passivi	2.759	547	3.306
	Risconti passivi	74.040	(30.680)	43.360
	Disaggio su prestiti	-	-	-
	TOTALE	76.799	(30.133)	46.666

Con riferimento alla movimentazione delle voci del patrimonio netto, esse sono relative al rinvio a nuovo della perdita emergente dal bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011.

Le variazioni intervenute nei crediti e nei debiti riflettono, invece, l'ordinaria dinamica delle attività gestionali verificatesi nel corso dell'esercizio 2012.

La composizione dei crediti iscritti nel bilancio al **31 dicembre 2012** è evidenziata nella seguente tabella:

Voci di bilancio		Saldo al 31.12.2012
1 <u>Verso Clienti</u>		685.988
<i>Crediti verso clienti</i>	566.990	
<i>Fatture da emettere</i>	319.338	
<i>Note di credito da emettere</i>	(340)	
<i>Fondo svalutazione crediti</i>	(200.000)	
2 <u>Verso imprese controllate</u>		-
3 <u>Verso imprese collegate</u>		-
4 <u>Verso controllanti</u>		-
4bis <u>Crediti tributari</u>		61.500
<i>Credito verso Erario per IRES</i>	29.207	
<i>Credito verso Erario per IRAP</i>	32.293	
4ter <u>Imposte anticipate</u>		-
5 <u>Verso altri</u>		2.496
<i>Anticipi a fornitori</i>	304	
<i>Crediti diversi</i>	191	
<i>Crediti verso INAIL</i>	71	
<i>Depositi cauzionali (oltre)</i>	1.930	
TOTALE CREDITI		749.984

La situazione debitoria al **31 dicembre 2012** è, invece, dettagliata nel seguente prospetto:

Voci di bilancio		Saldo al 31.12.2012
1 <u>Obbligazioni</u>		-
2 <u>Obbligazioni convertibili</u>		-
3 <u>Debiti verso soci per finanziamenti</u>		-
4 <u>Debiti verso banche</u>		8.460.869
<i>Mutuo Intesa San Paolo</i>	8.115.047	
<i>Mutuo Intesa San Paolo per interessi</i>	265.906	
<i>Finanziamento Monte Paschi Siena (entro)</i>	43.161	
<i>Finanziamento Monte Paschi Siena (oltre)</i>	36.755	
5 <u>Debiti verso altri finanziatori</u>		-
6 <u>Acconti</u>		8
<i>Acconti da clienti per prestazioni</i>	8	
7 <u>Debiti verso fornitori</u>		1.097.388
<i>Debiti verso fornitori</i>	609.097	

<i>Fatture da ricevere</i>	488.551	
<i>Note di credito da ricevere</i>	(260)	
8 <u>Debiti rappresentati da titoli di credito</u>		-
9 <u>Debiti verso imprese controllate</u>		-
<i>Debiti verso controllanti (oltre)</i>		
<i>Debiti verso controllanti per borse di studio (oltre)</i>		
10 <u>Debiti verso imprese collegate</u>		-
11 <u>Debiti verso controllanti</u>		-
12 <u>Debiti tributari</u>		42.071
<i>Debiti verso Erario per ritenute redditi lavoro dipendente</i>	32.094	
<i>Debiti verso Erario per ritenute redditi lavoro autonomo</i>	7.607	
<i>Debiti verso Erario per ritenute su imposte sostitutive</i>	78	
<i>Debiti verso Erario per IVA</i>	2.292	
<i>Debiti verso Erario per IRES</i>	0	
<i>Debiti verso Erario per IRAP</i>	0	
13 <u>Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale</u>		42.028
<i>Debiti verso INPS gestione dipendenti</i>	32.383	
<i>Debiti verso INPS gestione separata</i>	3.359	
<i>Debiti verso INAIL</i>	0	
<i>Debiti verso Fondo Mario Negri</i>	2.258	
<i>Debiti verso Fondo Antonio Pastore</i>	1.317	
<i>Debiti verso Fondo Mario Besusso</i>	1.158	
<i>Debiti verso Fondo Fon.Te</i>	1.445	
<i>Debiti verso Fondo Aster</i>	108	
14 <u>Altri debiti</u>		1.276.856
<i>Debiti verso il personale</i>	120.034	
<i>Debiti verso Consiglieri di Amministrazione</i>	15.375	
<i>Debiti verso Ente Bilaterale</i>	97	
<i>Debiti verso assicurazioni</i>	300	
<i>Debiti verso Infomercati</i>	45.020	
<i>Debiti per caparre confirmatorie</i>	5.165	
<i>Debiti verso emittenti carte di credito</i>	183	
<i>Debiti diversi</i>	12.505	
<i>Debiti verso comune di Torino</i>	135.456	
<i>Debiti verso Equitalia Nord S.p.A.(entro)</i>	88.218	
<i>Debiti per interessi passivi su depositi cauzionali (entro)</i>	45.107	
<i>Debiti per depositi cauzionali (entro)</i>	13.656	
<i>Debiti per interessi passivi su depositi cauzionali (oltre)</i>	84.262	
<i>Debiti per depositi cauzionali (oltre)</i>	536.976	
<i>Debiti verso Equitalia Nord S.p.A.(oltre)</i>	174.502	
TOTALE DEBITI		10.919.220

La movimentazione del fondo di trattamento di fine rapporto, nel corso dell'esercizio 2012, è stata la seguente:

Saldo al 1.1.2012	Utilizzazioni	Accantonamenti	Saldo al 31.12.2012
--------------------------	----------------------	-----------------------	----------------------------

172.147	(626)	35.545	207.066
---------	-------	--------	---------

ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI (art. 2427 comma 1 – n. 5)

La società non detiene partecipazioni in imprese controllate o collegate e altresì non detiene partecipazioni che comportano responsabilità illimitata.

In osservanza a quanto previsto dall'art. 2427-bis del Codice Civile, si fornisce di seguito un'elencazione del valore di iscrizione in bilancio delle partecipazioni nelle società diverse da quelle controllate e collegate, unitamente al loro "valore equo" (*fair value*).

Denominazione	Valore di iscrizione in bilancio	Fair Value della partecipazione	Note
Consorzio Informercati Sede legale in Roma Via Molise n. 2 C.F. 05348701003	3.475	3.475	Pari al valore nominale della quota consortile detenuta

Trattasi del valore nominale della quota versata al fondo consortile all'atto di adesione operata dalla società al consorzio obbligatorio per il collegamento informatico e telematico dei mercati agro-alimentari all'ingrosso "**Consorzio INFOMERCATI**" costituito ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 421 dell'8 agosto 1996 a cui CAAT S.c.p.A. partecipa obbligatoriamente in quanto società consortile a maggioranza di capitale pubblico che ha usufruito, per la realizzazione del mercato agro-alimentare all'ingrosso di Torino, delle agevolazioni previste dall'articolo 11, comma 16, della Legge 28 febbraio 1986, n. 41.

CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI – DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI (art. 2427 comma 1 – n. 6)

Non esistono né crediti né debiti di durata contrattuale superiore a 5 anni. Tra i crediti e i debiti esigibili oltre l'esercizio sono stati appostati depositi cauzionali la cui scadenza è legata alla durata dei contratti.

Tra i debiti verso banche inseriti nella voce D.4 del passivo dello stato patrimoniale è presente il debito residuo in linea capitale al **30 giugno 2012** del mutuo acceso con Intesa Sanpaolo

S.p.A. per l'importo di **Euro 8.115.046**.

Il sopra citato debito, relativo al mutuo agevolato nel tasso acceso ai sensi Legge 28 febbraio 1986 n. 41 per finanziare la costruzione del centro, è assistito da **garanzia ipotecaria** per l'importo di **Euro 61.674.250** sui **terreni**, e **fabbricati** di proprietà della società.

Più specificamente la garanzia ipotecaria è stata concessa su *“terreni, edifici, costruzioni, accessioni, pertinenze, diritti, concessioni, le incorporazioni, anche se non indicati, attinenti al complesso aziendale, ed in particolare quelli successivamente collocati nel complesso medesimo, per una superficie di mq. 438.461; l'ipoteca si estende alle pertinenze dei fabbricati, comprese le impiantistiche strutturali, nonché a tutti i diritti e le ragioni che competono alla società per l'esercizio della propria attività”*.

VARIAZIONI SIGNIFICATIVE DEI CAMBI VALUTARI (art. 2427 comma 1 – n. 6bis)

La società non ha in essere crediti in valute diverse dall'Euro iscritte in bilancio.

OPERAZIONI CON OBBLIGO DI RETROCESSIONE A TERMINE (art. 2427 comma 1 – n. 6ter)

Alla data del 31 dicembre 2012 la società non aveva in corso operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

RATEI E RISCONTI, ALTRI FONDI E ALTRE RISERVE (art. 2427 comma 1 – n. 7)

La voce **“ratei e risconti”** dell'**attivo** pari ad **Euro 87.114** è formata da ratei per **Euro 589** e risconti per **Euro 86.525** così dettagliati:

Voci di bilancio	Saldo al 31.12.2012
Ratei attivi su interessi attivi	589
totale	589

Risconti attivi su assicurazioni	79.381
Risconti attivi su commissioni e spese bancarie	663
Risconti attivi su abbonamenti a libri, riviste periodici	903
Risconti attivi su contratti di assistenza e manutenzione	3.946
Risconti attivi su tasse automobilistiche	38
Risconti attivi su utenze	475
Risconti attivi diversi	1.119
totale	86.525
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI	87.114

La voce "ratei e risconti" del **passivo** pari ad **Euro 46.666** è formata da ratei per **Euro 3.306** e risconti per **Euro 43.360** così dettagliati:

Voci di bilancio	Saldo al 31.12.2012
Ratei passivi interessi e spese bancarie	2.596
Ratei passivi rimborsi spese diversi	710
totale	3.306
Risconti passivi su canoni di locazione	40.730
Risconti passivi diversi (<i>di cui pluriennali Euro 653</i>)	2.630
totale	43.360
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI	46.666

Parte dei risconti attivi ha carattere pluriennale, derivando da prestazioni di servizi la cui scadenza è fissata sino all'esercizio 2014.

Il dettaglio dei risconti attivi iscritti in bilancio, distinto in base alla competenza temporale, è il seguente:

Imputazione dei risconti attivi pluriennali	Saldo al 31.12.2012
Esercizio 2013	356
Esercizio 2014	297
TOTALE	653

Infine, la voce **B – Fondi per rischi ed oneri** del Passivo dello Stato Patrimoniale pari ad **Euro 1.176.727** risulta così composta:

Voci di bilancio		Saldo al 31.12.2012
1) Fondi di trattamento di quiescenza e simili		-
2) Fondi per imposte, anche differite		-
3) Altri		1.176.727
<i>Fondo rischi vertenza sindacale dipendenti</i>	-	
<i>Fondo rischi vertenze legali</i>	980.500	
<i>Fondo rischi inadempienze contrattali</i>	196.227	
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI		1.176.727

Trattasi di stanziamenti effettuati per coprire oneri, di probabile manifestazione futura, dei quali alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili né l'ammontare né la data di sopravvenienza. La consistenza dei fondi per rischi ed oneri e le relative movimentazioni intercorse nell'esercizio chiuso al **31 dicembre 2012** sono così dettagliate:

Fondo rischi vertenze legali

consistenza del fondo al 1.1.2012	Euro 940.500
accantonamento esercizio 2012	Euro 40.000
utilizzo esercizio 2012	Euro 0
consistenza del fondo al 31.12.2012	Euro 980.500

Fondo rischi vertenza MIDA SERVICE/INPS/CAAT

consistenza del fondo al 1.1.2012	Euro 170.000
accantonamento esercizio 2012	Euro 0
utilizzo esercizio 2012	Euro (170.000)
consistenza del fondo al 31.12.2012	Euro 0

Il fondo è stato interamente utilizzato nel corso dell'esercizio per coprire gli oneri derivanti dalla vertenza stessa.

Fondo rischi inadempienze contrattuali

consistenza del fondo al 1.1.2012	Euro 200.886
accantonamento esercizio 2012	Euro -
utilizzo esercizio 2012	Euro (4.659)
consistenza del fondo al 31.12.2012	Euro 196.227

In ragione del deterioramento complessivo del contesto economico e della crisi che ha colpito l'Italia ed anche le aziende operanti nel settore ortofrutticolo, nel corso dell'esercizio 2011, è stato operato uno specifico accantonamento al fondo rischi inadempienze contrattuali con specifico riferimento ai contratti di locazione relativamente ai quali, per alcuni di essi, la società non ha ricevuto la polizza fideiussoria a garanzia.

In considerazione dei rischi connessi ad una potenziale morosità dei soggetti interessati è stato quindi appostato un fondo atto a coprire gli oneri derivanti dalle potenziali perdite derivanti dalla impossibilità di CAAT di rivalersi nei confronti delle controparti escutendo la polizza fideiussoria.

Stante quanto sopra descritto, è stato all'uopo stanziato uno specifico fondo rischi di Euro 200.886 che è stato parzialmente proventizzato nel corso dell'esercizio 2012 per l'importo di Euro 4.659 conseguentemente al riallineamento dei rischi per i quali era stato stanziato.

COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO NETTO (art. 2427 comma 1 – n. 7bis)

La composizione del patrimonio netto, la disponibilità delle riserve per operazioni sul capitale, la distribuibilità delle riserve, nonché le utilizzazioni effettuate negli ultimi 3 esercizi sono riassunte nei seguenti prospetti:

NATURA/DESCRIZIONE	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota distribuibile
RISERVE DI CAPITALE			
I Capitale sociale	52.642.628	-	-
RISERVE IN SOSPENSIONE D'IMPOSTA			
RISERVE DI UTILI			
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	(14.888.474)	-	-
IX Utile (perdita) dell'esercizio 2012	(1.422.200)	-	-
TOTALE	36.331.954		-

Legenda: «A» per aumento di capitale, «B» per copertura perdite, «C» per distribuzione ai soci

In ordine al **capitale sociale**, si segnala che l'intero ammontare di **Euro 52.642.628** ha natura di riserva di capitale.

