

CARTOLARIZZAZIONE CITTA' DI TORINO SRL**Bilancio di esercizio al 31-12-2021**

Dati anagrafici	
Sede in	VIA CARLO ALBERTO 65 - 10123 TORINO (TO)
Codice Fiscale	09369581005
Numero Rea	TO 000001113675
P.I.	09369581005
Capitale Sociale Euro	115.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	649940
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

Stato patrimoniale

31-12-2021

31-12-2020

Stato patrimoniale		
Attivo		
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1	1
Totale crediti tributari	1	1
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	199.056	177.506
Totale crediti verso altri	199.056	177.506
Totale crediti	199.057	177.507
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	107.464	107.554
Totale disponibilità liquide	107.464	107.554
Totale attivo circolante (C)	306.521	285.061
D) Ratei e risconti	0	0
Totale attivo	306.521	285.061
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	115.000	115.000
Totale patrimonio netto	115.000	115.000
D) Debiti		
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.380	3.346
Totale debiti tributari	4.380	3.346
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	187.141	166.715
Totale altri debiti	187.141	166.715
Totale debiti	191.521	170.061
Totale passivo	306.521	285.061

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

Conto economico

31-12-2021 31-12-2020

Conto economico		
A) Valore della produzione		
5) altri ricavi e proventi		
altri	54.617	42.819
Totale altri ricavi e proventi	54.617	42.819
Totale valore della produzione	54.617	42.819
B) Costi della produzione		
7) per servizi		
	49.600	37.710
9) per il personale		
a) salari e stipendi	5.028	5.120
Totale costi per il personale	5.028	5.120
Totale costi della produzione	54.628	42.830
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(11)	(11)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	11	11
Totale proventi diversi dai precedenti	11	11
Totale altri proventi finanziari	11	11
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	11	11
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	0	0
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	0	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	0
21) Utile (perdita) dell'esercizio	0	0

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-21 31-12-20

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)

Utile (perdita) dell'esercizio	0	0
Imposte sul reddito	0	0
Interessi passivi/(attivi)	-	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	-	-
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	-	-
Variazioni del capitale circolante netto		
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-	-
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-	31
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(90)	7.447
Totale variazioni del capitale circolante netto	(90)	7.478
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(90)	7.478
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-	-
(Imposte sul reddito pagate)	-	-
Totale altre rettifiche	-	-
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(90)	7.478
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(90)	7.478
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	107.554	107.643
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	107.554	107.643
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	107.464	107.554
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	107.464	107.554

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA - informazioni generali

Attività della Società

La Società è stata costituita il 15 febbraio 2007 con diversa denominazione e non ha realizzato altre operazioni di cartolarizzazione prima del dicembre 2009.

La Società, costituita ai sensi della Legge n. 289/2002 ha come oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare del Comune di Torino (di seguito anche "Città di Torino"), mediante l'emissione di titoli e/o l'assunzione di finanziamenti.

In applicazione del combinato disposto degli artt. 9 commi 3 e 3-bis e 10 comma 8, del D. Lgs. 13.8.2010, n. 141, come modificato dal D.Lgs. 19.9.2012, n. 169 entrato in vigore il 17.10.2012, Banca d'Italia, con efficacia dal 14 marzo 2013, ha proceduto alla cancellazione della Società dall'Elenco Generale ex art.106 TUB.

Sezione 1 -Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato redatto in conformità alle disposizioni del Codice Civile, così come modificate dal D.Lgs. n. 139 del 18 agosto 2015 e, in particolare, al dettato degli artt. 2423 e seguenti, integrato dai principi e criteri contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). Il Bilancio è costituito dai prospetti contabili obbligatori previsti dall'art. 2423 c.c. ossia, Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa.

La presente Nota Integrativa, che costituisce - ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2423 - parte integrante del bilancio relativo all'esercizio 2021, è stata redatta in conformità al dettato degli artt. 2427 e 2427- bis del Codice Civile e fornisce le informazioni ivi richieste, oltre alle informazioni complementari ritenute necessarie. L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo. La struttura e il contenuto dello Stato Patrimoniale sopra riportato sono quelli

stabiliti dagli artt. 2423-ter e 2424 del Codice Civile. La struttura e il contenuto del Conto Economico sopra riportato sono quelli stabiliti dagli artt. 2423-ter e 2425 del Codice Civile.

Sezione 2 - Principi generali di redazione

Nella redazione del bilancio sono stati osservati i postulati generali della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta. Inoltre, in base al disposto dell'art. 2423-bis:

- la valutazione delle voci è stata compiuta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli elementi eterogenei compresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Il bilancio è costituito dai prospetti contabili obbligatori previsti dall'art. 2423: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, ed è stato redatto utilizzando l'euro come moneta di conto; gli importi se non diversamente specificato, sono esposti in unità di euro.

Il presente bilancio è corredato dalla relazione sulla gestione.

Sezione 3 - Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

Nei primi mesi del 2022 lo scenario politico mondiale ha subito dei mutamenti repentini a causa dell'acuirsi della crisi tra Russia e Ucraina, per ragioni essenzialmente geo-politiche, culminata con l'invasione operata dalla Russia nello stato confinante dell'Ucraina. I leader dei paesi Europei hanno condannato l'azione di guerra e hanno dichiarato l'applicazione di forti sanzioni alla Russia in campo economico e diplomatico, oltre a misure in campo finanziario e bancario.

I mercati finanziari ne hanno risentito e hanno rilevato la tendenza al ribasso nei primi giorni dello scoppio della guerra.

L'aumento dei prezzi sulle materie prime, in particolare su quelle di natura energetica, è destinato a perdurare fino a che la crisi non si risolverà, con evidenti effetti sull'inflazione.

Fino a quando la situazione non si stabilizzerà, la volatilità sui mercati resterà elevata.

La crescita economica mondiale è allora destinata a rallentare, sia a causa delle sanzioni nei confronti della Russia, per le pesanti ripercussioni sul commercio internazionale, sia a causa della perdurante inflazione che erode il potere d'acquisto delle famiglie.

Nonostante ciò, il contesto di crisi economica e politica a livello mondiale non ha comportato particolari impatti sulla situazione patrimoniale ed economica della Società e sull'operazione di cartolarizzazione nel suo complesso.

In data 22 febbraio 2022, decorso il termine dei 60 giorni per l'esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali e degli altri Enti (soggetto al vincolo previsto dalla Legge 1° giugno 1939 n. 1089 (sostituita dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (C.B.C.P.) adottato con Decreto Legislativo 42/2004, per gli edifici di interesse artistico particolarmente), è divenuto efficace il trasferimento alle parti acquirenti, Fondazione SanPaolo e Università degli Studi di Torino, del complesso immobiliare sito in Comune di Torino denominato Compendio ex Cavallerizza Reale, con accesso da via Verdi civici numeri 9 e 11 e via Rossini civico numero 11, costituito dalle porzioni denominate "Corte delle Guardie", "Ala del Mosca" e "Nucleo delle Pagliere" comprensive dei relativi spazi cortilizi, essendosi avverata la condizione sospensiva di cui all'atto di compravendita stipulato in data 21 dicembre 2021 a rogito del notaio Andrea Ganelli. Le somme corrisposte in data 22 febbraio 2022 sono state imputate dalle banche finanziatrici del secondo portafoglio, in parti uguali, a decurtazione della rata capitale scaduta il 31 dicembre 2015, sulla base *dell'order of priority* dei pagamenti, con valuta 2 marzo 2022, essendo rinunciati gli interessi di mora di loro spettanza in virtù della moratoria concessa con l'accordo di moratoria del 7 luglio 2021 (fatta salva la Clausola di Ristoro).

In merito alla transazione intercorsa tra la Società e GEFIM, i legali della Società ed il Comune di Torino (per mezzo anche dei suoi uffici tecnici) stanno collaborando affinché nel corso del 2022, approvati i PEC e stipulate le "convenzioni edilizie attuative dei PEC", si possa procedere alla sottoscrizione dei contratti definitivi tra CCT e GEFIM.

Operazione di cartolarizzazione

La rappresentazione contabile dell'operazione di cartolarizzazione immobiliare avviata dalla Società nel corso del 2009 è stata realizzata nel rispetto della previsione della Legge 130/99, laddove viene indicato che "gli attivi cartolarizzati relativi a ciascuna operazione costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della società e da quello relativo alle altre operazioni".

Nella redazione del bilancio sono state rilevate, esclusivamente in Nota Integrativa (Allegato 1 e 2), le operazioni poste in essere nell'ambito della cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare del Comune di Torino, ed in particolare l'assunzione dei finanziamenti, l'impiego delle disponibilità rivenienti dalla gestione degli immobili, gli interessi sui finanziamenti assunti, nonché i ricavi riferibili alla gestione della cartolarizzazione. (da integrare eventualmente con svalutazione ecc)

PARTE A - CRITERI DI VALUTAZIONE

A.2 Parte relativa alle principali voci di bilancio

Di seguito sono descritti i principi contabili che sono stati adottati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 con riferimento alle sole voci patrimoniali ed economiche presenti negli schemi. Per ogni voce sono stati riportati i criteri di iscrizione, i criteri di classificazione, i criteri di valutazione e i criteri di cancellazione.

Crediti e debiti

I crediti di qualsiasi natura sono iscritti al valore nominale, corrispondente al presumibile valore di realizzo.

I debiti sono esposti al loro valore nominale, che corrisponde a quello di estinzione.

Disponibilità liquide

Sono formate da depositi bancari e sono valutate al presumibile valore di realizzo, che coincide con il valore nominale.