Voci di patrimonio netto	Capitale sociale	Riserva arrotond. unità di Euro	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) d'esercizio	TOTALE
Saldi al 31.12.2009	52.642.628	4	(11.942.700)	(1.194.601)	39.505.331
Rinvio perdita esercizio 2009			(1.194.601)	1.194.601	
Saldi al 31.12.2010	52.642.628	5	(13.137.301)	(1.073.879)	38.431.453
Rinvio perdita esercizio 2010			(1.073.879)	1.073.879	
Saldi al 31.12.2011	52.642.628	-	(14.211.180)	(677.294)	37.754.154
Rinvio perdita esercizio 2011			(677.294)	677.294	
Saldi al 31.12.2012	52.642.628	-	(14.888.474)	(1.422.200)	36.331.954

ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI (art. 2427 comma 1 – n. 8)

Non sussistono.

IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE (art. 2427 comma 1 – n. 9)

Non sussistono.

RIPARTIZIONE DEI RICAVI (art. 2427 comma 1 – n. 10)

Si riporta di seguito la ripartizione dei ricavi iscritti a **conto economico** alla voce **A.1.** ed **A.5** per l'anno **2012** suddivisi sulla base delle diverse tipologie di attività svolte dalla società e su base territoriale:

Voci di bilancio	Italia	UE	EXTRA-UE	Saldo al 31.12.2012
<i>Canoni di locazione uffici</i>	233.661	-	-	233.661
<i>Canoni di locazione stands</i>	3.288.469	-	-	3.288.469
<i>Canoni di locazione bar</i>	140.493	-	-	140.493
<i>Canoni di locazione diversi</i>	184.988	-	-	184.988
<i>Canoni di locazione magazzini di stoccaggio</i>	445.887	-	-	445.887
<i>Canoni di locazione edificio 06 est</i>	243.287	-	-	243.287

<i>Canoni di locazione edificio 06 ovest</i>	197.935	-	-	197.935
<i>Canoni di locazione produttori stand 15</i>	100.127	-	-	100.127
<i>Canoni di locazione produttori stand 17b</i>	32.566	-	-	32.566
<i>Canoni di locazione produttori 02 tenso</i>	88.573	-	-	88.573
<i>Ingressi da misuratori fiscali</i>	304.861	-	-	304.861
<i>Tessere d'accesso acquirenti</i>	244.024	-	-	244.024
<i>Tessere d'accesso conferenti</i>	48.405	-	-	48.405
<i>Tessere d'accesso trasportatori</i>	76.614	-	-	76.614
<i>Tessere d'accesso movimentatori</i>	41.849	-	-	41.849
<i>Tessere d'accesso standisti</i>	149.675	-	-	149.675
<i>Tessere d'accesso fornitori</i>	1.845	-	-	1.845
<i>Tessere d'accesso produttori</i>	41.577	-	-	41.577
<i>Tessere d'accesso locatari uffici e bar</i>	4.930	-	-	4.930
TOTALE RICAVI (A.1)	5.869.766	-	-	5.869.766

Voci di bilancio	Italia	UE	EXTRA-UE	Saldo al 31.12.2012
<i>Spese condominiali uffici</i>	33.557	-	-	33.556
<i>Spese condominiali stand</i>	400.617	-	-	400.617
<i>Spese condominiali bar/tabacchi</i>	16.414	-	-	16.414
<i>Spese condominiali magazzini 7/8/9</i>	57.191	-	-	57.191
<i>Spese condominiali edificio 06 est</i>	50.767	-	-	50.767
<i>Spese condominiali edificio 06 ovest</i>	25.141	-	-	25.141
<i>Spese condominiali produttori stand 15</i>	19.706	-	-	19.706
<i>Spese condominiali produttori stand 17b</i>	5.996	-	-	5.996
<i>Spese condominiali produttori 02 tenso</i>	21.499	-	-	21.499
<i>Recupero energia elettrica edificio 06 est</i>	178.845	-	-	178.845
<i>Recupero energia elettrica edificio 06 ovest</i>	58.424	-	-	58.424
<i>Ricavi diversi</i>	51.741	-	-	51.741
<i>Rimborsi amministrativi interni</i>	2.175	-	-	2.175
<i>Rimborsi spese legali</i>	28.004	-	-	28.004
<i>Recupero spese registrazione contratti</i>	26.683	-	-	26.683
<i>Recupero spese per visure</i>	10.320	-	-	10.320
<i>Sopravvenienze attive</i>	20.978	-	-	20.978
<i>Rimborsi danni subiti</i>	1.813	-	-	1.813
TOTALE ALTRI RICAVI (A.5)	1.009.871	-	-	1.009.871

PROVENTI DA PARTECIPAZIONI (art. 2427 comma 1 – n. 11)

Non sussistono.

INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI (art. 2427 comma 1 – n. 12)

Gli oneri finanziari iscritti alla voce C.17 del conto economico sono dettagliati nella tabella che segue:

Voci di bilancio	Saldo al 31.12.2012
Arrotondamenti passivi	27
Interessi passivi su mutui bancari	392.727
Interessi passivi su finanziamenti bancari	2.235
Interessi passivi su conti correnti bancari	14.600
Interessi passivi su depositi cauzionali	16.746
Interessi di mora	590
INTERESSI PASSIVI E ONERI FINANZIARI (C.17)	426.926

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (art. 2427 comma 1 – n. 13)

La voce "**Proventi e oneri straordinari**" accoglie i componenti di reddito non riconducibili alla gestione ordinaria della società.

Nello specifico la voce accoglie **proventi straordinari** per **Euro 231.635** ed **oneri straordinari** per **Euro 255.776** derivanti dalla ridefinizione del piano di ammortamento del mutuo ipotecario contratto per la costruzione del centro a seguito della richiesta pervenuta dalla banca capofila Intesa San Paolo ed i conseguenti riconteggi operati sul contributo in conto interessi di spettanza del pool di banche finanziatrici e conseguentemente sul debito residuo del mutuo stesso. Detta operazione, perfezionata nel mese di aprile 2012, si è resa necessaria al fine di consentire al Ministero dello Sviluppo Economico di poter correttamente liquidare e gestire il contributo di spettanza delle banche finanziatrici del progetto di costruzione dei centri agro alimentari previsti dalla Legge 41/1986.

IMPOSTE ANTICIPATE E DIFFERITE (art. 2427 comma 1 – n. 14)

Nell'esercizio in commento non si sono registrate differenze di imponibili tassabili o deducibili in successivi esercizi atte a generare fiscalità anticipata o differita.

Nei precedenti esercizi, in relazione alle perdite fiscali accumulate dalla società l'organo amministrativo aveva ritenuto di non iscrivere attività per imposte anticipate ritenendo prudenzialmente che non sussistesse la ragionevole certezza che dette perdite fiscali potessero essere riassorbite negli esercizi futuri entro i termini quinquennali di utilizzo.

In aderenza con le scelte operate nei precedenti esercizi, nonostante la soppressione dei limiti temporali di riporto delle perdite fiscali pregresse previsto dal novellato articolo 84 del T.U.I.R. (ad opera dell'articolo 23 comma 9 del D.L. 06 luglio 2011, n. 98), l'organo amministrativo ha ritenuto prudenzialmente di non iscrivere nel presente bilancio attività per imposte anticipate IRES derivanti da perdite fiscali pregresse.

A solo scopo illustrativo si evidenzia che l'iscrizione della fiscalità differita avrebbe determinato un effetto positivo sul risultato d'esercizio, al netto del reversal della fiscalità differita dei precedenti esercizi, pari ad Euro 431.181 (Perdite fiscali nette illimitatamente riportabili Euro 1.567.930 x 27,50% IRES = Euro 431.181).

NUMERO MEDIO DI DIPENDENTI (art. 2427 comma 1 - n. 15)

La società ha avuto un numero medio di dipendenti, nel corso dell'anno 2012, pari a **10 (dieci)** così suddivisi:

Qualifica		2012	2011
Dirigenti	n.	1	1
Impiegati	n.	9	9
Operai	n.	-	-
Numero totale	n.	10	10

COMPENSI AGLI AMMINISTRATORI E AI SINDACI (art. 2427 comma 1 n. 16)

L'ammontare dei compensi spettanti all'Organo Amministrativo e al Collegio Sindacale è indicato nel seguente prospetto:

Amministratori:	Compensi in misura fissa	104.458
	Partecipazione agli utili	-
	Partecipazione ai ricavi	-
	Indennità di fine mandato	-
Sindaci:	Compensi come deliberati dall'assemblea di nomina	36.456

Si segnala altresì che i compensi degli amministratori sono stati interamente corrisposti entro il giorno 12 gennaio 2013.

CORRISPETTIVI SPETTANTI AI REVISORI LEGALI (art. 2427 comma 1 n. 16bis)

I compensi ai revisori legali, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, ammontano ad **Euro 8.812** unicamente per servizi connessi alla **revisione legale dei conti**.

Non vi sono nell'esercizio prestazioni di consulenza svolte dai revisori legali, né prestazioni di diverso genere rispetto alla revisione dei conti e dei servizi di verifica sopra indicati.

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE (art. 2427 comma 1 – n. 17)

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:

Descrizione	Numero	Valore nominale unitario	Valore nominale totale
Consistenza iniziale	103.220.839	0,51	52.642.628
Sottoscrizione dell'esercizio	-	-	-
Riduzione dell'esercizio	-	-	-
Aumenti dell'esercizio	-	-	-
CONSISTENZA FINALE	103.220.839	0,51	52.642.628

AZIONI DI GODIMENTO E OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI (art. 2427 comma 1 – n. 18)

Tutte le azioni emesse sono ordinarie e non sussistono inoltre prestiti obbligazionari.

STRUMENTI FINANZIARI (art. 2427 comma 1 – n. 19)

La società non ha messo strumenti finanziari diversi dalle azioni.

FINANZIAMENTO DEI SOCI (art. 2427 comma 1 n. 19bis)

Non sussistono.

PATRIMONI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE (art. 2427 comma 1 – n. 20)

Non sussistono.

FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE (art. 2427 comma 1 – n. 21)

Non sussistono.

CONTRATTI DI LEASING FINANZIARIO (art. 2427 comma 1 – n. 22)

Non sussistono.

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE (art. 2427 comma 1 – n. 22bis)

La società non ha effettuato operazioni con parti correlate (nell'accezione prevista dall'art. 2427, comma 2, del Codice Civile) per importi di rilievo o a condizioni che si discostano da quelle di mercato.

**OPERAZIONI FUORI BILANCIO
(art. 2427 comma 1 – n. 22ter)**

Non sussistono.

**DETTAGLIO DELLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO
(B.6, B.7, B.8 e B.14)**

Al fine di illustrare le principali voci costo di conto di Conto Economico al 31 dicembre 2012, nei prospetti che seguono si forniscono i dettagli delle voci di costo che le compongono suddivise per tipologia, oltre che il raffronto con l'ammontare iscritto a bilancio nel precedente.

Costi per acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2012	2011	Differenza
Cancelleria e stampati	27.892	36.092	(8.200)
Acquisto materiali per manutenzioni	28.353	14.020	14.333
Materiali di consumo per stampanti e fax	6.026	3.052	2.974
Materiali di consumo diversi	9.427	5.876	3.551
Carburanti e lubrificanti	2.311	710	1.601
TOTALE VOCE CONTO ECONOMICO (B.6)	74.008	59.751	59.751

Costi per servizi	2012	2011	Differenza
Servizi di pulizia	49.834	206.811	(156.977)
Servizi di guardiana e vigilanza	763.680	781.422	(17.742)
Servizi gestione rifiuti	1.643.282	1.281.541	361.741
Servizi sgombero neve	48.186	13.928	34.258
Servizi di manutenzione aree verdi	26.520	19.980	6.540
Manutenzioni	346.032	344.747	1.285
Energia elettrica	569.132	490.381	78.751
Energia termica	189.785	160.429	29.356
Spese telefoniche	12.639	13.934	(1.295)
Acqua	11.150	10.981	169
Assicurazioni	141.463	151.479	(10.016)
Compensi CDA	104.458	113.105	(8.647)
Oneri previdenziali su compensi CDA	12.612	13.242	(630)

Compensi Collegio Sindacale	36.456	60.645	(24.189)
Consulenze D.Lgs. 81/2008	78.356	126.167	(47.811)
Spese legali e notarili	117.560	84.604	32.956
Consulenze contabili fiscali gestionali e del lavoro	24.208	55.416	(31.208)
Altre consulenze tecniche	19.656	2.840	16.816
Servizi per bandi di bara	0	5.695	(5.695)
Spese bancarie	6.414	8.486	(2.072)
Fiere mostre e convegni	2.090	2.000	90
Contributi spese "SITO"	15.000	15.000	0
Spese postali e corrieri	1.098	2.457	(1.359)
Altri servizi vari	52.085	53.361	(1.276)
TOTALE VOCE CONTO ECONOMICO (B.7)	4.271.696	4.018.651	253.045

Costi per il godimento beni di terzi	2012	2011	Differenza
Affitti e locazioni	11.278	11.129	149
Noleggi attrezzature	9.313	10.761	(1.448)
TOTALE VOCE CONTO ECONOMICO (B.8)	20.591	21.890	(1.299)

Oneri diversi di gestione	2012	2011	Differenza
ICI/IMU	854.350	510.557	343.793
Imposta di registro	56.133	58.148	(2.015)
Tasse di concessioni governative	3.133	2.302	831
Imposte di bollo	2.654	2.167	487
Tasse di possesso autovetture	227	227	0
Altre imposte e tasse	3.616	3.952	(336)
Diritti e spese CCIAA	1.374	1.567	(193)
Spese di rappresentanza	5.753	2.590	3.163
Multe e ammende	6.061	353	5.708
Altri costi diversi	6.601	1.240	5.361
Sopravvenienze passive	29.604	24.213	5.391
TOTALE VOCE CONTO ECONOMICO (B.14)	969.506	607.316	362.190

APPENDICE

Beni di terzi presso la società

Conti d'ordine beni di terzi presso di noi 31.233 (1)

Garanzie reali

Concesse ad altre imprese 61.674.250 (2)

Fideiussioni ricevute

fideiussioni ricevute dai conduttori 3.132.768 (3)

(1) Corrisponde al valore attribuito ai beni materiali di proprietà di terzi noleggiati dalla società (fotocopiatrice, telefoni, etc.).

(2) Corrisponde al valore della garanzia ipotecaria rilasciata al pool di banche finanziatrici la costruzione del centro su terreni e fabbricati di proprietà della società.

(3) Corrisponde al valore delle fideiussioni ricevute dai conduttori in relazione ai contratti di locazione in essere.

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Giuliano MANOLINO

Il sottoscritto **Stefano Gino MARZARI, dottore commercialista** regolarmente iscritto nella sezione A dell'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili della provincia di **Torino al n. 2786**, incaricato dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della società, dichiara ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della legge n. 340/2000 che il documento informatico in formato XBRL (contenente lo stato patrimoniale e il conto economico) e la presente nota integrativa in formato PDF/A sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.
Torino, lì 24 aprile 2012

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Torino - autorizzazione n. 9/2000 del 26/09/2000.



**BILANCIO
AL
31 DICEMBRE 2012**

**RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI
SULLA GESTIONE**

R RELAZIONE SULLA GESTIONE

RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2012

Signori Soci,

il bilancio relativo all'esercizio chiuso al **31 dicembre 2012**, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva un **risultato negativo d'esercizio** pari a complessivi **Euro (1.422.200)**.

A tale risultato si è pervenuti imputando un ammontare di imposte pari a Euro 22.013 al risultato prima delle imposte già negativo e pari a Euro (1.400.187).

Il risultato prima delle imposte, a sua volta, è stato determinando allocando accantonamenti nella seguente misura:

- Euro 1.753.172 ai fondi di ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali;
- Euro 15.990 al fondo svalutazione crediti;
- Euro 35.545 al fondo trattamento di fine rapporto lavoro subordinato;
- Euro 40.000 ai fondi per rischi ed oneri.

Il risultato d'esercizio è stato altresì influenzato negativamente da componenti straordinari per **Euro 24.142**.

Come già in precedenza esposto nella Nota Integrativa, per l'esercizio in commento a seguito di alcuni elementi emersi nel mese di marzo 2013, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di attivare il riesame del piano di ammortamento dei fabbricati inizialmente predisposto "per verificare che non siano intervenuti cambiamenti tali da richiedere una modifica delle stime effettuate nella determinazione della residua possibilità di utilizzazione".

E' stata quindi commissionata all'Ing. Marco Luca CANTAVENNA, una perizia tecnica finalizzata alla determinazione della vita utile dei fabbricati del complesso del Centro Agro Alimentare Torino.

Preso atto delle risultanze peritali che attribuiscono una vita utile residua di oltre 50 anni, e ritenendo ragionevole ipotizzare che per i prossimi 30-40 anni la struttura distributiva dei prodotti ortofrutticoli italiani possa rimanere legata ai centro agroalimentari è parere del Consiglio di Amministrazione che sia possibile, in modo ragionevole e prudente, assumere in **35 anni** (quale valore medio) **la residua possibilità di utilizzazione economica dei beni immobili di CAAT.**

Sulla base dell'assunzione sopra riportata, e del disposto del paragrafo D.XI Principio Contabile IOC 16 il valore residuo contabile dei fabbricati iscritto a bilancio al 31.12.2011 (Euro 34.087.081) è stato ripartito sulla **nuova vita residua del cespite (35 anni).**

Per tale motivo l'ammortamento dei fabbricati è stato nel presente bilancio iscritto tenendo conto della variazione sopra descritta.

SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il **Centro Agro Alimentare di Torino** è una delle più moderne strutture del panorama nazionale per quanto riguarda la commercializzazione all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli; al suo interno vi si trovano insediate importanti realtà imprenditoriali, specializzate nella commercializzazione e in alcuni casi anche nella trasformazione dei prodotti ortofrutticoli all'ingrosso.

Il **CAAT**, realizzato con le risorse messe a disposizione della Legge 41/1986 e dai Soci Pubblici tra cui spicca il Comune di Torino, insieme ad altri tredici impianti simili sparsi in altre regioni d'Italia, rappresenta oggi la più valida risposta logistica al sistema distributivo delle merci che transitano presso i mercati italiani avendo superato i vincoli strutturali che caratterizzavano le vecchie aree mercatali progettate quasi ovunque tra gli anni 1920 e 1940.

Le principali attività che quotidianamente vengono svolte nelle aree del centro riguardano operazioni di approvvigionamento, di stoccaggio, di trasformazione e infine di commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli.

Quotidianamente il **CAAT** diventa il luogo di incontro tra i commercianti grossisti e i produttori insediati all'interno della struttura mercatale presso le aree dedicate alla commercializzazione.

Le varie tipologie di clienti che vanno dai commercianti (grossisti e al dettaglio) piemontesi e delle regioni limitrofe (Valle d'Aosta e Liguria) alla GDO (Grande Distribuzione Organizzata), che effettua importanti acquisti di "completamento" gamma rispetto a quelli che effettua in produzione, fino ai commercianti dei 46 mercati rionali della Città di Torino.

Oltre a ciò **CAAT** gestisce le forniture per l'esportazione su alcune aree del sud della Francia.

Il **CAAT** dunque fornisce quotidianamente tutta la città di Torino, il Piemonte, la Valle d'Aosta, parte della Liguria e invia notevoli quantitativi di prodotto presso importanti importatori d'oltralpe grazie anche alla presenza, all'interno della struttura, di più società di trasporto, di cui due di nazionalità francese, che fanno base logistica presso il Centro Agro Alimentare.

Ogni notte si può assistere ad un'intensa attività di contrattazione svolta tra coloro che mettono in vendita i prodotti ed i soggetti intenzionati ad acquistarli.

Questa pratica consente ai soggetti interessati di trovare il giusto equilibrio tra qualità/quantità della merce negoziata e il prezzo che, come per le Azioni di Borsa, viene determinato dall'incontro tra la domanda e l'offerta per cui tende continuamente a modificarsi, tanto che l'Ente Gestore **CAAT** produce un listino dei prezzi trattati quotidiano.

Mediamente il **CAAT** viene raggiunto ogni giorno da circa 3000/3500 clienti-grossisti e da circa 700/800 tra furgoni, camion e tir divisi tra clientela fornitrice e clientela acquirente. Il numero medio di accessi/mese si attesta in circa 65.000-75.000 unità.

CAAT è quindi un polo di attrazione per produttori e distributori in quanto nel centro :

*si concentrano in tempi brevissimi grandi quantitativi di merce;

*si concentrano le attività di verifica degli organismi preposti al controllo della qualità organolettica dei prodotti trattati e venduti e dei controlliannonari;

*si garantisce la trasparenza nella definizione giornaliera dei prezzi come reale momento di incontro tra domanda ed offerta;

*si garantisce grande velocità di carico e scarico dei prodotti compravenduti.

L'attività mercatale

Nel corso dell'esercizio 2012 nel mercato ortofrutticolo di Torino sono state movimentate derrate per complessivi 5.102.867 quintali, con un diminuzione di 16.659 quintali rispetto al precedente esercizio 2011, così ripartiti:

frutta fresca	1.520.437 quintali
frutta secca	38.353 quintali
agrumi	687.829 quintali
ortaggi	2.856.248 quintali.

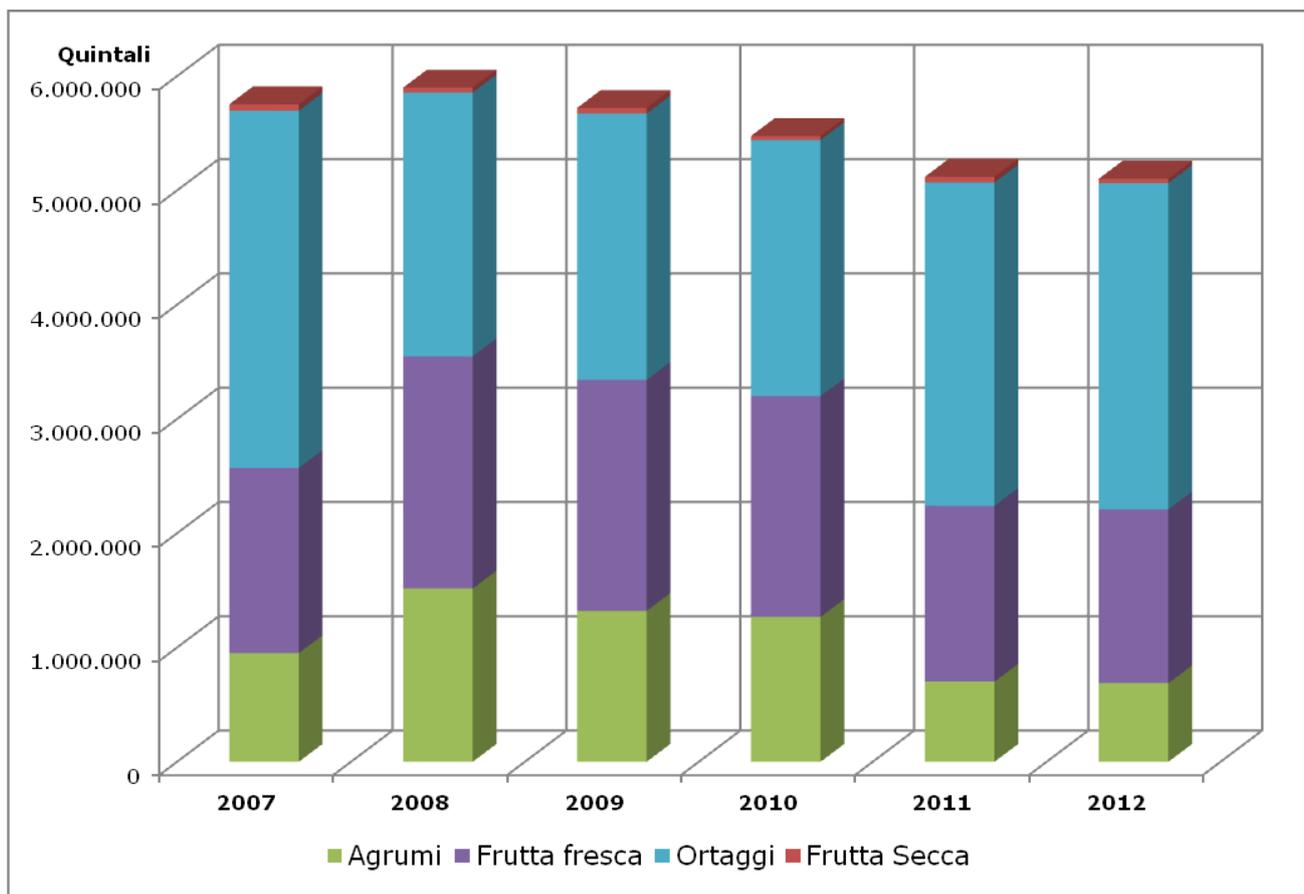
Nella tabella e nel grafico che segue vengono riportate la serie storiche delle merci movimentate nel centro nel corso dell'esercizio 2012 e nei 5 anni precedenti.

I dati sono reperiti attraverso la compilazione di appositi documenti predisposti dall'Ente Gestore e consegnati per la redazione ai titolari delle imprese di commercializzazione.

In merito ai dati complessivi non vengono compresi in essi i quantitativi di merci movimentate dai produttori agricoli in quanto le aziende essendo medio-piccole non sono dotate di sistemi informatici tali da poter fornire un dato complessivo annuo.

DERRATE COMMERCIALIZZATE NEL MERCATO (IN QUINTALI)						
Tipologia	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Frutta Secca	56.308	42.894	48.957	34.379	50.321	38.353
Agrumi	951.033	1.515.852	1.320.848	1.267.373	701.937	687.829
Frutta fresca	1.619.407	2.032.200	2.021.060	1.931.993	1.537.611	1.520.437
Ortaggi	3.126.812	2.308.745	2.330.824	2.242.353	2.829.657	2.856.248
Totali	5.753.560	5.899.691	5.721.689	5.476.098	5.119.526	5.102.867

Nel grafico che segue vengono rappresentati, tramite un grafico ad istogrammi, le dinamiche e le grandezze espresse nella tabella di cui sopra.



I rapporti che **CAAT** intrattiene con l'utenza del mercato sono strettamente connessi al suo ruolo di Ente Gestore del Centro e di responsabile dell'attuazione del Regolamento di Centro.

Detti rapporti possono essere in tal senso definiti buoni, pur nella consapevolezza che **CAAT** non può abdicare al suo ruolo di attento gestore della struttura patrimoniale e del Regolamento stesso.

In realtà la presenza delle rappresentanze della clientela acquirente, dei Produttori agricoli e degli Operatori Commerciali all'interno del Consiglio di Amministrazione produce effetti estremamente positivi sul sistema, consentendo un dialogo continuo e profondo tra le parti ed una reciproca conoscenza dei problemi specifici e generali su cui lavorare per trovare soluzioni, nei limiti del possibile, condivise.

Circa le prospettive di mercato non si può non tener conto della complessa situazione economica in cui versa la Nazione in questo momento. Anche il Centro Agro Alimentare risente di questa situazione. Per la prima volta in Italia dopo decenni si è registrato un calo strutturale dei consumi alimentari. **CAAT** riscontra inoltre la contrazione dei ricavi da accesso utenti presso la portineria.