Imposte sul reddito

In assenza di reddito imponibile sia ai fini IRES che IRAP non vengono accantonate imposte di competenza dell'esercizio.

Nota integrativa, attivo

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

II - CREDITI (-5-quarter) Verso Altri - Euro **199.056**

Il conto "Crediti verso altri" accoglie principalmente il credito che la Società vanta nei confronti della gestione cartolarizzata per effetto del riaddebito dei costi di gestione come illustrato nei criteri di valutazione. Esso è rappresentato dai costi di gestione sostenuti per preservare l'esistenza della società addebitati al primo e al secondo portafoglio;

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1	-	1	1
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	177.506	21.550	199.056	199.056
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	177.507	21.550	199.057	199.057

Disponibilità liquide

IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE -1) depositi bancari e postali - Euro **107.464**

La voce è costituita dalla giacenza risultante sul conto corrente ordinario n. 1000/599 intrattenuto presso Intesa SanPaolo S. p.A, dipendenza di Via del Corso 226, Roma, debitamente riconciliata alla data di bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	107.554	(90)	107.464
Totale disponibilità liquide	107.554	(90)	107.464

Ratei e risconti attivi

Non sono stati rilevati ratei e/o risconti attivi per l'esercizio 2021.

-

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto**Patrimonio netto**

A) PATRIMONIO NETTO - I - Capitale - Euro **115.000**

Il capitale sociale al 31 dicembre 2021 ammonta a Euro 115.000, diviso in quote del valore nominale di un Euro o multipli di un Euro. Esso è interamente detenuto dalla Città di Torino, ente pubblico territoriale di diritto italiano, con sede in Torino, Piazza Palazzo di Città 1.

	Valore inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	115.000	115.000
Totale patrimonio netto	115.000	115.000

Debiti**Variazioni e scadenza dei debiti**

D) DEBITI - Euro **191.521**

I debiti sono essenzialmente costituiti dalle voci, con scadenza a vista.

La voce Altri debiti si riferisce ad onorari e spese di competenza della gestione societaria il cui pagamento è stato anticipato dal Conto Dedicato del Secondo Portafoglio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti tributari	3.346	1.034	4.380	4.380
Altri debiti	166.715	20.426	187.141	187.141
Totale debiti	170.061	21.460	191.521	191.521

Nota integrativa, conto economico**Valore della produzione****A) VALORE DELLA PRODUZIONE****5) Altri Proventi - Euro 54.617**

Sono costituiti, prevalentemente, dai proventi relativi all'addebito al Primo, ed al Secondo Portafoglio dei costi sostenuti e maturati alla data di bilancio, necessari per preservare l'esistenza della Società. Si riporta di seguito la ripartizione ai patrimoni separati:

	31.12.2021
Ripartizione proventi I portafoglio	21.550
Ripartizione proventi II portafoglio	33.067

Costi della produzione**B) COSTI DELLA PRODUZIONE****Spese amministrative - Euro 54.628**

Le spese amministrative sono composte dalle voci dettagliate nelle seguenti tabelle:

7) per servizi - Euro 49.600

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Prestazioni servicer per altri servizi	35.385	35.964	(578)
Spese amministrative diverse	12.657	1.189	11.468
Spese per viaggi	0	0	-
Spese Notarili	0	0	-
Diritti camerali	144	144	-
Tasse di concessione governative	310	310	-
Altre imposte e Tasse	104	104	-
Sanzioni	1.000	0	1.000
Polizza assicurativa	0	0	-
Spese bancarie	49.600	37.710	11.890
Totale Costi per Servizi			

9) Spese per il personale - Euro 5.028

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Compensi Amministratori	5.028	5.120	(92)
Totale Spese per il Personale	5.028	5.120	(92)

COMPENSI ALL'AMMINISTRATORE UNICO

L'Amministratore Unico Francesco Calda, nominato ai sensi dell'art.14 Statuto, percepisce un compenso lordo pari ad Euro 4.800,00 annui, oltre al rimborso delle spese sostenute per ragioni del proprio ufficio, ai sensi dell'art. 4 del D.L. 95/2012 convertito in L.135/2012 come modificato dall'art. 16, co. 1 del D.L. 90/2014 convertito in L. 114/2014, per un totale di Euro 5.028,00.

DIPENDENTI

La società non ha avuto dipendenti nell'esercizio 2021. L'attività amministrativa è affidata ad una società esterna.

Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari, pari ad euro 11, fanno riferimento agli interessi attivi maturati sui conti correnti bancari al 31.12.2021

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**20) IMPOSTE CORRENTI**

Al 31.12.2021 non sono state rilevate imposte ai fini IRES.

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

Nota integrativa, altre informazioni

INFORMAZIONI RELATIVE ALLE OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE

Struttura, Forma e Criteri di valutazione utilizzati per la redazione del Prospetto Riassuntivo delle attività cartolarizzate.

Le poste indicate, collegate ai portafogli cartolarizzati, corrispondono ai valori desunti dalla contabilità e/o dalle informazioni ricevute dal Comune di Torino incaricato della gestione ordinaria e straordinaria del patrimonio immobiliare.

In particolare, si espongono di seguito i criteri di valutazione adottati per le poste più significative.

A. Attività cartolarizzate - Patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare ceduto dal Comune di Torino è stato iscritto al costo, presumibilmente, sulla base degli elementi oggi disponibili, non superiore al valore di realizzo. In data 23/04/2021 è stata predisposta un'asta pubblica per la vendita dei Lotti 1 (immobile n.5), 2 (immobile n.6) e 3 (immobile n.10) facenti parte del I Portafoglio ed i Lotti 4 (immobile n.2) e 5 (immobile n.7) facenti parte del II Portafoglio. Il bando è stato pubblicato on line su apposito sito dedicato alla cartolarizzazione (www.cartolato.it), oltre che sulla Gazzetta Ufficiale in data 30 Aprile 2021. Il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, inizialmente stabilito alle ore 9.30 del 9 settembre 2021, è stato poi prorogato alle ore 9.30 del 18 ottobre 2021, mediante apposita determinazione dell'Amministratore Unico del 23 giugno 2021. Nella seduta pubblica del 19 ottobre 2021 la Commissione ha provveduto a dare atto della diserzione di incanto per i Lotti 1, 2, 3 e 4 ed ha proceduto alla verifica della documentazione contenuta nell'unico plico pervenuto per il Lotto 5 e all'apertura della busta contenente l'offerta economica. Con determinazione del 27 ottobre 2021 è stata conseguentemente approvata l'aggiudicazione provvisoria del Lotto 5, costituito dal Compendio "ex Cavallerizza Reale" a favore, congiuntamente, di "Fondazione Compagnia di San Paolo" (Fondazione) e "Università degli Studi di Torino" (UST) per euro 11.305.029. Tale aggiudicazione è divenuta poi definitiva in data 9 dicembre 2021, con apposita determinazione dell'Amministratore Unico.

Gli importi a base d'asta, acconsentiti dalle Banche Finanziatrici, consentiranno la restituzione degli importi dovuti agli istituti finanziatori. Già dagli scorsi esercizi si è ritenuto opportuno procedere ad una svalutazione degli immobili oggetto di asta pubblica sulla base di perizie,

decurtando ciascun lotto del minor valore desumibile da perizia rispetto al loro prezzo di cessione. Tale valutazione, anche d'intesa con il socio, scaturisce dalle considerazioni legali richiamate anche nella relazione sulla gestione come di seguito rappresentato:

(codifica contratto compravendita)	Ubicazione immobili	(relazione giurata di Stima)	alla cessione a CCT (15%)	PREZZO DI CESSIONE	PREZZO BASE D'ASTA	
Immobile n.5	Terreno sito tra mla via Anselmetti e la Strada del Drosso	3.227.844	484.177	2.743.667	2.190.000	553.667
Immobile n.6	Compendio immob. Sito in C.so Spezia 14/via Bizzozero 20-28	11.751.735	1.762.760	9.988.975	8.610.000	1.378.975
Immobile.10	edificio sito in C.so Chieri n. 19 con terreno pertinenziale	576.000	86.400	489.600	443.000	46.600
TOTALE		15.555.579	2.333.337	13.222.242	11.243.000	1.979.242

II PORTAFOGLIO

Immobile n.2	Terreno sito in Via Orvieto ang. Corso Mortara, Comprensorio Vitali P.ri.U: Spina 3	7.135.456	1.070.319	6.065.137	3.870.000	2.195.137
Immobile n.7	Compendio ex Cavallerizza Reale	11.474.000	1.721.100	9.752.900	11.280.000	0
TOTALE		18.609.456	2.791.419	15.818.037	15.150.000	2.195.137

Impieghi delle Disponibilità liquide

I crediti, rappresentativi dei saldi attivi dei conti correnti intrattenuti con gli istituti di credito, sono esposti in bilancio al valore di presumibile realizzo corrispondente al valore nominale e comprendono gli interessi maturati alla data di bilancio.

Crediti

Sono esposti in bilancio al valore nominale corrispondente al valore presumibile di realizzo.