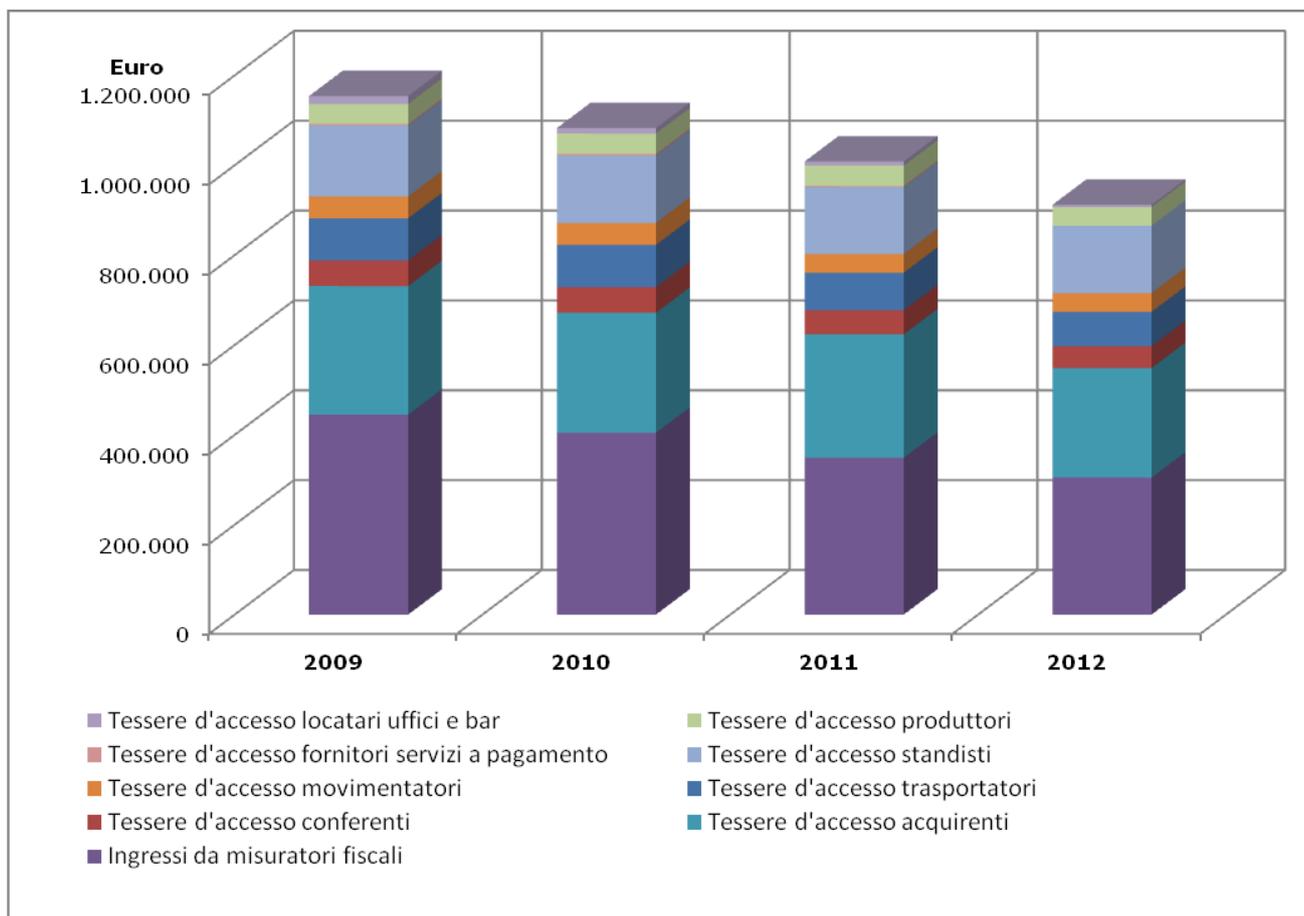
Questo calo non è solo problematico per **CAAT**, ma anche e soprattutto per le imprese grossiste e i produttori insediati e per i fornitori dei servizi operanti all'interno della struttura (movimentatori, bar, tipografia, ristorante, ecc.) che, come per **CAAT**, a loro volta vedono contrarsi i propri ricavi da vendita.

Peraltro la tendenza riscontrata sul Centro Agro Alimentare di Torino risulta sostanzialmente in linea con la tendenza nazionale registrata presso i mercati e centri agro alimentari delle altre Regioni d'Italia.

RICAVI DERIVANTI DA TESSERE D'ACCESSO

Tipologia	2009	%	2010	%	2011	%	2012	%
Ingressi da misuratori fiscali	444.855	38,5%	404.356	37,3%	348.897	34,6%	304.861	30,2%
Tessere d'accesso acquirenti	286.372	24,8%	267.328	24,7%	274.892	27,3%	244.024	24,2%
Tessere d'accesso conferenti	56.890	4,9%	56.989	5,3%	53.549	5,3%	48.405	4,8%
Tessere d'accesso trasportatori	93.888	8,1%	94.035	8,7%	83.615	8,3%	76.614	7,6%
Tessere d'accesso movimentatori	48.602	4,2%	49.001	4,5%	41.419	4,1%	41.849	4,1%
Tessere d'accesso standisti	157.675	13,7%	150.115	13,9%	148.776	14,8%	149.675	14,8%
Tessere d'accesso fornitori servizi a pagamento	3.541	0,3%	3.402	0,3%	2.683	0,3%	1.845	0,2%
Tessere d'accesso produttori	44.673	3,9%	45.466	4,2%	45.277	4,5%	41.577	4,1%
Tessere d'accesso locatari uffici e bar	17.536	1,5%	11.983	1,1%	9.317	0,9%	4.930	0,5%
TOTALE RICAVI DA TESSERE D'ACCESSO	1.154.034	100%	1.082.675	100%	1.008.425	100%	913.780	100%
Variazione rispetto all'esercizio precedente			(71.359)	(6,2%)	(74.250)	(6,9%)	(94.645)	(9,4%)
Variazione rispetto all'esercizio 2009			(71.359)	(6,2%)	(145.608)	(12,6%)	(168.895)	(15,6%)

Nel grafico che segue vengono rappresentati, tramite un grafico ad istogrammi, le dinamiche e le grandezze espresse nella tabella di cui sopra.

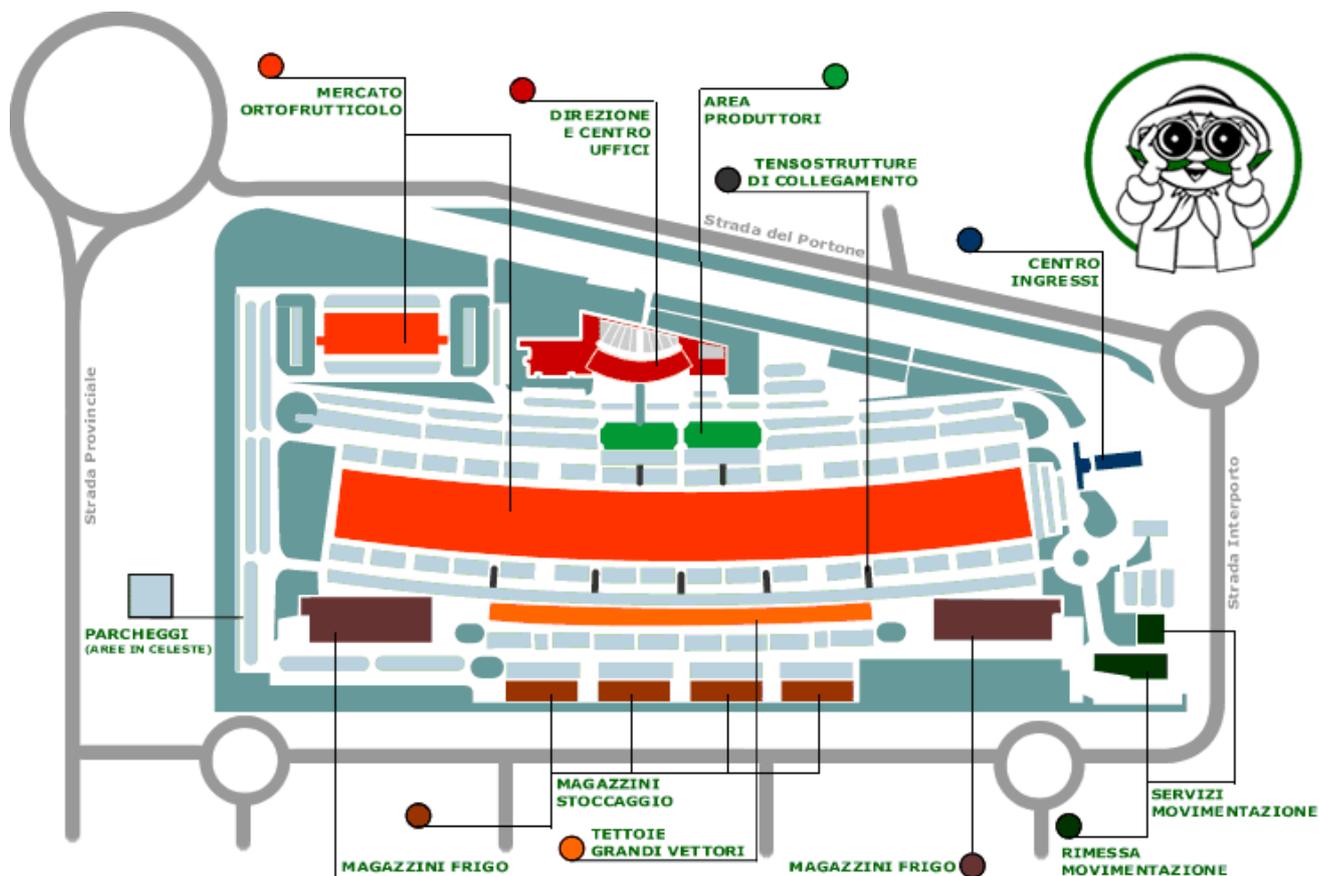


La gestione delle aree all'interno del Centro Agro Alimentare di Torino

La superficie complessiva del Centro Agro Alimentare di Torino è di circa 440.000 metri quadrati, suddivisa come illustrato nella tabella che segue:

Stand Grossisti Ortofrutticoli	60.000 mq.
Produttori	5.000 mq.
Tettoia di scarico/carico dei Grandi Vettori	11.000 mq.
Magazzini Frigoriferi e Magazzini di Stoccaggio	20.000 mq.
Mercato dei Fiori	6.000 mq.
Viabilità, parcheggi, aree verdi	320.000 mq.
Uffici e servizi vari	16.000 mq.

Per meglio comprendere quanto descritto sullo stato della locazione degli spazi del Centro si riporta una planimetria aggiornata di **CAAT**.



La locazione degli spazi del Centro Agro Alimentare rappresenta la principale voce di ricavo della società. La situazione delle locazioni dell'esercizio 2012 viene di seguito brevemente descritta.

In generale, tutti gli spazi destinati ad attività produttive (magazzini, tettoie, piazzali) nell'esercizio 2012 risultano locati con percentuali di saturazione che si avvicinano al 100%.

L'unica area del Centro in cui risultano ancora disponibili ampi spazi da locare è la palazzina ad uso uffici/direzionale (Edificio 11).

Detta circostanza è ascrivibile alla grande abbondanza di offerta di questa tipologia di locali in ambito provinciale e locale che unita all'ulteriore inasprimento della crisi economica fa rilevare un calo derivante dalla disdetta di alcuni contratti di locazione tra cui in particolare SIRAM (Multinazionale che ha comunicato la disdetta del contratto di locazione e, dopo un'iniziale fase di opposizione da parte di **CAAT**, è stata ravvisata la giusta causa).

Indicativamente le aree locare ad uso uffici/direzionale ammontano a circa il 50% dei locali disponibili al piano terra, circa il 50% al primo piano ed a circa il 70 % al secondo piano ove risultano altresì situati gli uffici di **CAAT**.

Pertanto su una superficie complessiva disponibile di circa 3.500 metri quadrati nel corso dell'esercizio in commento sono risultati inutilizzati spazi per circa 2.000 metri quadrati.

Ulteriormente si sottolinea la presenza di altre aree del Centro quali la "area Ristoro" e la "ex borsa merci" che, nate da un progetto specifico per un determinato tipo particolare di utilizzo, risultano ad oggi difficilmente collocabili sul mercato a meno di importanti investimenti di riconversione o parzializzazione da parte dei potenziali conduttori interessati.

Si segnala altresì che tra gli spazi disponibili è inoltre ancora presente un locale attrezzato ad uso "banca".

Come anticipato, invece, gli spazi destinati ad attività produttive nel corso dell'esercizio 2012 hanno raggiunto elevati livelli di saturazione.

I magazzini dell'Edificio 07 risultano tutti locati, ad eccezione di uno spazio di 148 metri quadrati.

Gli Edifici 06 est e ovest risultano interamente locati, tenuto conto per l'edificio 06 ovest lato ovest dell'avvicendamento tra la Società CRAI CODÈ e l'attuale conduttore FUTURLOG Srl che ha introdotto un nuovo ed innovativo servizio di raccolta delle merci acquistate direttamente dalla Clientela che vengono successivamente predisposte al carico (picking) fino alla consegna presso il/i proprio/i punto/i vendita da esperti di logistica.

Per quanto attiene l'Edificio 01 (edificio principale del Mercato), le uniche eccezioni sono rappresentate:

- dallo stand di vendita 29/b (7 metri quadrati) liberato da un operatore a seguito di sfratto per morosità e relativamente al quale sono state esperite le procedure previste dal Regolamento e dal Protocollo di intesa per la nuova assegnazione; ad oggi l'espletamento dell'iter non ha portato ad alcun risultato e si rimane pertanto in attesa di valutare eventuali nuove richieste compresa quella dell'insediamento di un grossista tra quelli collocati presso l'edificio 05 che abbia dimensione adeguata;
- dallo stand di vendita 32 abc – locato dalla quinta azienda del Mercato in termini di fatturato che senza alcun preavviso ha cessato definitivamente le proprie attività. Per quanto attiene detto stand la Presidenza sta valutando il trasferimento degli operatori ancora insediati presso l'Edificio 05, ottenendo così un risparmio di circa 400/500.000 rispetto all'iniziale ipotesi di trasferimento presso la tensostruttura, oggi parzialmente occupata dai produttori.

Nell'Edificio 05, oltre ai grossisti ancora insediati, sono stati locati quattro locali ad uso magazzino e picking. Nella struttura residuano alcuni locali liberi, ad oggi in parte utilizzati per esigenze di stoccaggio di materiali da parte di CAAT ed altri che, in attesa di un'eventuale locazione annuale, vengono messi a disposizione degli imprenditori del mercato quando, per via di loro particolari esigenze di ritiro e concentrazione di merci della produzione, sono costretti ad effettuare stoccaggio temporaneo.

L'Edificio 08 risulta invece completamente locato.

Nell'esercizio 2012, la società ha realizzato ricavi derivanti dalla gestione e locazione delle aree del centro per complessivi **Euro 5.824.144** di cui Euro 4.955.987 derivanti da canoni di locazione ed Euro 868.157 derivanti dal riaddebito delle spese condominiali.

Detti proventi attivi sono stati iscritti rispettivamente alla voce A.1 ed A.5 del conto economico al 31 dicembre 2012.