D. Finanziamenti ricevuti

I debiti per finanziamenti ricevuti, iscritti a valore nominale, sono stati erogati: per il Primo Portafoglio, quanto alla linea A in un'unica soluzione quanto alla linea B in più tranches e sui quali maturano interessi calcolati sulla base di un tasso variabile nominale annuo, pari all'Euribor a 12 mesi maggiorato di 350 punti base per anno, su base 360 giorni; per il Secondo Portafoglio, quanto alla Linea A in un'unica soluzione in parti uguali da ISP e Unicredit congiuntamente, quanto alla Linea B, in più tranches in parti uguali da ISP e Unicredit congiuntamente (tale Linea è stata integralmente rimborsata nel corso dello scorso esercizio), e quanto alla Linea D per la prima volta al 30 dicembre 2014 in parti uguali da ISP e Unicredit congiuntamente e sui quali maturano interessi calcolati sulla base di un tasso variabile nominale annuo, pari all'Euribor a 12 mesi maggiorato di 350 punti base per anno, su base 360 giorni. Quest'ultima linea è stata rimborsata al 31 dicembre 2015. Ad oggi tutti i finanziamenti sono scaduti alla data del 31 dicembre 2015. Si precisa a tal riguardo che in base alla normativa speciale sulla cartolarizzazione, si applica a tale fattispecie di finanziamenti un regime di segregazione patrimoniale e, pertanto, la Società (e il Comune) non sarebbero responsabili per il soddisfacimento delle pretese avanzate dalle Banche Finanziatrici in relazione alle obbligazioni sorte nell'ambito delle relative operazioni di finanziamento.

E. Altre passività Debiti

I debiti sono iscritti a valore nominale.

Interessi, commissioni, proventi ed oneri

Costi e ricavi riferibili alle attività cartolarizzate ed ai finanziamenti sono contabilizzati secondo il principio della competenza economica.

SITUAZIONE DELL'OPERAZIONE AL 31 DICEMBRE 2021**Situazione dell'operazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare - Primo Portafoglio (Allegato 1)**

Importi espressi in unità di Euro

CODICE CEE	DESCRIZIONE	SITUAZIONE AL 31/12/2021	SITUAZIONE AL 31/12/2020
A.	ATTIVITA' CARTOLARIZZATE	32.556.114	32.556.114
A1	Patrimonio immobiliare	32.556.114	32.556.114
B.	IMPIEGO DELLE DISPONIBILITA' RINVENIENTI DALLA GESTIONE DEI CREDITI	98.316	99.142
B1	Titoli di debito		
B2	Titoli di capitale		
B3	Altre:	98.316	99.142
B3 1	Disponibilità liquide	259	272
B3 2	Crediti v/ Secondo Portafoglio	98.057	98.869
	TOTALE ATTIVO	32.654.430	32.655.256
D.	FINANZIAMENTI RICEVUTI	21.471.580	21.471.580
D1	FINANZIAMENTO LINEA A	19.690.356	19.690.356
D2	FINANZIAMENTO LINEA B	1.781.224	1.781.224
E.	ALTRE PASSIVITA'	19.739.470	19.657.920
E1	Anticipazioni da Clienti su vendite immobili	17.950.000	17.950.000
E2	Debiti verso fornitori	23.741	23.741
E3	Debiti verso Città di Torino	733.333	673.333
E4	Debiti per interessi passivi su finanziamento Linea A	764.216	764.216
E5	Debiti per interessi passivi su finanziamento Linea B	69.125	69.125
E6	Debiti verso la gestione societaria	199.056	177.506
	<i>Sbilancio esercizio precedente</i>	<i>(8.474.245)</i>	<i>(14.794.869)</i>
	<i>Disavanzo da cartolarizzazione</i>	<i>(8.556.620)</i>	<i>(8.474.245)</i>
	TOTALE PASSIVO	32.654.430	32.655.256
G.	COMMISSIONI E PROVVISORI A CARICO DELL'OPERAZIONE	60.000	60.000
G1	per altri servizi:		
G1 1	Compenso Gestore degli immobili	60.000	60.000
H.	ALTRI ONERI	22.376	22.388
H1	Riaddebito costi della gestione societaria	21.550	20.961
H2	Interessi passivi su finanziamento LINEA A	-	-
H3	Interessi passivi su finanziamento LINEA B	-	-
H4	Altri oneri	826	1.427
H5	Accantonamento Imu	-	-
H6	Svalutazione patrimonio Immobiliare Cartolarizzato	-	-
L.	ALTRI RICAVI	-	6.403.013
L1	Altri ricavi	-	6.403.013
	Risultato dell'operazione di cartolarizzazione (H+L-F-G-H)	(82.376)	6.320.625

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

Composizione delle voci contenute nella situazione dell'operazione di cartolarizzazione - Primo Portafoglio

La composizione delle principali voci è la seguente.

Attività cartolarizzate - Patrimonio immobiliare

Il valore del patrimonio immobiliare iscritto in tale voce, pari ad Euro 32.556.114, rappresenta il costo di acquisto, presumibilmente (sulla base degli elementi disponibili e sulla base della perizia asserita dalle banche finanziatrici) non superiore al valore di realizzo.

Impiego delle disponibilità - Altre

Gli impieghi delle disponibilità sono composti dalle voci dettagliate nella seguente tabella:

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Disponibilità liquide	259	272	(16)
Crediti verso Secondo Portafoglio	98.057	98.869	(812)
Totale Impiego delle disponibilità - Altre	98.316	99.142	(826)

La voce "Crediti verso il Secondo Portafoglio" si riferisce esclusivamente alla quota parte degli onorari di competenza del Secondo Portafoglio il cui pagamento è stato sostenuto mediante l'addebito al Conto dedicato del Primo.

Finanziamenti ricevuti

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Finanziamento Linea A	19.690.356	19.690.356	-
Finanziamento Linea B	1.781.224	1.781.224	-
Totale Finanziamenti Ricevuti	21.471.580	21.471.580	-

In particolare l'ammontare del finanziamento alla data del presente bilancio, pari ad Euro 21.471.580, rappresenta l'importo del finanziamento residuo utilizzabile per cassa in più linee, erogato, quanto alla Linea A, in data 30 dicembre 2009 in un'unica soluzione da Intesa SanPaolo S.p.A. per Euro 34.535.356 e, quanto alla Linea B, a partire dal 29 dicembre 2011 in più tranches per un totale di Euro 2.994.500, (rimborsato nell'esercizio 2013 per Euro

1.213.276). Sul finanziamento sono maturati interessi sino al 31.12.2015, calcolati sulla base di un tasso variabile nominale annuo, pari all'Euribor a 12 mesi maggiorato di 185 punti base per anno (portati a 350 a partire dal 30 dicembre 2014), su base 360 giorni. Gli interessi maturati sono corrisposti a Intesa SanPaolo S.p.A., in via posticipata ad ogni Data di Pagamento Interessi, in osservanza all'Ordine di Priorità dei Pagamenti e della disponibilità dei fondi. L'importo erogato viene rimborsato in funzione, principalmente, degli importi percepiti dalla società in riferimento o in ordine ai crediti ai sensi dell'"Accordo Intercreditorio".

Altre passività

Le altre passività sono composte dalle voci dettagliate nella seguente tabella:

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Anticipazioni da Clienti su vendite immobili	17.950.000	17.950.000	-
Debiti verso fornitori	23.741	23.741	-
Debiti verso Comune di Torino	733.333	673.333	60.000
Debiti per interessi passivi su finanziamento	833.340	833.340	-
Debiti vs gestione societaria	199.056	177.506	21.550
Totale altre passività	19.739.470	19.657.920	82.362

La voce "Anticipazioni da Clienti su vendite immobili" si riferisce all'ammontare incassato dalla Società a titolo di acconto, pari ad Euro 17.950.000 (oltre IVA), sulla vendita, ancora da perfezionarsi alla data del presente bilancio, del "Lotto aggregato 1 + 3" così come identificato nell'ambito degli immobili inclusi nel Primo Portafoglio. A tal proposito, è in corso una trattativa per la definizione transattiva del contenzioso pendente con la società promissaria acquirente in base alla quale la stessa dovrebbe corrispondere a CCT la metà dell'ammontare ancora dovuto a saldo, pari ad euro 3.550.000,00 (transazione che ha ricevuto l'assenso della Banca Finanziatrice).

La voce "Debiti verso fornitori" accoglie il valore delle fatture ricevute negli scorsi anni relativi al contratto di gestione delle vendite stipulato con "IPI Intermediazione" e "YARD" il cui contratto è scaduto il 31.12.2015 e non più rinnovato.

La voce "Debiti verso Città di Torino", fa riferimento ai debiti per fatture ricevute per

Euro 373.333 e ai debiti per fatture da ricevere per Euro 360.000, relativamente ai costi sostenuti per la gestione degli immobili. La voce "Debiti per interessi passivi su finanziamento" si

riferisce agli interessi passivi maturati e dovuti sulle Linee A e B del finanziamento al 31 dicembre 2015, non corrisposti alla data del presente bilancio per l'insufficienza dei fondi disponibili in tale data.

La voce "Debiti verso la gestione societaria" è costituita dal debito relativo al riaddebito al patrimonio separato (attività cartolarizzate) dei costi necessari per preservare l'esistenza della Società.

Risultato dell'operazione e Disavanzo da cartolarizzazione

Il risultato economico dell'operazione al 31 dicembre 2021 risulta essere negativo, con una perdita pari ad Euro 82.376, mentre il risultato cumulato dall'inizio dell'operazione alla data del presente bilancio, risulta essere negativo per Euro 8.556.620.

Commissioni e provvigioni a carico dell'operazione

Le commissioni e provvigioni a carico dell'operazione sono composte dalle voci dettagliate nella seguente tabella:

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Compenso Gestore degli Immobili	60.000	60.000	-
Totale Commissioni e provvigioni a carico dell'op.	60.000	60.000	-

Il compenso relativo al gestore degli immobili, conformemente a quanto specificato nel relativo contratto, si riferisce alla quota di competenza al 31 dicembre 2021.

Altri oneri

Gli altri oneri sono composti dalle voci dettagliate nella seguente tabella:

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Riaddebito costi della gestione societaria	21.550	20.961	589
Altri oneri	826	1.427	(601)
Totale altri oneri	22.376	22.388	(12)

Il "Riaddebito costi della gestione societaria" si riferisce ai costi necessari per preservare l'esistenza della Società riaddebitati al patrimonio separato (attività cartolarizzate). La voce altri oneri, si riferisce principalmente agli oneri bancari.

Altri ricavi

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Sopravvenienze Attive	0	6.403.013	(6.403.013)
Totale Altri Ricavi	0	6.403.013	(6.403.013)

Gli "Interessi passivi su finanziamento" Linea A e Linea B, non sono stati accantonati per effetto del mancato rinnovo di tali finanziamenti da parte della Banche Finanziatrici come meglio specificato nella Relazione sulla Gestione e nelle sezioni "Finanziamenti" di tale nota.

B - INFORMAZIONI QUALITATIVE

B1) Descrizione dell'operazione e dell'andamento della stessa

Data dell'operazione: In accordo con l'art. 84 della Legge n. 289 del 27 dicembre 2002, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 305 del 31 dicembre 2002, il Comune di Torino, in attuazione delle deliberazioni del Consiglio Comunale del 19 ottobre 2009, 3 novembre 2009, 22

dicembre 2009, 29 dicembre 2009 e 30 dicembre 2009, ed in ossequio dell'Articolo 3, comma 1 del D.L. 351, ha trasferito alla Società la proprietà ed il possesso di alcuni immobili dei quali era originariamente proprietario.

Il Comune di Torino, in data 30 dicembre 2009 con atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Ganelli di Torino ha ceduto alla Società un primo portafoglio costituito da 5 Beni Immobili (il "

Primo Portafoglio)" per il prezzo di complessivi Euro

34.535.356 interamente corrisposto ed ha con la stessa stipulato un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto un secondo portafoglio costituito da 5 Beni Immobili (il "Secondo Portafoglio)" per il prezzo di complessivi Euro 32.283.302 con la corresponsione da parte della Società a favore della Città di Torino, all'atto della stipula, di una caparra confirmatoria pari ad Euro 6.000.000.

Sempre in data 30 dicembre 2009 è stato sottoscritto un Contratto di finanziamento tra la Società e Intesa San Paolo S.p.A. quest'ultima nominata dal Comune di Torino

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

con determina del 30 dicembre 2009 n. 572, mediante il quale è stato finanziato l'acquisto del Primo Portafoglio e la caparra confirmatoria del Secondo Portafoglio.

In linea con gli impegni assunti dalla Società ai sensi del citato Contratto di finanziamento, la stessa ha stipulato i seguenti accordi:

- in data 1 aprile 2010, con il Comune di Torino, il Contratto di gestione degli immobili, per l'affidamento delle attività di custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e la riscossione dei canoni di locazione;
- in data 29 aprile 2010, con la KPMG Fides Servizi di Amministrazione SpA (di seguito KPMG), il Contratto di servizi amministrativi, per garantire lo svolgimento di servizi di supporto alla Società comprendenti servizi societari, contabili ed amministrativi;
- in data 29 aprile 2010, con ISP e KPMG, l'Accordo Intercreditorio, per disciplinare i rapporti di credito verso la Società dei soggetti coinvolti nell'operazione di cartolarizzazione;
- in data 3 agosto 2010, con una ATI composta da IPI Intermediazioni S.r.l. e YardS.r.l. previo espletamento delle procedure di gara previste ex lege, il Contratto di gestione delle vendite, per lo svolgimento dell'attività di valorizzazione e vendita degli Immobili del Primo Portafoglio, nonché di incasso e recupero dei crediti.
- In data 3 agosto 2010, IPI Intermediazioni S.r.l. e Yard S.r.l. ed il Comune di Torino, hanno aderito all'Accordo Intercreditorio al fine di regolare i propri rapporti di credito verso la Società e ISP.

Patrimonio oggetto di

cessione:

La Deliberazione del Consiglio Comunale del 19 ottobre 2009 n. ord. 145 mecc. 2009 04890/008 indica l'elenco degli immobili situati nel Comune di Torino da alienare alla Società che sono i seguenti:

- immobile n. 1: terreno in Via Giordano Bruno n. 159 lotto 1 ex Villaggio Olimpico M. O.I.;

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

- immobile n. 2: terreno sito in Via Orvieto angolo Corso Mortara, Compensorio Vitali P.Ri. U. Spina 3;
- immobile n. 3: terreno sito all'intersezione tra le Vie Guala, Montepasubio e Casana;
- immobile n. 4: terreno sito in Strada Castello di Mirafiori angolo Parco Colonnetti (area Galileo Ferraris);
- immobile n. 5: terreno sito tra Via Anselmetti e la Strada del Drosso;
- immobile n. 6: compendio immobiliare sito in Corso Spezia n. 14/ Via Bizzozero nn. 20 e 28;
- immobile n. 7: porzione di compendio dell'ex Cavallerizza Reale sita in Via Verdi nn. 7 e 9;
- immobile n. 8: fabbricato sito in Via delle Orfane nn. 18, 20 e 22;
- immobile n. 9: fabbricato sito in Via Giolitti 2 bis angolo Via Lagrange;
- immobile n. 10: fabbricato sito in Corso Chieri n. 19;
- immobile n. 11: fabbricato sito in Via Verdi n. 11 (ex Zecca).

La suddetta Deliberazione del Consiglio Comunale in data 19 ottobre 2009 ha, tra l'altro, autorizzato l'alienazione alla Società anche attraverso la stipulazione di uno o più atti di alienazione a fronte di un corrispettivo minimo complessivo indicativamente pari ad Euro 75.101.846 corrispondente al 100% del valore di mercato degli immobili atteso, subordinando la formalizzazione della vendita all'approvazione definitiva delle varianti di P.R.G. afferenti gli immobili siti in Via Giolitti n. 2 bis, Via delle Orfane n. 18/20, Via Guala/Montepasubio/Casana, Strada del Drosso angolo Via Anselmetti e Strada Castello di Mirafiori.

La Deliberazione della Giunta Comunale in data 29 dicembre 2009 ha stabilito che, gli immobili costituenti il Primo Portafoglio oggetto della

compravendita del 30 dicembre 2009 siano soltanto quelli identificati con i numeri 1, 3, 5, 6, e 10, per il prezzo di complessivi Euro 34.535.356.

Regime impositivo: In base al disposto del 6° comma dell'art. 2 del Decreto Legge 351/2001 il patrimonio separato non è soggetto alle imposte sui redditi né all'imposta regionale sulle attività produttive.

Andamento

dell'operazione Alla data del 31 dicembre 2021 non si sono perfezionate vendite.

B2) Indicazione dei soggetti coinvolti

Acquirente dei crediti: Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l., società costituita in data 15 febbraio 2007, ai sensi e per gli effetti dell'art. 84 della Legge n. 289 del 27 dicembre 2002, con sede in Via Carlo Alberto 65 - Torino, Italia, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino al n. 09369581005.

Cedente e Gestore

degli Immobili: Città di Torino, ente pubblico territoriale di diritto italiano, con sede in Torino, piazza Palazzo di Città 1. Il cedente è stato incaricato per le attività di custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e la riscossione dei canoni di locazione.

Banca Finanziatrice Intesa SanPaolo S.p.A., con sede sociale in Piazza San Carlo, 156, Torino, iscritta all'albo delle banche n. 5361 e Capogruppo del gruppo bancario "Intesa Sanpaolo" iscritta all'albo dei gruppi bancari, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale 00799960158, Partita IVA 10810700152, Codice ABI 3069.2.

*Servicer per la
Valorizzazione*

ATI - Associazione Temporanea d'Imprese, composta da IPI Intermediazioni S.r. l., con sede in Torino, via Nizza n. 262/59, capitale sociale di euro 4.378.400, iscritta nel registro delle imprese di Torino al n. 06348780013 e Yard S.r.l., con sede in Milano, Piazza Liberty n. 8 e iscritta nel registro delle imprese di Milano al n. 12398540158.

*Servicer per
altri servizi*

KPMG Fides Servizi di Amministrazione S.p.A., società per azioni con sede in Milano, Via Vittor Pisani 27, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano.

La gestione della Società cessionaria per quanto attiene agli aspetti amministrativo contabili, è stata affidata ad una società esterna. I flussi finanziari vengono accreditati sul c/c n. 570 "Conto Dedicato" acceso dalla Società presso Intesa SanPaolo S.p.A- Filiale 7000 di Roma.

B3) Caratteristiche delle emissioni

Non si rende applicabile.