Nel precedente esercizio 2011 la società aveva registrato ricavi da locazioni per **Euro 5.069.888** e ricavi per riaddebito spese condominiali per **Euro 812.437**.

Investimenti ed adeguamenti funzionali delle strutture

Al fine di mantenere in efficienza le strutture e gli impianti e consentire la corretta fruizione degli spazi da parte degli operatori la società, nel corso dell'esercizio 2012 in commento, ha operato investimenti in beni materiali e immateriali per complessivi **Euro 184.179**, in alcuni per meglio adempiere ai dettami previsti dalla D.Lgs 81/08, relativamente ai quali se ne fornisce il dettaglio distinto in base alla natura:

Investimenti in immobilizzazioni immateriali Euro 4.367:

- Costi di impianto e ampliamento Euro 4.367;

Investimenti in immobilizzazioni materiali Euro 179.812:

- migliorie su fabbricati Euro 16.878;
- impianti generici Euro 7.467;
- sistema informatico Euro 300;
- impianto di sorveglianza Euro 16.500;
- segnaletica verticale e orizzontale Euro 124.040;
- macchine d'ufficio elettroniche Euro 11.269;

- mobili e arredi Euro 178;
- macchine ordinarie d'ufficio Euro 480;
- immobilizzazioni in corso e acconti Euro 2.700.

Per meglio comprendere le grandezze sopra sinteticamente esposte e le relative movimentazioni si rimanda a quanto esposto nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico ed ai commenti alle voci esposte nella Nota Integrativa.

Nel corso dell'esercizio 2012 è inoltre proseguita l'attenzione dell'Ente Gestore **CAAT** per il rispetto ed il miglioramento delle condizioni di salute e sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro previste dal D.Lgs. 81/2008, sia attraverso l'analisi degli attuali sistemi presenti presso il Centro (mediante consulenze professionali specialistiche), sia attraverso la realizzazione di interventi di messa a norma o di miglioramento delle strutture esistenti.

Innovazione tecnologica volta al risparmio energetico

Nell'esercizio 2011 si era conclusa la procedura di selezione del contraente finalizzata alla realizzazione di un impianto fotovoltaico presso il Centro Agroalimentare.

Detta innovazione da apportare agli edifici era stata valutata quale vantaggiosa opportunità sia dal punto di vista dell'impatto ambientale che dal punto di vista del ritorno economico per la società.

A tali fini **CAAT** aveva sottoscritto un **"contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie"** con la società MGT ENERGY S.r.l. identificata quale miglior soggetto interessato alla realizzazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, prevalentemente mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, per una capacità elettrica minima pari a 6.500 kWp.

Stante la complessità e le variabili connesse alla realizzazione di questa importante opera, il contratto preliminare è stato sottoposto a condizioni sospensive scadenti 23 marzo 2012 e successivamente prorogate al 30 settembre 2012.

Complice la crisi finanziaria dello Stato Italiano e la conseguente ridefinizione del c.d. "conto energia" il progetto originario ha subito notevoli modificazioni fino a diventare economicamente non conveniente per l'investitore.

Il progetto non si è quindi più concretizzato ed al momento l'iniziativa è stata sospesa in attesa di valutare nuove opzioni ed ipotesi e/o modifiche ed integrazioni agli incentivi statali connessi a detta tipologia di intervento.

Essendo spirati tutti i termini contrattualmente previsti e non essendosi verificate le condizioni sospensive, **CAAT** è ad oggi libero di poter valutare differenti e possibili soluzioni alternative con partners differenti.

Rapporti con Infomercati e Mercati Associati

Nel corso dell'esercizio in commento la società ha operato, per quanto di propria competenza, cooperando con Infomercati, Consorzio obbligatorio per la realizzazione e la gestione del sistema informativo dei mercati agroalimentari.

Il tutto nelle more della definizione del progetto di riorganizzazione del Consorzio obbligatorio peraltro ad oggi gestito da un commissario straordinario.

Circa le attività poste in essere da Mercati Associati, l'associazione nazionale delle Società di Gestione dei Mercati all'ingrosso, CAAT partecipa ai lavori condividendo la strategia dell'associazione volta a promuovere lo sviluppo del sistema mercatale italiano nel suo complesso ai fini della sua migliore competitività lungo la filiera agro alimentare nazionale e promuovendo questo nostro sistema distributivo anche a livello internazionale.

E' compito poi dei rappresentanti di Mercati Associati di mantenere collaborazioni e rapporti con le istituzioni nazionali tra cui spiccano il Ministero dell'Agricoltura e quello delle Attività Produttive.

Contenzioso in essere

Al 31 dicembre 2012 risultavano pendenti avanti il Tribunale di Torino le seguenti controversie che, stante la loro rilevanza in termini di potenziali effetti economici negativi per la società nella denegata ipotesi di soccombenza, vengono di seguito brevemente descritte.

RTI ECOCLEAN/CAAT avente ad oggetto rivendicazioni economiche avanzate dalla società appaltatrice dei servizi di smaltimento rifiuti all'interno del centro in relazione a prestazioni asseritamente eseguite e non ricomprese nel contratto.

Il Tribunale di Torino - Prima Sezione Civile - in data 31 ottobre 2012, pronunciandosi sulla domanda proposta da controparte RTI ECOCLEAN - ha rigettato tutte le domande di parte attrice condannando la stessa all'integrale rimborso delle spese del giudizio in favore di **CAAT**.

La sentenza è stata prontamente notificata a RTI ECOCLEAN che, in ordine al giudicato, ha proposto appello avverso la sentenza presso la competente Corte d'Appello di Torino che ha fissato la prima data di udienza per il giorno 20 aprile 2013.

Il giudizio di secondo grado alla data di redazione del presente bilancio d'esercizio risulta quindi ancora pendente.

ECOCLEAN / CAAT avente ad oggetto un decreto ingiuntivo opposto da CAAT con il quale la società istante ECOCLEAN S.r.l. rivendicava il pagamento a saldo (Euro 53.500) di una propria fattura relativa a servizi resi nel mese di ottobre 2008 ed in relazione al quale CAAT, a seguito di alcune inadempienze rilevate nella frequenza dell'erogazione dei servizi contrattualmente previsti, aveva comminato una penale del medesimo importo e pari ad Euro 53.500.

Nel corso dei primi mesi dell'anno 2013 la vertenza è andata a sentenza ed il CAAT è risultato vittorioso in giudizio. Trattandosi di opposizione ad ingiunzione, è stata accolta la domanda di **CAAT** di revoca del decreto ingiuntivo. Allo stato è in corso la notifica della sentenza al procuratore domiciliatario di ECOCLEAN per sortire il decorso del termine breve d'appello e il recupero in via bonaria delle spese legali in relazione alle quali la società soccombente ha già annunciato di voler provvedere.

SADI SERVIZI INDUSTRIALI / CAAT

Ancor prima dell'effettiva apertura del Centro, la società SADI SERVIZI INDUSTRIALI S.r.l. aveva provveduto a promuovere un ricorso al TAR circa la scelta dell'ubicazione di CAAT in un'area vicina alla sua sede, coinvolgendo altresì nella causa civile instaurata la società S.I.T.O. S.p.A., le Istituzioni limitrofe tra cui vari Enti locali e CAAT, oltre alle Autorità Regionali e Provinciali che avevano autorizzato la collocazione del Centro nell'attuale area.

CAAT aveva affidato in allora la propria difesa e rappresentanza allo Studio Legale Ludogoroff e a allo Studio dell'Avv. Casavecchia; le cause erano state successivamente interrotte a seguito del decesso del legale che assisteva la società S.I.T.O. S.p.A.

Nel mese di aprile 2012 il TAR ha dichiarato l'improcedibilità dei ricorsi avversari come da richiesta di **CAAT** ed ha condannato le controparti al pagamento delle spese di lite che tuttavia al momento non sono state ancora liquidate.

ALIOUA / CAAT

Trattasi di una causa di un lavoratore di una delle cooperative di movimentazione operanti nel mercato, avvenuta nel febbraio 2008 presso lo stand di un grossista.

CAAT si è costituito in giudizio sostenendo l'accidentalità dei fatti occorsi, attesa anche la profonda conoscenza del plesso ad opera del danneggiato.

All'udienza del 3 giugno 2013 il Tribunale deciderà quali istanze istruttorie ammettere. La richiesta di risarcimento pendente è di Euro 68.000; in via meramente cautelativa nel bilancio in commento è stato stanziato un apposito fondo rischi di Euro 40.000.

Fatti rilevanti avvenuti durante l'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2012 sono proseguite le attività volte a riscadenziare il pagamento della rata finale balloon del mutuo ipotecario originariamente contratto per la costruzione del centro di Euro 8.115.046. **CAAT** ha operato con l'obiettivo di riscadenziare il pagamento rinegoziando il debito nei prossimi 10/12 anni.

L'oggettiva complessità di detta attività è stata altresì amplificata dalla generalizzata stretta creditizia che ha coinvolto il sistema finanziario italiano.

Peraltro il mutuo originariamente accesso con il pool di banche finanziatrici, prevedeva un contributo in conto interessi da parte del Ministero dello sviluppo economico (MISE).

La riscadenziatura della rata finale del mutuo ex Legge 41/86 acceso nel 1997 si inserisce nella più complessa operazione già avviata nel corso del 2009, resa necessaria per la palese difficoltà con cui i Centri Agro Alimentari restituivano alle Banche il denaro preso da loro in prestito per realizzare le strutture.

La Legge 41/86 prevedeva che i mutui concessi ai Centri ai fini della loro costruzione avessero durata di 15 anni. Il ridotto orizzonte temporale rendeva le rate semestrali oltremodo gravose e per molti mercati semplicemente insostenibili.

Per tale motivo il MISE decise di consentire la rimodulazione delle rate di mutuo, inizialmente proposte dai pool di banche coinvolte nel finanziamento, ai quattordici Centri Agro Alimentari costituiti in base alla Legge.

I progetti di ristrutturazione stipulati tra i Centri Agro Alimentari e i pool di banche furono poi depositati presso il MISE, che in tal modo li recepiva, ma soprattutto, li avallava.

La prima ristrutturazione del 2009 aveva lo scopo di abbassare il valore della rata semestrale, che nel caso di **CAAT** si riduceva da Euro 1.595.000 ad Euro 800.000, portando la differenza non pagata all'ultima rata del mutuo in scadenza al 30 giugno 2012.

A questo punto, al fine di chiudere il finanziamento ex Legge 41/86, si determinò di dare corso, con l'ausilio del sistema bancario, ad un nuovo mutuo della durata di ulteriori 10-15 anni, onde allungare l'orizzonte temporale dell'operazione fino ad una durata di 25-30 anni.

CAAT ha quindi preso i primi contatti con il sistema bancario già nel primo semestre dell'anno 2011. La trattativa è proseguita fino all'approssimarsi della scadenza e, nonostante molteplici incontri, BIIS e Unicredit hanno proposto il primo "term sheet" dell'operazione soltanto in data 28 giugno 2012, ovvero due giorni prima della scadenza naturale del mutuo stesso.

Ovviamente alla scadenza contrattuale **CAAT** non ha potuto onorare il pagamento della rata finale di Euro 8.115.046.

Le condizioni iniziali indicate nel "term sheet" proposto dalle banche, a seguito di complesse negoziazioni, si sono modificate lievemente in senso migliorativo per **CAAT**.

I tempi hanno quindi iniziato a dilatarsi a dismisura, focalizzandosi non solo sugli aspetti economici o sul valore del debito (peraltro sempre puntualmente onorato alla scadenza delle rate ad eccezione dell'ultima), quanto piuttosto sul fatto che il MISE, che in base alla Legge 41/86 contribuiva a fondo perduto pagando direttamente agli Istituti di Credito il 50% del contributo in conto interessi previsto dalla Legge, aveva sospeso le erogazioni a far data al 1 gennaio 2009.

Così facendo il credito delle banche finanziatrici, alla data del 30 giugno 2012, era divenuto ben superiore a Euro 2 milioni.

Il pool di banche ha quindi richiesto formalmente che **CAAT** si facesse garante per il debito dello Stato, dovendo in conseguenza mettere a loro disposizione, in un conto corrente vincolato, il corrispettivo non ancora pagato dal MISE.

Anche a seguito dell'intervento operato presso gli uffici del MISE, il pool di banche ha successivamente rinunciato alla pretesa del deposito a garanzia di Euro 2.400.000, ma ha contestualmente imposto la riduzione di Euro 1.500.000 dell'importo da finanziare, richiedendo altresì il pagamento della quota interessi maturati sull'ultima rata balloon.

CAAT all'atto della richiesta ha onorato immediatamente l'impegno versando Euro 382.000.

La complessa trattativa si è quindi sviluppata durante tutto l'esercizio 2012 e nei primi mesi dell'esercizio 2013.

Alla data di redazione del presente documento BIIS (ora Banca Intesa) e UNICREDIT BANCA hanno favorevolmente deliberato sull'operazione, ed è quindi prevedibile ed auspicabile che la questione possa trovare una positiva soluzione entro l'estate del corrente anno.

Ulteriormente, in data 25 luglio 2012 l'Assemblea degli azionisti, riuniti in seduta straordinaria, hanno deliberato l'adozione del nuovo testo di statuto, aggiornato e modificato al fine di recepire le modifiche richieste dal mutato contesto legislativo.

Commento ai dati di stato patrimoniale e conto economico

Al fine di meglio comprendere l'andamento gestionale, si fornisce di seguito una riclassificazione del Conto economico e dello Stato patrimoniale rispettivamente secondo il modello della produzione effettuata (c.d. "modello della pertinenza gestionale") e secondo la metodologia finanziaria, confrontando i dati dell'esercizio in chiusura e del precedente.