Allocazione dei flussi rivenienti dal Primo Portafoglio

In ogni giorno lavorativo diverso da una Data di Pagamento Senior, qualora non sia in essere alcun Evento Rilevante Primo Lotto, la Società potrà utilizzare gli importi giacenti sul Conto Dedicato Primo Lotto, secondo l'ordine di priorità di seguito indicato:

- (i) in primo luogo, per il pagamento di imposte, tasse ed altri crediti privilegiati ai sensi di legge che siano dovuti e scaduti;
- (ii) in secondo luogo, per il pagamento dei premi assicurativi dovuti ai sensi delle polizze assicurative stipulate in relazione agli Immobili Primo Lotto;
- (iii) in terzo luogo, per il pagamento pari passu e pro quota, del Compenso del Servicer per Altri Servizi Primo Lotto e del Compenso del Servicer per la Valorizzazione Primo Lotto - Fisso che siano maturati e dovuti entro tale data;
- (iv) in quarto luogo, per il pagamento di Crediti Senior Primo Lotto scaduti e non pagati in tale data imputando il relativo pagamento nel seguente ordine (1) commissioni, costi e spese dovuti e non pagati dalla Società; (2) interessi; (3) capitale;
- (v) in quinto luogo, per il pagamento pari passu e pro quota, del Compenso del Gestore Primo Lotto e del Compenso del Servicer per la Valorizzazione Primo Lotto - Variabile dovuti a tale data;
- (vi) in sesto luogo, per il pagamento di altri costi operativi - non coperti dai precedenti crediti - contenuti entro l'importo massimo di Euro 100.000 per anno per i quali ISP (in qualità di finanziatore ai sensi del Primo Contratto di Finanziamento) abbia ricevuto idonea documentazione giustificativa secondo quanto previsto ai sensi del Primo Contratto di Finanziamento.

In ogni Data di Pagamento Senior, qualora non sia in essere alcun Evento Rilevante Primo Lotto, la Società potrà utilizzare gli importi giacenti sul Conto Dedicato Primo Lotto, secondo l'ordine di priorità di seguito indicato:

- (i) in primo luogo, per il pagamento di imposte, tasse ed altri crediti privilegiati che ai sensi di legge siano dovuti e siano scaduti entro la Data di Pagamento Senior;
- (ii) in secondo luogo, per il pagamento dei premi assicurativi dovuti ai sensi delle polizze assicurative stipulate in relazione agli Immobili Primo Lotto che siano dovuti e scaduti in tale data;
- (iii) in terzo luogo, per il pagamento del Compenso del Servicer per Altri Servizi Primo Lotto dovuto a tale data;
- (iv) in quarto luogo per il pagamento dei Crediti Senior Primo Lotto scaduti e non pagati alla Data di Pagamento Senior imputando il relativo pagamento nel seguente ordine (1) commissioni, costi e spese dovuti e non pagati dalla Società; (2) interessi; (3) capitale;
- (v) in quinto luogo, per il pagamento del Compenso del Servicer per la Valorizzazione Primo Lotto - Fisso dovuto alla Data di Pagamento Senior;

- (vi) in sesto luogo, per il pagamento pari passu e pro quota, del Compenso del Gestore Primo Lotto e del Compenso del Servicer per la Valorizzazione Primo Lotto - Variabile, dovuti alla Data di Pagamento Senior;
- (vii) in settimo luogo, per il pagamento di altri costi operativi - non coperti dai precedenti crediti - contenuti entro l'importo massimo di Euro 100.000 per anno per i quali ISP (in qualità di finanziatore ai sensi del Primo Contratto di Finanziamento) abbia ricevuto idonea documentazione giustificativa secondo quanto previsto ai sensi del Primo Contratto di Finanziamento.

Successivamente ad un Evento Rilevante Notificato Primo Lotto, la Società potrà utilizzare gli importi versati sul Conto Dedicato Primo Lotto esclusivamente (i) in una Data di Pagamento Senior, secondo l'ordine di priorità di seguito indicato e (ii) con riferimento al pagamento dei Crediti Subordinati Primo Lotto, sulla base di previa autorizzazione scritta di ISP (in qualità di finanziatore ai sensi del Primo Contratto di Finanziamento):

- (i) in primo luogo, per il pagamento di imposte, tasse ed altri debiti privilegiati per legge che siano dovuti e scaduti in tale data;
- (ii) in secondo luogo, per il pagamento dei premi assicurativi dovuti ai sensi delle polizze assicurative stipulate in relazione agli Immobili Primo Lotto che siano dovuti e scaduti in tale data;
- (iii) in terzo luogo, per il pagamento del Compenso del Servicer per Altri Servizi Primo Lotto dovuto a tale data;
- (iv) in quarto luogo per il pagamento di Crediti Senior Primo Lotto scaduti e non pagati in tale data imputando il relativo pagamento nel seguente ordine (1) commissioni, costi e spese dovuti e non pagati dalla Società; (2) interessi; (3) capitale;
- (v) in quinto luogo, per il pagamento del Compenso del Servicer per la Valorizzazione Primo Lotto - Fisso dovuto a tale data;
- (vi) in sesto luogo, per il pagamento pari passu e pro quota, del Compenso del Gestore Primo Lotto e del Compenso del Servicer per la Valorizzazione Primo Lotto - Variabile dovuti a tale data;
- (vii) in settimo luogo, per il pagamento di altri costi operativi - non coperti dai precedenti crediti - contenuti entro l'importo massimo di Euro 100.000 per anno per i quali ISP (in qualità di finanziatore ai sensi del Primo Contratto di Finanziamento) abbia ricevuto idonea documentazione giustificativa secondo quanto previsto ai sensi del Primo Contratto di Finanziamento.

B4) Operazioni finanziarie accessorie

Contratto di finanziamento

Intesa SanPaolo S.p.A. ha concesso alla Società un finanziamento di complessivi Euro

46.985.356 utilizzabile per cassa in più linee come segue:

- (a) quanto ad una linea di Euro 34.535.356 in un'unica soluzione per pagare al Comune di Torino il corrispettivo previsto ai sensi del contratto di acquisto degli immobili costituenti il Primo Portafoglio stipulato tra la Società e il Comune di Torino in data 30 dicembre 2009 (Linea A);
- (b) quanto ad una linea di Euro 6.450.000 in più soluzioni in occasione di ciascuna Data di pagamento interessi, per pagare gli interessi dovuti in relazione alla sorte capitale della Linea A (Linea B);
- (c) quanto ad una linea di Euro 6.000.000 in un'unica soluzione per pagare al Comune di Torino la caparra confirmatoria di cui all'articolo 8 del contratto preliminare di acquisto degli immobili costituenti il Secondo Portafoglio stipulato tra la Società e il Comune di Torino in data 30 dicembre 2009 (Linea C), già integralmente rimborsata in data 3 febbraio 2014.

Le linee costituenti il finanziamento sono concesse per la seguente durata:

- (a) quanto alla Linea A, per 5 (cinque) anni, sino alla data del 31 dicembre 2014;
- (b) quanto alla Linea B, per 5 (cinque) anni, sino alla data del 31 dicembre 2014;
- (c) quanto alla Linea C, per 12 (dodici) mesi, sino alla data del 31 dicembre 2010.

La durata della linea A e della linea B è stata prorogata nel corso del 2014 al 31 dicembre 2015.

Nel corso del 2015 la Città di Torino ha deliberato di autorizzare la CCT S.r.l. a chiedere la proroga Contratto di Finanziamento sino al termine del 31 dicembre 2018. A seguito di diversi

e successivi incontri che, la Città di Torino ha avuto dopo la chiusura dell'esercizio, con

funzionari e dirigenti di Intesa Sanpaolo è emersa la necessità di formalizzare istanza di proroga ai Finanziamenti del Primo e del Secondo Portafoglio fino al 31 dicembre 2016, anziché fino al 31 dicembre 2018 come in precedenza deliberato dalla Città e richiesto da CCT alle Banche Finanziatrici.

Pertanto, nella seduta del 6 aprile 2016, la Giunta Comunale ha deliberato in tal senso. A seguito di tale ulteriore delibera CCT ha provveduto pertanto ad inviare formale istanza di proroga l'8 aprile 2016.

A tal proposito, si informa che, in data 7 luglio 2021, è stato sottoscritto un Accordo di Moratoria tra la Società e la Banca Finanziatrice, mediante il quale è stata differita la data di scadenza del finanziamento al 31 dicembre 2021 ("Data di Scadenza Iniziale"), fatto salvo l'eventuale rinnovo al 31 dicembre 2022, a patto che siano soddisfatte entro e non oltre la Data di Scadenza Iniziale, secondo il giudizio del Creditore Finanziario, le seguenti condizioni: *(i) la Società abbia fornito evidenza al Creditore Finanziario della pubblicazione del bando di gara relativo alla dismissione degli Immobili del Primo Portafoglio, nonché del relativo*

espletamento di tutte le attività relative al processo di vendita previste nel bando; (ii) la Società abbia regolarmente adempiuto su base trimestrale a tutti gli obblighi informativi relativi alle indizioni di ciascun bando di gara degli

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

Immobili del Primo Portafoglio, nonché agli sviluppi e agli esiti delle relative procedure di vendita ai sensi di quanto previsto all'Articolo 6 dell'Accordo di Moratoria.

Il finanziamento è stato erogato dalla Banca Finanziatrice alla Società Finanziata, come segue:

- (a) quanto alla Linea A ed alla Linea C, in un'unica soluzione in data 30 dicembre 2009;
- (b) quanto alla Linea B, in più soluzioni in occasione di ciascuna Data di pagamento interessi fino al 30 giugno 2015 sulla base della relativa richiesta della Società.

L'importo del finanziamento è stato accreditato sul c/c n. 570 intrattenuto dalla Società Finanziata presso Banca Intesa SanPaolo S.p.A- Filiale 7000 di Roma, Conto Dedicato.

Sino alla data del 31 dicembre 2015 alle linee di finanziamento ancora in essere è stato applicato un tasso variabile nominale annuo come segue:

- (a) quanto alla Linea A, pari all'Euribor a 12 mesi, maggiorato di 185 punti base per anno,
- (b) quanto alla Linea B, pari all'Euribor a 12 mesi, maggiorato di 185 punti base per anno,

in ciascun caso rilevato il secondo giorno lavorativo antecedente, la prima volta, la data di erogazione di ciascuna tranche del Finanziamento e, successivamente, la data di decorrenza di ogni periodo di interessi.

Gli interessi come sopra determinati sono calcolati per il numero effettivo dei giorni divisore 360.

Per effetto dell'Atto modificativo del Finanziamento Primo Portafoglio sottoscritto in data 30 dicembre 2014 la maggiorazione sull'Euribor 12 mesi è stata portata a 350 punti percentuali per entrambe le linee.

I periodi di interessi hanno durata di 12 mesi, con scadenza al 31 dicembre di ogni anno a partire dalla relativa data di erogazione e fino alla relativa data di rimborso.

Al fine del computo degli interessi, resta convenuto quanto segue:

- (a) il primo periodo di interessi relativo alle Linee A e C ha decorrenza dalla data di erogazione (inclusa) fino alla data del 31 dicembre 2010;
- (b) ciascun periodo di interessi successivo al primo avrà decorrenza dalla data di scadenza del periodo di interessi precedente (inclusa) fino alla data di scadenza del periodo stesso (esclusa).

Gli interessi verranno pagati in via posticipata, al termine di ciascun anno.

In caso di ritardato pagamento di somme dovute per capitale, interessi o ad altro titolo, a

qualsiasi causa attribuibile, saranno dovuti, sull'importo non pagato, gli interessi di mora.

E' consentita a determinate condizioni l'estinzione anticipata volontaria del finanziamento.

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

La Società sarà invece obbligata a rimborsare in via anticipata, per l'intero o in parte, l'importo del finanziamento al verificarsi di uno qualsiasi dei seguenti eventi:

- (a) emissione di titoli a valere sul Contratto di Acquisto del Primo Portafoglio;
- (b) vendite di immobili;
- (c) erogazione del finanziamento del Secondo Portafoglio;
- (d) restituzione della caparra di cui al contratto preliminare relativo al Secondo Portafoglio;
- (e) indennizzi.

Qualora Intesa SanPaolo S.p.A. riceva dalla Società o per conto della stessa un pagamento il cui importo sia, per qualsiasi ragione, inferiore alle somme dovute ai sensi del Contratto di finanziamento, tale pagamento sarà imputato come segue:

- (a) in primo luogo, al pagamento di commissioni, costi e spese dovuti e non ancora pagati dalla Società;
- (b) in secondo luogo, agli interessi;
- (c) in terzo luogo, al capitale.

Nel corso del 2017 è stata erogata una nuova tranche per Euro 754.500 della linea B.

B5) Facoltà operative della società cessionaria

Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l. (quale cessionaria) ha poteri operativi limitati in ossequio allo statuto. In particolare l'art. 3 recita:

"La società ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare del Comune di Torino, ai sensi dell'articolo 84 della Legge

27 dicembre 2002 n. 289 e delle disposizioni ivi richiamate, mediante l'assunzione di finanziamenti e/o l'emissione di titoli".

"In conformità alle disposizioni della predetta Legge 289/2002, i beni immobili destinati al soddisfacimento dei diritti dei concedenti i finanziamenti di ciascuna operazione di cartolarizzazione, individuati ai sensi della stessa Legge 289/2002 e delle altre disposizioni ivi richiamate, nonché ogni altro diritto acquisito nell'ambito della medesima operazione di cartolarizzazione dalla società nei confronti del Comune di Torino o di terzi, costituiscono

patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della società e da quelli relativi alle altre operazioni. Su ciascun patrimonio separato non sono ammesse azioni da parte di creditori diversi dai concedenti i finanziamenti da essa reperiti".

"Nei limiti consentiti dalle disposizioni di cui all'articolo 84 della citata Legge 27 dicembre 2002 n. 289, nonché dalle disposizioni ivi richiamate, la società può compiere le operazioni accessorie da stipularsi per il buon fine delle operazioni di cartolarizzazione da essa realizzate o, comunque, strumentali, connesse, affini e necessarie al conseguimento del proprio oggetto sociale; la società può incaricare soggetti terzi per la prestazione di servizi di cassa e di pagamento, può compiere ogni operazione di cessione, vendita o trasferimento, relativamente ai beni oggetto di ciascuna operazione di cartolarizzazione, nonché operazioni di reinvestimento in altre attività finanziarie dei fondi derivanti dalla gestione e dalla vendita dei beni acquistati non immediatamente impiegati per il soddisfacimento dei diritti derivanti dai summenzionati titoli o finanziamenti". Tutte le principali attività operative connesse alla gestione dell'operazione sono state affidate a terzi (vedi punto B2).

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

C - INFORMAZIONI QUANTITATIVE**C1) Dati di flusso relativi al patrimonio immobiliare**

Alla data del 31 dicembre 2021 non sono stati rilevati incassi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare, in quanto non si sono perfezionate vendite.

C2) Evoluzione dei crediti scaduti

Non si rende applicabile.

C3) Flussi di cassa

Si riportano di seguito i flussi di liquidità verificatisi nell'esercizio:

	Flussi di liquidità Al 31 dicembre 2021
Liquidità iniziale	272
Girofondi	700
Pagamento commissioni, provvigioni e altri oneri a carico dell'operazione	(510)
Spese bancarie	(203)
Liquidità Finale	259

C4) Situazione delle garanzie e delle linee di liquidità

Si rimanda a quanto scritto nel paragrafo B4.

C5) Ripartizione per vita residua

Non si rende applicabile, per quanto concerne il patrimonio immobiliare, una ripartizione per vita residua.

C6) Ripartizione per localizzazione territoriale

Tutti gli immobili sono situati nel territorio del Comune di Torino.

C7) Concentrazione del rischio

Non si rende applicabile.

SITUAZIONE DELL'OPERAZIONE AL 31 DICEMBRE 2021**Situazione dell'operazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare - Secondo Portafoglio (Allegato 2)**

Importi espressi in unità di Euro

CODICE CEE	DESCRIZIONE	SITUAZIONE AL 31/12/2021	SITUAZIONE AL 31/12/2020
A.	ATTIVITA' CARTOLARIZZATE	18.821.950	18.821.950
A1	Patrimonio immobiliare	18.821.950	18.821.950
B.	IMPIEGO DELLE DISPONIBILITA' RINVENIENTI DALLA GESTIONE DEI CREDITI	2.821.772	1.038.244
B1	Titoli di debito		
B2	Titoli di capitale		
B3	Altre:	2.821.772	1.038.244
B3 1	Disponibilità liquide	2.633.857	871.529
B3 2	Crediti verso la gestione societaria	187.142	166.715
B3 3	Altri crediti	773	0
	TOTALE ATTIVO	21.643.722	19.860.194
D.	FINANZIAMENTI RICEVUTI	26.120.556	26.120.556
D1	FINANZIAMENTO LINEA A	26.120.556	26.120.556
D2	FINANZIAMENTO LINEA D	0	0
E.	ALTRE PASSIVITA'	157.873	157.517
E1	Debiti verso fornitori	59.816	58.648
E2	Debiti V/ Primo Portafoglio	98.057	98.869
	<i>Sbilancio esercizio precedente</i>	<i>(6.417.880)</i>	<i>(7.652.660)</i>
	<i>Disavanzo da cartolarizzazione</i>	<i>(4.634.706)</i>	<i>(6.417.880)</i>
	TOTALE PASSIVO	21.643.722	19.860.194
G.	COMMISSIONI E PROVVISORIE A CARICO DELL'OPERAZIONE	0	0
H.	ALTRI ONERI	34.674	22.291
H1	Riaddebito costi della gestione societaria	33.067	21.858
H2	Interessi passivi su finanziamento LINEA A	-	-
H3	Interessi passivi su finanziamento LINEA D	-	-
H4	Minusvalenza da vendita patrimonio immobiliare	-	-
H5	Altri	1.607	434
H6	Accantonamento Imu	-	-
H7	Svalutazione patrimonio Immobiliare Cartolarizzato	-	-
L.	ALTRI RICAVI	1.817.847	1.257.072
L1	Interessi attivi bancari	-	21
L2	Ricavi per canoni di locazione	63.210	63.214
L3	Ricavi per vendita immobili	1.128.000	-
L4	Altri Ricavi	626.637	1.193.837
	Risultato dell'operazione di cartolarizzazione (I+L-F-G-H)	1.783.173	1.234.781

Composizione delle voci contenute nella situazione dell'operazione di cartolarizzazione**- Secondo Portafoglio**

La composizione delle principali voci è la seguente.

Attività cartolarizzate - Patrimonio immobiliare

Il valore del patrimonio immobiliare, è iscritto in tale voce, pari ad Euro 18.821.950, e

rappresentante il costo di acquisto, presumibilmente (sulla base degli elementi disponibili e sulla base della perizia asserita dalle banche finanziatrici) non superiore al valore di realizzo.

Impiego delle disponibilità - Altre

Gli impieghi delle disponibilità sono composti dalle voci dettagliate nella seguente tabella:

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Disponibilità liquide	2.633.857	871.529	1.762.328
Crediti verso la gestione societaria	187.142	166.715	20.427
Altri Crediti	773	0	773
Totale Impiego delle disponibilità - Altre	2.821.772	1.038.244	1.783.528

La voce "Disponibilità liquide" si riferisce per euro 2.633.769 al conto corrente n. 1000/888 intrattenuto presso Intesa SanPaolo S.p.A., Dipendenza Roma e denominato Conto Dedicato (destinato ad accogliere le erogazioni del finanziamento e ad essere addebitato per eseguire tutti i pagamenti connessi al Secondo Portafoglio) e per euro 88 al conto corrente n. 1000/936 intrattenuto presso Intesa SanPaolo S.p.A.