Conto Economico riclassificato secondo il modello della "pertinenza gestionale"		
Aggregati	2011	2012
Valore della produzione operativa (A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5)	7.126.964	6.879.637
- Costi esterni operativi (B.6 + B.7 + B.8 + B.11 + B.14)	(4.707.608)	(5.335.801)
VALORE AGGIUNTO	2.419.356	1.543.836
- Spese per lavoro dipendente (B.9)	(719.145)	(751.375)
MOL	1.700.211	792.461
- Ammortamenti e accantonamenti (B.10 + B.12 + B.13)	(2.865.730)	(1.809.162)
REDDITO OPERATIVO	(1.165.519)	(1.016.701)
+/- Reddito della gestione atipica (A.5 - B.14)	0	0
+/- Reddito della gestione finanziaria (C + D)	0	0
EBIT NORMALIZZATO	(1.165.519)	(1.016.701)
+/- Reddito della gestione straordinaria (E)	863.002	(24.142)
EBIT INTEGRALE	(302.517)	(1.040.843)
+/- Reddito della gestione finanziaria (C + D)	(297.693)	(359.344)
RISULTATO LORDO	(600.210)	(1.400.187)
- Imposte sul reddito	(77.084)	(22.013)
REDDITO NETTO (Rn)	(677.294)	(1.422.200)

Stato patrimoniale "finanziario"					
IMPIEGHI	2011	2012	FONTI	2011	2012
Immobilizzazioni immateriali (B.I)	45.475	38.270	PATRIMONIO NETTO (N) (A)	37.754.154	36.331.954
Immobilizzazioni materiali (B.II)	45.032.269	43.470.961			
Immobilizzazioni finanziarie (B.III + C.IIo)	12.385	5.405	PASSIVITÀ CONSOLIDATE (B + C + D + E)	2.131.495	2.216.288
Rimanenze (C.I)	-	-			
Liquidità differite (Ld) (A + C.II + C.III + D)	752.511	835.168	PASSIVITÀ CORRENTI (B + C + D + E)	9.936.439	10.133.392
Liquidità immediate (Li) (C.IV)	3.979.448	4.331.830			
TOTALE (K)	49.822.088	48.681.634	TOTALE (K)	49.822.088	48.681.634

Stato patrimoniale "finanziario"					
IMPIEGHI	2011	2012	FONTI	2011	2012
Immobilizzazioni immateriali (B.I)	45.475	38.270	CAPITALE PERMANENTE (P)	39.885.649	38.548.242
Immobilizzazioni materiali (B.II)	45.032.269	43.470.961			
Immobilizzazioni finanziarie (B.III + C.IIo)	12.385	5.405			
Rimanenze (C.I)	-	-			
Liquidità differite (Ld) (A + C.II + C.III + D)	752.511	835.168	CAPITALE CORRENTE	9.936.439	10.133.392
Liquidità immediate (Li) (C.IV)	3.979.448	4.331.830			
TOTALE (K)	49.822.088	48.681.634	TOTALE (K)	49.822.088	48.681.634

Stato patrimoniale "finanziario"					
IMPIEGHI	2011	2012	FONTI	2011	2012
Immobilizzazioni immateriali (B.I)	55.479	38.270	CAPITALE PROPRIO (N)	39.237.687	38.548.242
Immobilizzazioni materiali (B.II)	47.236.159	43.470.961			
Immobilizzazioni finanziarie (B.III)	12.325	5.405	CAPITALE DI TERZI (T)	10.584.401	10.133.392
Rimanenze (C.I)	-	-			
Liquidità differite (Ld) (A + C.II + C.III + D)	635.176	835.168			
Liquidità immediate (Li) (C.IV)	3.335.176	4.331.830			
TOTALE (K)	51.274.315	48.681.634	TOTALE (K)	49.822.088	48.681.634

Poste le suddette riclassificazioni, vengono calcolati i seguenti indici di bilancio:

Parametri	2011	2012
Immobilizzazioni (I) = B.I+B.II+B.III+C.IIo	45.090.129	43.514.636
Capitale circolante (C) = C.I+Ld + Li	4.731.959	5.166.998
Capitale Proprio (N)	39.237.687	38.548.242
Totale passivo (K = capitale investito)	49.822.088	48.681.634
Passività consolidate (P)	39.885.649	38.548.242
Passività correnti (p)	9.936.439	10.133.392
Liquidità immediate (Li)	3.979.448	4.331.830
Liquidità differite (Ld)	752.511	835.168
REDDITO NETTO (Rn)	(677.294)	(1.422.200)
EBIT INTEGRALE	(302.517)	(1.040.843)
RICAVI DI VENDITA=VALORE DELLA PRODUZIONE (V)	7.126.964	6.879.637

Indicatori	2011	2012
Peso delle immobilizzazioni (I/K)	0,9050	0,8939
Peso del capitale circolante (C/K)	0,9784	0,9768
Peso del capitale proprio (N/K)	0,2184	0,3168
Peso delle passività consolidate (P/K)	0,8006	0,7918
Peso delle passività correnti (p/K)	0,1994	0,2082
Indice di disponibilità (C/p)	0,4762	0,5099
Indice di liquidità [(Li+Ld)/p]	0,4762	0,5099
Indice di autocopertura del capitale fisso (N/I)	0,8702	0,8859
ROE (Rn/N)	-1,726%	-3,689%
ROI (EBIT/K)	-0,607%	-2,138%

Gli indici di disponibilità e di liquidità dell'esercizio 2012 registrano un lieve miglioramento.

Il dato collegato a questo indice è destinato a migliorare fino ad assumere valori superiori all'unità all'esito dell'operazione di rifinanziamento della rata balloon del mutuo acceso con BIIS (Euro 8.115.046).

Nelle more della formalizzazione di ulteriori accordi con il ceto bancario, detto debito è stato classificato tra quelli scadenti entro l'esercizio successivo e quindi considerato ai fini del calcolo degli indici di bilancio tra le passività correnti.

Il peggioramento del ROE e del ROI dell'anno 2012 è invece influenzato dai proventi straordinari dell'anno 2011 (Euro 863.000) che ne avevano migliorato significativamente il risultato economico.

Al fine di illustrare l'andamento economico e gestionale degli anni precedenti, nella tabella che segue sono riportati i conti economici riclassificati degli ultimi cinque esercizi:

	Esercizio 2011	Esercizio 2010	Esercizio 2009	Esercizio 2008	Esercizio 2007
Ricavi netti	7.126.964	7.084.380	7.186.731	7.003.961	7.038.535
Costi esterni	(4.707.608)	(4.460.474)	(4.673.454)	(4.415.397)	(4.493.118)
Valore Aggiunto	2.419.356	2.623.906	2.513.277	2.588.564	2.545.417
Costo del lavoro	(719.145)	(657.794)	(711.225)	(622.932)	(569.016)
Margine Operativo Lordo	1.700.211	1.966.112	1.802.052	1.965.632	1.976.401
Ammortamenti svalutazione ed altri accantonamenti	(2.865.730)	(2.634.774)	(2.533.207)	(2.554.611)	(2.589.582)
Risultato Operativo	(1.165.519)	(668.662)	(731.155)	(588.979)	(613.181)
Oneri finanziari netti e risultato della gestione finanziaria	(297.693)	(376.027)	(438.531)	(436.513)	(479.418)
Risultato Ordinario	(1.463.212)	(1.044.689)	(1.169.686)	(1.025.492)	(1.092.599)
Componenti straordinarie Nette	863.002	2	(3)	(2)	(1)
Risultato prima imposte	(600.210)	(1.044.687)	(1.169.689)	(1.025.494)	(1.092.600)
Imposte sul reddito	(77.084)	(29.192)	(24.912)	(26.406)	(11.291)
Risultato netto	(677.294)	(1.073.879)	(1.194.601)	(1.051.900)	(1.103.891)

Il **rendiconto finanziario** della liquidità generata nell'esercizio **2012** è riepilogato nel prospetto che segue (metodo indiretto):

A DISPONIBILITÀ MONETARIE AD INIZIO ESERCIZIO (C.IV)	3.979.448
B FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO	
Utile (perdita) del periodo	(1.422.200)
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.572
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.741.600
(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	15.990
Accantonamenti / (utilizzi) dei Fondi per rischi ed oneri	(134.659)
Variatione netta del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	34.919
Variatione del capitale di esercizio	
Rimanenze di magazzino: (incrementi) / decrementi	0
Crediti commerciali: (incrementi) / decrementi	(78.727)
Altre attività: (incrementi) / decrementi	(12.940)
Debiti commerciali: incrementi / (decrementi)	105.685
Altre passività: incrementi / (decrementi)	283.681
Totale	544.921

C FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO IN

IMMOBILIZZAZIONI

(Investimenti) in immobilizzazioni:

immateriali	(4.367)
materiali	(180.292)
finanziarie	0
Totale	(184.659)

D FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO

Variazioni attività a m/l termine di natura finanziaria: (accensioni) / rimborsi	0
Variazioni attività a breve di natura finanziaria: (accensioni) / rimborsi	0
Variazioni passività a m/l termine di natura finanziaria: accensioni / (rimborsi)	(7.880)
Variazioni passività a breve di natura finanziaria: accensioni / (rimborsi)	0
Incrementi / (rimborsi) di capitale proprio	0
Totale	(7.880)

E (DISTRIBUZIONE DI UTILI)

0

F FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D+E)

352.382

G DISPONIBILITÀ MONETARIE A FINE ESERCIZIO (A + F)

4.331.830

CONTO ECONOMICO		31.12.2011	31.12.2012	differenza	%
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE				
	1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.078.314	5.869.766	(208.548)	-3,43%
	b) Altri	1.048.650	1.009.871	(38.779)	-3,70%
	Totale valore della produzione	7.126.964	6.879.637	(247.327)	-3,47%
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE				
	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	59.751	74.008	14.257	23,86%
	7 Per servizi	4.018.651	4.271.696	253.045	6,30%
	8 Per godimento di beni di terzi	21.890	20.591	(1.299)	-5,93%
	9 Per il personale				
	a) Salari e stipendi	512.575	535.383	22.808	4,45%
	b) Oneri sociali	163.180	165.394	2.214	1,36%
	c) Trattamento di fine rapporto	34.083	35.545	1.462	4,29%
	d) Trattamento di quiescenza e simili	===	===		
	e) Altri costi	9.307	15.053	5.746	61,74%
	10 Ammortamenti e svalutazioni				
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.602	11.572	(30)	-0,26%
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e delle disponibilità liquide	2.311.804	1.741.600	(570.204)	-24,66%
		92.938	15.990	(76.948)	-82,79%
	12 Accantonamenti per rischi	449.386	40.000	(409.386)	91,10%
	14 Oneri diversi di gestione	607.316	969.506	362.190	59,64%
	Totale costi della produzione	8.292.483	7.896.338	(396.145)	-4,78%
	Differenza tra valore e costi della produzione	(1.165.519)	(1.016.701)	148.818	

C)	PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
15	Proventi da partecipazione	===	===		
16	Altri proventi finanziari				
	d) proventi diversi dai precedenti	63.005	67.582	4.577	7,26%
17	Interessi e altri oneri finanziari				
	d) interessi e altri oneri finanziari	(360.698)	(426.926)	(66.228)	18,36%
	Totale proventi e oneri finanziari	(297.693)	(359.344)	(61.651)	20,71%
D)	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
18	Rivalutazioni:	===	===		
19	Svalutazioni:	===	===		
	Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	===	===		
E)	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI				
20	Proventi	863.002	231.635	(631.367)	-73,16%
21	Oneri	0	(255.777)	(255.777)	100,00%
	Totale delle partite straordinarie	863.002	(24.142)	(887.144)	
	Risultato prima delle imposte	(600.210)	(1.400.187)	(799.977)	
	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate				
22		77.084	22.013	(55.071)	-71,44%
23	Utile (perdita) dell'esercizio	(677.294)	(1.422.200)	(744.906)	

Il **VALORE DELLA PRODUZIONE** presenta una lieve flessione attestandosi in un valore pari ad **Euro 6.879.637 - in diminuzione** rispetto al precedente esercizio di **Euro 247.327 pari al 3,47%**.

I **COSTI DELLA PRODUZIONE** presentano una lieve flessione attestandosi in un valore pari ad **Euro 7.896.338 - in diminuzione** rispetto al precedente esercizio di **Euro 396.145 pari al 4,78%**.

Questo dato, per essere meglio compreso, necessita di un approfondito in quanto il decremento in valore assoluto è determinato dalla somma di voci di costo eterogenee che hanno registrato incrementi e diminuzioni e precisamente:

- il dato relativo agli **ammortamenti dei beni materiali** (pari ad **Euro 1.741.600**) presenta un **decremento** rispetto al precedente esercizio di **Euro 570.204 (-24,66%)**;

La diminuzione sconta tuttavia i minori ammortamenti imputati a bilancio in relazione alla revisione dell'aliquota di ammortamento dei fabbricati legata alla nuova stima operata sulla residua possibilità di utilizzazione di detti beni che ne ha determinato l'integrale insorgenza.

- il dato relativo agli accantonamenti ai **fondi rischi** (pari ad **Euro 40.000**) presenta un **decremento** rispetto al precedente esercizio di **Euro 409.386 (-91,10%)**;
- il dato relativo ai **costi per servizi** (pari ad **Euro 4.271.696**) presenta un **incremento** rispetto al precedente esercizio di **Euro 253.045 (+6,30%)**.

Le attività di razionalizzazione e di riduzione dei costi già intraprese e le efficienze ricercate, l'incremento dei costi di smaltimento rifiuti (Euro 362 mila) e delle utenze energetiche (Euro 100 mila) hanno determinato comunque l'incremento di detta voce di costi sopra evidenziato;

- il dato relativo agli **oneri diversi di gestione** (pari ad **Euro 969.506**) presenta un **incremento** rispetto al precedente esercizio di **Euro 362.190 (+59,64%)**.

Il notevole incremento è da ascrivere pressoché esclusivamente all'incremento della nuova imposta IMU (Euro 344 mila) rispetto al dato riferito all'imposta ICI in precedenza vigente. I comuni di Grugliasco e Rivoli hanno infatti deliberato rispettivamente aliquote pari al 10 per mille e 9,6 per mille.

- i dati relativi alle altre voci di costo non presentano variazioni significative e comunque sono rimaste legate ad ordinarie dinamiche gestionali.

Gli **ONERI FINANZIARI** presentano un **incremento** attestandosi in un valore pari ad **Euro 426.926 - in aumento** rispetto al precedente esercizio di **Euro 66.228 (18,36%)**.

L'incremento degli spread e conseguentemente dei tassi di interesse hanno determinato l'incremento di detta voce di costo che sconta ancora lo stock di debiti verso il sistema bancario contratti per la costruzione del centro.