La voce "Crediti verso la gestione societaria" si riferisce ad onorari e spese di competenza della gestione societaria il cui pagamento è stato anticipato dal Conto Dedicato del Secondo Portafoglio. La voce "Altri Crediti" si riferisce ad un anticipo a fornitore, per il quale si è in attesa di fattura.

Finanziamenti ricevuti

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Finanziamento Linea A	26.120.556	26.120.556	-
Totale Finanziamenti Ricevuti	26.120.556	26.120.556	-

In particolare l'ammontare del finanziamento alla data del presente bilancio, pari ad Euro 26.120.556, rappresenta l'importo del finanziamento, erogato, quanto alla Linea A, in data 30 dicembre 2010 in parti uguali da Intesa SanPaolo e Unicredit congiuntamente per Euro 32.283.302 (e rimborsato per Euro 6.162.74 nel corso dei precedenti esercizi).

Gli interessi maturati così come all'occorrenza il capitale, sono corrisposti a Intesa SanPaolo S.p.A., in via posticipata ad ogni Data di Pagamento Interessi, in osservanza all'Ordine di Priorità dei Pagamenti e della disponibilità dei fondi.

Altre passività

Le altre passività sono composte dalle voci dettagliate nella seguente tabella:

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Debiti verso fornitori	59.816	58.648	1.167
Debiti v/ Primo Portafoglio	98.057	98.869	(812)
Totale altre passività	157.873	157.517	356

La voce "Debiti verso fornitori" accoglie l'importo delle fatture ricevute negli anni precedenti relativi al contratto di gestione delle vendite stipulato con "IPI Intermediazione" e "YARD" il cui contratto è scaduto al 31.12.2015 e non più rinnovato. I debiti verso il primo patrimonio separato, si riferiscono a costi sostenuti e anticipati utilizzando il conto imputato al primo portafoglio.

Risultato dell'operazione

Il risultato economico dell'operazione al 31 dicembre 2021 risulta essere positivo, pari ad Euro 1.783.173, mentre il risultato cumulato dall'inizio dell'operazione alla data del presente bilancio, risulta essere negativo per Euro 4.634.706.

Commissioni e provvigioni a carico dell'operazione

Tale voce non ha subito alcuna movimentazione nel corso del corrente esercizio

Altri oneri

Gli altri oneri sono composti dalle voci dettagliate nella seguente tabella:

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Riaddebito costi della gestione societaria	33.067	21.858	11.210
Altri	1.607	434	1.173
Totale altri oneri	34.674	22.291	12.382

Il "riaddebito costi alla gestione societaria" si riferisce ai costi necessari per preservare l'esistenza della società riaddebitati al patrimonio separato. La voce "Altri" si riferisce a spese legali, oneri bancari ed imposta di bollo.

Altri ricavi

Gli altri ricavi sono composti dalle voci dettagliate nella seguente tabella

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Interessi attivi bancari	0	21	(21)
Ricavi per canoni di locazione	63.210	63.214	(4)
Ricavi per vendita immlle	1.128.000	0	1.128.000
Sopravvenienze Attive	626.637	1.193837	(567.200)
Totali altri ricavi	1.817.847	1.257.072	560.775

La voce "Ricavi per canoni di locazione immobili" si riferisce alle indennità di occupazione di competenza dell'esercizio, relative all'immobile sito in Torino Via Verdi 11 (Ex Zecca) attualmente occupato dal Commissariato Polizia di Stato. La voce "Ricavi per vendita immobile", invece, si riferisce al deposito cauzionale versato dalla Compagnia Fondazione di San Paolo per l'acquisto della Cavallerizza Reale. La voce "Sopravvenienze Attive", infine, fa riferimento ai rimborsi assicurativi ricevuti in seguito all'incendio del complesso Cavallerizza Reale, avvenuto in data 21 ottobre 2019.

Gli "Interessi passivi su finanziamento" Linea A e Linea B, non sono stati accantonanti per effetto del mancato rinnovo di tali finanziamenti da parte della Banche Finanziatrici come meglio specificato nella Relazione sulla Gestione e nelle sezioni "Finanziamenti" di tale nota.

B - INFORMAZIONI QUALITATIVE

B1) Descrizione dell'operazione e dell'andamento della stessa

Data dell'operazione: Con deliberazione del 28 dicembre 2010, la Giunta Comunale ha approvato la struttura dell'operazione di cartolarizzazione immobiliare, di cui alle linee di indirizzo

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

approvate con la citata deliberazione Consigliare del 19 ottobre 2009, autorizzando l'alienazione in via definitiva alla C.C.T. s.r.l. degli immobili del Secondo Portafoglio, e la stipulazione del contratto preliminare di vendita alla C.C.T. s.r.l. di un terzo portafoglio di Beni Immobili (il "Terzo Portafoglio").

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Ganelli di Torino in data 30 dicembre 2010, repertorio n. 20442, la Società ha stipulato con il Comune di Torino un contratto di acquisto avente ad oggetto il Secondo Portafoglio per il prezzo di complessivi Euro

32.283.302 di cui Euro 6.000.000 già corrisposti il 30 dicembre 2009 a titolo di caparra confirmatoria ed Euro 26.283.302 versati dalla Società all'atto della stipula dell'atto di compravendita mediante bonifico bancario. Nella stessa data la Società ha stipulato un contratto preliminare di compravendita, repertorio n. 20443, avente ad oggetto un terzo portafoglio di Beni Immobili (il "Terzo Portafoglio") per il prezzo di complessivi Euro 8.283.187 con la corresponsione da parte della Società a favore della Città di Torino, all'atto della stipula, di una caparra confirmatoria pari ad Euro 2.500.000 (il saldo di Euro 5.783.187 verrà pagato dalla parte promissaria acquirente, al momento dell'atto definitivo di trasferimento della proprietà da stipularsi entro il 31 dicembre 2011). L'acquisto del Secondo Portafoglio ed il versamento della caparra confirmatoria per l'acquisto del Terzo Portafoglio sono stati finanziati attraverso la sottoscrizione alla stessa data di un Contratto di finanziamento tra la Società, ISP e Unicredit S.p. A., queste ultime nominate dal Comune di Torino con determina del 28 dicembre 2010.

In linea con gli impegni assunti dalla Società ai sensi del citato Contratto di finanziamento stipulato in data 30 dicembre 2010, alla data di redazione del presente bilancio sono stati pattuiti i seguenti accordi:

- la Società ha affidato al Servicer per la Valorizzazione lo svolgimento dell'attività di valorizzazione e vendita degli immobili del Secondo Portafoglio,

nonché di incasso e recupero dei crediti, tramite apposita estensione del Contratto di gestione delle vendite sottoscritto il 3 agosto 2010;

- la Società ed il Comune di Torino, hanno sottoscritto un nuovo Contratto di

gestione degli immobili che integra e supera il contenuto e le disposizioni di cui al contratto stipulato in data 1 aprile 2010 per la gestione del Primo Portafoglio, al fine di estendere l'affidamento delle attività di custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e la riscossione dei canoni di locazione, anche agli immobili inclusi nel Secondo Portafoglio;

- la Società, ISP (in qualità di finanziatore ai sensi del Primo Contratto di

Finanziamento e del Secondo Contratto di Finanziamento, nonché di banca agente ai sensi del Secondo Contratto di Finanziamento), UniCredit (in qualità di finanziatore ai sensi del Secondo Contratto di Finanziamento), KPMG (in qualità di Servicer per gli Altri Servizi), il Gestore degli immobili e il Servicer per la Valorizzazione hanno sottoscritto un nuovo Accordo Intercreditorio, che integra e supera il contenuto e le disposizioni di cui all'Accordo Intercreditorio del 29 aprile 2010 relativo al Primo Portafoglio, al fine di regolare i loro reciproci rapporti di credito in relazione anche agli immobili inclusi nel Secondo Portafoglio.

Patrimonio oggetto di

cessione:

Circa l'identificazione degli immobili si rimanda a quanto scritto nel paragrafo B1 delle Informazioni Qualitative relative al Primo Portafoglio.

Con la citata deliberazione del 28 dicembre 2010, la Giunta Comunale ha approvato, in sostituzione di quelle già approvate in precedenza, le nuove schede patrimoniali degli immobili costituenti il Secondo Portafoglio, deliberando, tra l'altro, di autorizzare l'alienazione in via definitiva alla C.C.T. s.r.l. degli immobili del Secondo Portafoglio, sottoponendone l'efficacia a condizione risolutiva, per quanto riguarda il contratto nella sua interezza, della mancata adozione definitiva della variante urbanistica di PRG n. 217 (adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 4 novembre 2010) ed autorizzare la

stipulazione del contratto preliminare di vendita alla C.C.

T. s.r.l. di un terzo portafoglio di Beni Immobili (il "Terzo Portafoglio").

La deliberazione della Giunta Comunale del 30 dicembre 2010, ha apportato alcune modifiche alle clausole contrattuali in precedenza

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

approvate, ed in particolare l'eliminazione, dal contratto definitivo di compravendita del Secondo Portafoglio, della condizione risolutiva.