I **PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI** presentano un notevole **decremento** attestandosi in un valore **negativo** pari ad **Euro 24.142**.

Il bilancio riferito al precedente esercizio aveva beneficiato del positivo effetto della transazione raggiunta con la società di assicurazione in relazione alle garanzie prestate nell'ambito della c.d. polizza "decennale postuma".

Detta voce, di natura straordinaria e non ripetibile, aveva determinato l'insorgenza di proventi straordinari per oltre Euro 800 mila.

Il bilancio al 31 dicembre 2012 registra quindi un **incremento** dei costi di gestione ordinari di oltre **Euro 800 mila** (servizi di smaltimento rifiuti Euro 362 mila, utenze energetiche euro 100 mila, IMU Euro 344 mila) e una contrazione dei ricavi di circa Euro 250 mila.

La somma dei minori ricavi e dei maggiori saldi porta un saldo negativo di oltre 1 milione di Euro. Le attività di riduzione e razionalizzazione delle voci di costo (nell'invarianza delle modalità operative fin qui seguite e preservando gli attuali standard di servizio) sono già state perseguite e ove possibile ulteriormente rafforzate.

Tuttavia, stante il loro valore assoluto, non saranno in grado di annullare gli effetti negativi degli incrementi delle voci di costo sopra evidenziate (non dipendenti dalle scelte gestionali di CAAT).

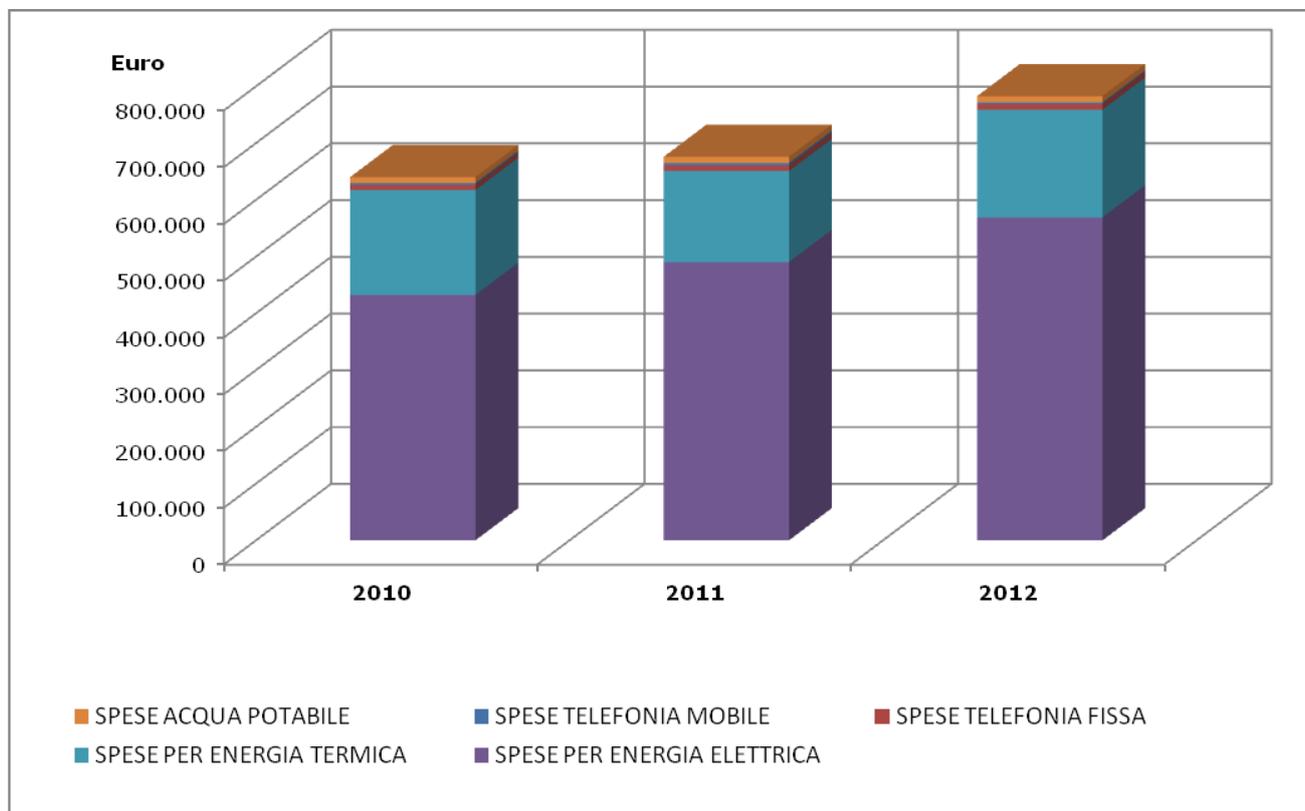
In prospettiva l'aumento dei costi di gestione e la riduzione dei ricavi devono essere assunti come dato di tendenza "strutturale" e che caratterizzeranno l'andamento economico della società nei prossimi esercizi.

Nella tabella che segue vengono riepilogate le spese per utenze sostenute negli ultimi tre esercizi dalla quale è possibile riscontrare quanto sopra esposto ed è altresì possibile evincere che l'incremento in termini assoluti di costi tra l'esercizio 2010 e l'esercizio 2012 è stato pari ad Euro 142.748 (equivalente ad un incremento complessivo pari all'22,31% nel biennio).

COSTI PER UTENZE

Tipologia	2010	2011	2012
Spese per energia elettrica	432.317	490.381	569.132
Spese per energia termica	185.157	160.429	189.784
Spese telefonia fissa	8.764	9.579	9.775

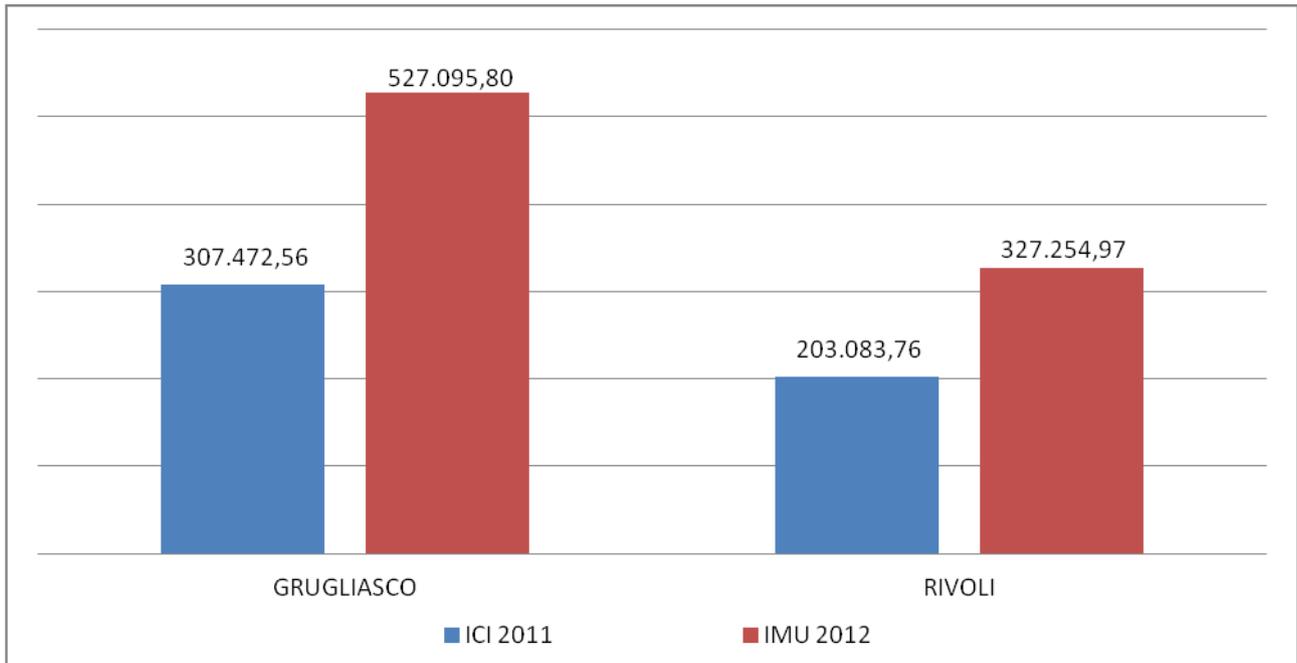
Spese telefonia mobile	3.329	4.355	2.864
Spese acqua potabile	10.390	10.981	11.150
TOTALE COSTI PER UTENZE	639.957	675.725	782.705



Al fine di meglio comprendere l'incremento registrato della voce Oneri diversi di gestione si riepilogano di seguito gli importi versati nell'esercizio 2012 quale imposta IMU ai comuni di Grugliasco e Rivoli e viene altresì riportato il dato relativo agli importi versati nell'esercizio 2011 a titolo di imposta ICI e esposti i risultati differenziali.

Comune	IMU	ICI	RISULTATI DIFFERENZIALI	
	Importi pagati anno 2012	Importi pagati anno 2011	Differenza in valore assoluto	Incremento in percentuale
GRUGLIASCO	527.096	307.473	219.623	71,43%
RIVOLI	327.255	203.084	124.171	61,14%
TOTALE	854.351	510.557	343.794	

L'incremento degli importi versati a titolo di imposta IMU e conseguentemente dei costi imputati a conto economico nell'esercizio 2012 si è assestato nell'importo di Euro 343.794.



RISCHI E INCERTEZZE

Oltre a quanto già in precedenza esposto nei precedenti paragrafi in relazione al contenzioso legale in essere ed alla generale situazione economica, si ritiene di non dover segnalare ulteriori elementi di rischio e/o incertezze.

INFORMAZIONI SU AMBIENTE E PERSONALE

La Società svolge la propria attività nel rispetto delle disposizioni in materia di ambiente, di igiene, di sicurezza sul posto di lavoro e di sorveglianza sanitaria secondo quanto disposto dal D. Lgs. n. 81/2008.

Per la natura dell'attività svolta, la società non produce emissioni inquinanti nell'atmosfera e non genera rifiuti solidi speciali che necessitano di particolari/complesse procedure di smaltimento.

Al 31 dicembre 2012 il personale dipendente era composto da 10 unità.

Nel corso dell'esercizio 2012 non si sono registrati infortuni sul lavoro e non sono stati elevati addebiti alla Società in ordine a malattie professionali da parte di dipendenti o ex dipendenti.

ATTIVITÀ DI RICERCA E DI SVILUPPO

Nel corso dell'esercizio la Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME

La società non detiene partecipazioni in società controllate, collegate e controllanti.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE e DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI POSSEDUTE DALLA SOCIETÀ

La società non possiede azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI ACQUISTATE O ALIENATE DALLA SOCIETÀ NELL'ESERCIZIO

La società non ha acquistato o ceduto, nel corso dell'esercizio, azioni proprie né azioni o quote di società controllanti.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO - PREVEDIBILE ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Entro il primo semestre dell'anno in corso si prevede che potrà utilmente procedere alla rinegoziazione del debito residuo della rata finale balloon del mutuo ipotecario.

Sulla base delle ultime informazioni assunte ed a disposizione del Consiglio di Amministrazione la Banca Intesa (già BIIS) e la Banca Unicredit hanno favorevolmente deliberato sull'operazione ed allo stato si rimane in attesa di ricevere il "term sheet" dell'operazione come lungamente discussa al fine di addivenire alla definitiva soluzione.

Ulteriormente, nel corso dell'esercizio 2013 si configureranno in capo alla società le fattispecie previste dall'articolo 2446 in quanto le perdite portate a nuovo e la perdita dell'esercizio 2012 ammontano ad Euro 16.310.674.

Stante l'attuale capitale sociale pari ad Euro 52.642.628 e che l'articolo 2446 del codice civile impone che *"Quando risulta che il capitale è diminuito di oltre un terzo in conseguenza di perdite, gli amministratori..., devono senza indugio convocare l'assemblea per gli opportuni provvedimenti"*.

Pertanto, al raggiungimento della soglia di **perdite civilisticamente rilevanti pari ad Euro 17.547.542** (Euro 52.642.628 : 3 = Euro 17.547.542) e considerando altresì le perdite d'esercizio maturate nell'esercizio in corso sarà preciso onere del Consiglio di Amministrazione convocare senza indugio l'Assemblea degli azionisti affinché vengano assunte le deliberazioni inerenti e conseguenti il verificarsi della fattispecie in commento.

OBIETTIVI E POLITICHE DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

Gli obiettivi e le politiche della società in materia di gestione del rischio finanziario sono indicate nel seguente prospetto.

Vi precisiamo che, ai fini dell'informativa che segue, non sono stati considerati i crediti e i debiti di natura commerciale, la totalità dei quali ha scadenza contrattuale non superiore ai 18 mesi.

Strumenti finanziari	Politiche di gestione del rischio
Depositi bancari e postali	Non sussistono rischi
Assegni	Il rischio è gestito attraverso un'attenta politica di selezione dei creditori a cui viene concessa la possibilità di pagare mediante assegni
Denaro e valori in cassa	Non sussistono rischi
Altri debiti	Non sussistono rischi

ESPOSIZIONE AI RISCHI DI PREZZO, DI CREDITO, DI LIQUIDITÀ E DI VARIAZIONE DEI FLUSSI FINANZIARI

In merito all'esposizione della società ai rischi in oggetto, Vi precisiamo quanto segue:

A) Rischi di mercato:

Non si ravvisano rischi particolari stante le peculiari attività svolte dalla società.

B) Rischi di credito:

Con riferimento ai rischi di credito degli strumenti finanziari non si è reso necessario richiedere garanzie di sorta per le posizioni che configurano un rischio (es. assegni bancari), in considerazione del minimo ammontare di tali entità.

C) Rischi di liquidità:

La società svolge le proprie attività con fondi propri e conti correnti su base attiva.

Tuttavia è opportuno segnalare che alla fine del mese di giugno 2012 scadrà la rata finale del mutuo ipotecario acceso con BIIS Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo S.p.a. che prevede una rata finale pari ad Euro 8.500.000 (comprensivi di interessi).

Sono in corso trattative per rinegoziare la maxi rata finale accendendo un nuovo mutuo di durata non inferiore a dieci anni al fine di consentire gli equilibri dei flussi di cassa.

Alla data di redazione del presente documento non è stato ancora siglato alcun accordo formale con il ceto bancario.

Detta situazione potrebbe generare ingenti rischi di liquidità con riferimento ad un mancato accordo per la rinegoziazione del debito residuo (remoto) e creare ripercussioni sui flussi di cassa e sui costi d'esercizio, avendo specifico riguardo ad una rinegoziazione a tassi superiori rispetto a quelli pagati fino al 31 dicembre 2012.

SEDI SECONDARIE

Non sussistono.

PRIVACY INFORMATICA

Vi segnaliamo, da ultimo, che la società ha ulteriormente migliorato gli standard di sicurezza del trattamento dei dati personali, sia cartacei che informatici, in ottemperanza alle disposizioni di settore, pur essendo stato abolito l'obbligo di redigere il Documento programmatico sulla sicurezza.

ULTERIORI INFORMAZIONI

INFORMAZIONI SUL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E ORGANI DI CONTROLLO

La società è attualmente amministrata da un Consiglio di Amministrazione, nominato in data 30 settembre 2011 per tre esercizi fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2013, composto da cinque membri:

Presidente:	Giuliano MANOLINO
Vice Presidente:	Ottavio GUALA
Consiglieri:	Mauro ROSADA
	Morena SIGHINOLFI
	Riccardo CHIABRANDO

Il Collegio Sindacale è stato anch'esso nominato in data 30 settembre 2011, per tre esercizi fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2013, composto da tre membri effettivi e due supplenti:

Presidente:	Marziano MARZANO
Sindaci effettivi:	Roberto BIANCO
	Luca PIOVANO
Sindaci supplenti:	Fiorella VASCHETTI
	Carlo BRUZZO

La revisione legale dei conti è stata affidata alla società BAKER TILLY CONSULAUDIT S.p.A. in data 6 maggio 2010 per tre esercizi fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2012.

INFORMAZIONI SULL'ASSETTO SOCIETARIO

L'assetto azionario alla data del 31 dicembre 2012 è il seguente:

Denominazione	Numero Azioni	Valore unitario	Capitale versato	%
Città di Torino	94.770.833	0,51	48.333.125	91,81%
C.C.I.A.A. di Torino	2.747.160	0,51	1.401.052	2,66%
Provincia di Torino	1.277.316	0,51	651.431	1,24%
Regione Piemonte	807.790	0,51	411.973	0,78%
Città di Orbassano	106.628	0,51	54.380	0,10%
Città di Grugliasco	41.982	0,51	21.411	0,04%
Città di Rivoli	40.390	0,51	20.599	0,04%
Totale Pubblico	99.792.099		50.893.970	96,68%
Unicredit S.pA	1.340.793	0,51	683.804	1,30%
Dexia Crediop S.p.A.	1.340.793	0,51	683.804	1,30%
S.I.TO. S.p.A.	504.816	0,51	257.456	0,49%
A.P.G.O.	161.558	0,51	82.395	0,16%
Ascom Torino	40.390	0,51	20.599	0,04%
Confesercenti Torino	40.390	0,51	20.599	0,04%
Totale privato	3.428.740		1.748.657	3,32%
Totale Generale	103.220.839	0,51	52.642.628	100,00%

Nel corso di questo ventitreesimo esercizio sociale, il Consiglio di Amministrazione della Società si è riunito dieci volte per affrontare le problematiche connesse la gestione del Centro Agro Alimentare.

L'Assemblea degli Azionisti nel corso dell'esercizio testé conclusosi si è riunita tre volte, il 18 aprile 2012, il 25 luglio 2012 ed il 25 ottobre 2012.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Signori Soci,

è doveroso sottolineare l'impegno di tutto il personale, al quale va il nostro ringraziamento per

aver contribuito a rendere competitiva ed efficiente la Vostra società pur in presenza dei risultati negativi dell'esercizio appena conclusosi.

Riteniamo, malgrado alcuni obbligatori richiami tecnicistici dovuti alla vigente normativa, di averVi fornito una veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Nel chiudere, ringraziandoVi per la fiducia accordata, Vi invitiamo:

**** ad approvare il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012** composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla Nota Integrativa e a prendere atto delle relazioni che lo accompagnano;

**** a rinviare a nuovo la perdita d'esercizio** pari ad **Euro 1.422.200**

Torino, lì 30 maggio 2013

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Giuliano MANOLINO

Il sottoscritto **Stefano Gino MARZARI** Dottore Commercialista, regolarmente iscritto all' Ordine dei Dottori Commercialisti della provincia di Torino al n. 2786, incaricato dal legale rappresentante della società, dichiara la conformità del presente documento informatico all'originale depositato presso la sede sociale.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Torino - autorizzazione n. 9/2000 del 26/09/2000.



**BILANCIO
AL
31 DICEMBRE 2012**

**RELAZIONE DEL
COLLEGIO SINDACALE**



CAAT

CENTRO AGROALIMENTARE TORINO

C.A.A.T. S.C.P.A.
CENTRO AGRO – ALIMENTARE TORINO
strada del Portone 10 – 10095 Grugliasco (To)
codice fiscale e p.i. n. 0541010019 – CCIAA REA 739122 TORINO

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Ai Signori Azionisti della Società.

la relazione che Vi presentiamo viene redatta ai sensi dell'art. 2429 c. 2 c.c. per riferire sulle attività di vigilanza svolte ai sensi dell'art. 2403 c.c. e per esprimere le nostre considerazioni in ordine al bilancio dell'esercizio.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2012 abbiamo svolto l'attività di vigilanza in conformità alle disposizioni di legge e adeguando l'operatività alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Per quanto attiene ai compiti di revisione legale dei conti si ricorda che, a norma dell'art. 2409 bis del Codice Civile e del D.Lgs. 39/2010, essi sono stati attribuiti con delibera dell'Assemblea degli Azionisti in data 5 maggio 2010 alla società di revisione Baker Tilly Consulaudit S.p.A. alla cui relazione si rimanda.

Evidenziamo preliminarmente che il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 27 marzo 2013 ha ritenuto di avvalersi del maggior termine di 180 giorni previsto dall'art. 2364 c. 2 c.c. dell'art. 14 dello Statuto per l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

▪ *Attività di vigilanza*

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, in adempimento dei compiti di nostra competenza:

- * abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- * abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, 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 e dal direttore generale durante le riunioni svoltesi informazioni in merito all'andamento delle operazioni effettuate dalla società sulle quali non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- * abbiamo acquisito dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e dal personale della società durante le riunioni svolte informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- * abbiamo incontrato il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, con il quale è stato posto in essere un approfondito scambio di informazioni e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione;
- * abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire, salvo sollecitare l'attuazione di quanto previsto dal D.Lgs. 231/2001, adottando un efficace Modello Organizzativo e la nomina dell'Organismo di Vigilanza e Controllo e individuando un Organismo di Vigilanza;
- * 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, anche mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Evidenziamo inoltre che nel corso dell'esercizio non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

Segnaliamo inoltre che nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

e Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, che è stato messo a nostra disposizione in data 30 maggio 2013 e con riferimento al quale abbiamo rinunciato ai termini previsti a nostro favore dall'art 2429 c.c., in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c.. Evidenziamo che, come dettagliatamente esposto nella Relazione sulla Gestione e nella nota Integrativa, per l'esercizio in commento, a seguito di alcuni elementi emersi nel mese di marzo 2012, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di attivare il riesame del piano di ammortamento dei fabbricati inizialmente predisposto "per verificare che non siano intervenuti cambiamenti tali da richiedere una modifica delle stime effettuate nella determinazione della residua possibilità di utilizzazione". Il Consiglio di Amministrazione ha quindi commissionato una perizia tecnica finalizzata alla determinazione della vita utile dei fabbricati del complesso del Centro Agro Alimentare Torino. Preso atto delle risultanze peritali che attribuiscono una vita utile residua di oltre 50 anni, e ritenendo ragionevole ipotizzare che per i prossimi 30-40 anni la struttura distributiva dei prodotti ortofrutticoli italiani possa rimanere legata ai centro agroalimentari, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che fosse possibile assumere in 35 anni (quale valore medio) la residua possibilità di utilizzazione economica dei beni immobili della Società. Sulla base di tale assunzione e del disposto del paragrafo D.XI del Principio Contabile IOC 16, il valore residuo contabile dei fabbricati iscritto in bilancio al 31 dicembre 2011 (euro 34.087.081) è stato ripartito sulla nuova vita residua del cespite (35 anni), determinando conseguentemente l'adozione dell'aliquota di ammortamento pari al 1,88% in luogo di quella adottata nei precedenti esercizi (3%).

Evidenziamo inoltre che nel corso dell'esercizio non sono stati iscritti all'attivo costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità e sono invece stati iscritti, con il consenso del Collegio Sindacale, costi di impianto e ampliamento per l'importo di 4.367 euro.

Tra i fatti di rilievo intervenuti nell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2012, oltre alla summenzionata variazione dell'aliquota di ammortamento dei fabbricati di proprietà sociale, si segnala che, come dettagliatamente evidenziato nella Relazione sulla Gestione, in data 30 giugno 2012 è giunta a scadenza l'ultima rata del mutuo ipotecario a suo tempo sottoscritto per finanziare la costruzione del complesso immobiliare, per un importo di circa 8,5 milioni di euro. La società ha proseguito le attività volte a ridefinire il pagamento di tale rata finale, con l'obiettivo di riscadenzare il pagamento rinegoziando il debito nei prossimi 10/12 anni. Il Collegio ha, nel corso degli esercizi 2011, 2012 e in questi primi mesi dell'esercizio 2013, costantemente monitorato la situazione, richiedendo ed ottenendo dagli amministratori e dal direttore generale dettagliate informazioni. Si rimanda a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, ove è specificamente riportato che, alla data di redazione del progetto di bilancio, BHS (ora Banca Intesa) e Unicredit hanno favorevolmente deliberato sull'operazione ed è quindi prevedibile ed auspicabile che la questione possa trovare una positiva soluzione entro un periodo di tempo limitato, non pregiudicando l'equilibrio finanziario della Società. Il Collegio, considerate le delibere degli organi competenti dei summenzionati Istituti Bancari e le trattative in corso con il Ministero dello Sviluppo e delle Attività Produttive per il pagamento degli interessi arretrati, confida in una rapida risoluzione del problema che, qualora non intervenisse e si riscontrassero problematiche al momento non previste né prevedibili, potrebbe essere pregiudicata la continuità aziendale.

Evidenziamo infine che il patrimonio netto della società a fine esercizio è pari ad euro 36.331.954; il raffronto con l'importo del capitale sociale della società, pari a euro 52.642.628, è tale da non incorrere nella previsione di cui all'art. 2446 c.c.. Il Collegio monitorerà costantemente l'evolversi della situazione patrimoniale ed economica della Società in quanto è presumibile, come correttamente evidenziato dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione, che in corso d'anno il capitale risulti diminuito di oltre un terzo in conseguenza delle perdite a nuovo sommate alle perdite dell'esercizio, secondo le summenzionate previsioni dell'art. 2446 c.c.

Il Collegio, stante la situazione di perdita strutturale della Società nonché la composizione della compagine sociale, richiama l'attenzione sulla previsione di cui all'art. 6, comma 19 del D.L. 78/2010 convertito nella L. 122/2010, ove è previsto che le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dall'art. 2447 c.c., effettuare aumenti di capitale, trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate non quotate che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali.

▪ *Conclusioni*

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio che ci è stata messa a disposizione in data odierna - ove sono specificamente esposti richiami di informativa relativamente alla variazione dell'aliquota di ammortamento dei fabbricati di proprietà e all'evoluzione della complessa trattativa volta a riscadenzare il pagamento della rata finale del mutuo ipotecario originariamente contratto per la costruzione del centro - il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2012, così come redatto dagli Amministratori.

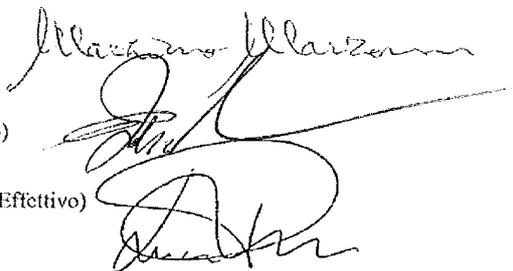
Torino, 11 giugno 2013

Il Collegio Sindacale

. Marziano Marzano (Presidente)

. Roberto Bianco (Sindaco Effettivo)

. Luca Giuseppe Piovano (Sindaco Effettivo)





**BILANCIO
AL
31 DICEMBRE 2012**

**RELAZIONE DELLA
SOCIETA' DI REVISIONE**

**Centro Agro-Alimentare Torino
Società consortile per Azioni**

Relazione della società di revisione
sul bilancio dell'esercizio chiuso
al 31 dicembre 2012



**BAKER TILLY
REVISA**

Società di Revisione e
Organizzazione Contabile
10123 Torino
Via Carlo Alberto 32
Italy

T: +39 011 5611369
F: +39 011 5625540

www.bakertillyrevisa.it

**Relazione della società di revisione ai sensi
dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

Agli Azionisti del C.A.A.T. S.c.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della C.A.A.T. S.c.p.A. chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della C.A.A.T. S.c.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e 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 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 ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 30 marzo 2012.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della C.A.A.T. S.c.p.A. al 31 dicembre 2012 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della C.A.A.T. S.c.p.A..

4. Esponiamo i seguenti richiami di informativa:

La Società ha deciso di ridurre l'aliquota di ammortamento applicata ai fabbricati con decorrenza dall'esercizio 2012, le motivazioni alla base di tale decisione sono diffusamente descritte da pagina 27 a pagina 31 della nota integrativa.

L'evoluzione della complessa trattativa volta a riscadenzare il pagamento della rata finale del mutuo ipotecario originariamente contratto per la costruzione del centro, è diffusamente descritta da pagina 77 a pagina 79 della relazione sulla gestione.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli amministratori della C.A.A.T. S.c.p.A.. E' 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 D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della C.A.A.T. S.c.p.A. al 31 dicembre 2012.

Torino, 11 giugno 2013

Baker Tilly Revisa S.p.A.



Bruno Piazza
Amministratore