La citata Deliberazione della Giunta Comunale del 29 dicembre 2009 ha stabilito che, gli immobili costituenti il Secondo Portafoglio oggetto della compravendita del 30 dicembre 2010 siano quelli identificati con i numeri 2, 7, 8, 9, e 11, per il prezzo di complessivi Euro 32.283.302. L'immobile identificato con il numero 4, invece, è stato oggetto di contratto preliminare di compravendita stipulato immediatamente dopo la stipula della suddetta compravendita per il prezzo di Euro 8.2

83.187 con la corresponsione da parte della Società a favore della Città di Torino, all'atto della stipula, di una caparra confirmatoria pari ad Euro 2.500.000. In data 28 dicembre 2011 la Società ha stipulato con la Città di Torino l'atto di accertamento dell'avvenuta risoluzione del suddetto contratto preliminare, ricevendo dalla Città di Torino, in ossequio alle clausole contrattuali, la somma di Euro 2.651.870 a titolo di restituzione della caparra confirmatoria, comprensiva degli interessi e delle spese maturate.

In data 16 gennaio 2014 si è perfezionata la vendita degli immobili inclusi nei Lotti 8 e 9 facenti parte del Secondo Portafoglio, già promessi in vendita con atto a rogito del notaio Andrea Ganelli di Torino in data 11 luglio 2012, repertorio numero 25406, alla società "BUILDING S.p.A.". Quest'ultima ha comunicato alla società la propria intenzione di nominare quale parte acquirente definitiva dei suddetti immobili e, la società venditrice ha accettato, le seguenti società:

- LIVING 20 SRL, vendita immobile n. 8 sito nella Circostrizione Amministrativa n. 1 (Centro-Crocetta), occupante l'isolato all'angolo tra Via delle Orfane e Via Santa Chiara ubicato nel Comune di Torino, per Euro 5.580.000;

- STORE TWELVE SRL, vendita porzioni immobiliari, facenti parte dell'immobile n. 9 sito in Via Giolitti 2 bis angolo Via Lagrange nella Circostrizione Amministrativa 1 censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino, per Euro 3.000.000;

- LAGRANGE DODICI SRL, vendita porzioni immobiliari, facenti parte dell'immobile n. 9 sito in Via Giolitti 2 bis angolo Via Lagrange nella Circostrizione Amministrativa 1 censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino, per Euro 3.500.000.

Gli incassi relativi a tali vendite sono stati realizzati per Euro 7.558.000 nel corso dell'esercizio 2014 e per i residui Euro 4.522.000 nel corso dell'esercizio 2015 da parte di Living 20 Srl.

Relativamente al Terzo Portafoglio con effetto dal 19 marzo 2014 è stata stipulato l'atto di risoluzione totale, per mutuo consenso, del preliminare a rogito del notaio Andrea Ganelli del 28 dicembre 2012 repertorio 26432/17421.

In base al disposto del 6° comma dell'art. 2 del Decreto Legge 351/2001 il
Regime impositivo: patrimonio separato non è soggetto alle imposte sui redditi né all'imposta regionale sulle attività produttive.

Andamento

dell'operazione: Alla data del 31 dicembre 2021, la Società ha stipulato un atto di compravendita relativo all'immobile n.7 del Lotto 5 (compendio ex Cavallerizza Reale), con l'Università degli Studi di Torino e la Fondazione Compagnia di San Paolo; quest'ultima, in data 12/10/2021, ha versato come acconto per la compravendita dell'immobile un importo di euro 1.128.000.

B2) Indicazione dei soggetti coinvolti

Acquirente dei crediti: Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l., società costituita in data 15 febbraio 2007, ai sensi e per gli effetti dell'art. 84 della Legge n. 289 del 27 dicembre 2002, con sede in Via Carlo Alberto 65 - Torino, Italia, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino al n. 09369581005.

Cedente e Gestore

degli Immobili: Città di Torino, ente pubblico territoriale di diritto italiano, con sede in Torino, piazza Palazzo di Città 1. Il cedente è stato incaricato per le attività di custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e la riscossione dei canoni di locazione.

Banche Finanziatrici Intesa San Paolo S.p.A., con sede sociale in Piazza San Carlo, 156, Torino, iscritta all'albo delle banche n. 5361 e Capogruppo del gruppo bancario "Intesa Sanpaolo" iscritta all'albo dei gruppi bancari, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale 00799960158, Partita IVA 10810700152, Codice ABI 3069.2.

Servicer per la

Valorizzazione ATI - Associazione Temporanea d'Imprese, composta da IPI Intermediazioni S.r.l., con sede in Torino, via Nizza n. 262/59, capitale sociale di euro 4.378.400, iscritta nel registro delle imprese di Torino al n. 06348780013 e Yard S.r.l., con sede in Milano, Piazza Liberty n. 8 e iscritta nel registro delle imprese di Milano al n. 12398540158.

Servicer per

altri servizi KPMG Fides Servizi di Amministrazione S.p.A., società per azioni con sede in Milano, Via Vittor Pisani 27, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano.

La gestione della società cessionaria per quanto attiene agli aspetti amministrativo contabili, è

stata affidata ad una società esterna. I flussi finanziari vengono accreditati sul c/c n. 888 "Conto Dedicato" acceso dalla Società presso Intesa SanPaolo S.p.A. - Filiale 7000 di Roma.

B3) Caratteristiche delle emissioni

Non si rende applicabile.

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

Allocazione dei flussi rivenienti dal Secondo Portafoglio

L'allocazione dei flussi di cassa rivenienti dai proventi relativi alla dismissione del patrimonio immobiliare rispetterà il seguente ordine:

- in ogni giorno lavorativo diverso da una Data di Pagamento Senior, qualora non sia in essere alcun Evento Rilevante Secondo Lotto, la Società potrà utilizzare gli importi giacenti sul Conto Dedicato Secondo Lotto secondo l'ordine di priorità di seguito indicato:
 - (i) in primo luogo, per il pagamento di imposte, tasse ed altri crediti privilegiati ai sensi di legge che siano dovuti e scaduti;
 - (ii) in secondo luogo, per il pagamento dei premi assicurativi dovuti ai sensi delle polizze assicurative stipulate in relazione agli Immobili Secondo Lotto;
 - (iii) in terzo luogo, per il pagamento pari passu e pro quota, del Compenso del Servicer per Altri Servizi Secondo Lotto e del Compenso del Servicer per la Valorizzazione Secondo Lotto - Fisso che siano maturati e dovuti entro tale data;
 - (iv) in quarto luogo, per il pagamento di Crediti Senior Secondo Lotto scaduti e non pagati in tale data imputando il relativo pagamento nel seguente ordine (1) commissioni, costi e spese dovuti e non pagati dalla Società; (2) interessi; (3) capitale;
 - (v) in quinto luogo, per il pagamento pari passu e pro quota, del Compenso del Gestore Secondo Lotto e del Compenso del Servicer per la Valorizzazione Secondo Lotto - Variabile dovuti a tale data;
 - (vi) in sesto luogo, per il pagamento di altri costi operativi - non coperti dai precedenti crediti - contenuti entro l'importo massimo di Euro 100.000 per anno per i quali ISP (in qualità di banca agente ai sensi del Secondo Contratto di Finanziamento) abbia ricevuto idonea documentazione giustificativa secondo quanto previsto ai sensi del Secondo Contratto di Finanziamento.

- in ogni Data di Pagamento Senior, qualora non sia in essere alcun Evento Rilevante Secondo Lotto, la Società potrà utilizzare gli importi giacenti sul Conto Dedicato Secondo Lotto, secondo l'ordine di priorità di seguito indicato:
 - (i) in primo luogo, per il pagamento di imposte, tasse ed altri crediti privilegiati che ai sensi di legge siano dovuti e siano scaduti entro la Data di Pagamento Senior;
 - (ii) in secondo luogo, per il pagamento dei premi assicurativi dovuti ai sensi delle polizze assicurative stipulate in relazione agli Immobili Secondo Lotto che siano dovuti e scaduti in tale data;
 - (iii) in terzo luogo, per il pagamento del Compenso del Servicer per Altri Servizi Secondo Lotto dovuto a tale data;

- (iv) in quarto luogo per il pagamento dei Crediti Senior Secondo Lotto scaduti e non pagati alla Data di Pagamento Senior imputando il relativo pagamento nel seguente ordine (1) commissioni, costi e spese dovuti e non pagati dalla Società; (2) interessi; (3) capitale;

Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00000913 del 27/04/2022

- (v) in quinto luogo, per il pagamento del Compenso del Servicer per la Valorizzazione Secondo Lotto - Fisso dovuto alla Data di Pagamento Senior;
- (vi) in sesto luogo, per il rimborso delle somme anticipate dal Gestore degli Immobili per le opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 21 della Convenzione di Gestione Secondo Lotto, previa autorizzazione da parte delle Banche Finanziatrici;
- (vii) in settimo luogo, per il pagamento pari passu e pro quota, del Compenso del Gestore Secondo Lotto e del Compenso del Servicer per la Valorizzazione Secondo Lotto - Variabile, dovuti alla Data di Pagamento Senior;
- (viii) in ottavo luogo, per il pagamento di altri costi operativi - non coperti dai precedenti crediti - contenuti entro l'importo massimo di Euro 100.000 per anno per i quali ISP (in qualità di banca agente ai sensi del Secondo Contratto di Finanziamento) abbia ricevuto idonea documentazione giustificativa secondo quanto previsto ai sensi del Secondo Contratto di Finanziamento.

- successivamente ad un Evento Rilevante Notificato Secondo Lotto, la Società potrà utilizzare gli importi versati sul Conto Dedicato Secondo Lotto esclusivamente (i) in una Data di Pagamento Senior, secondo l'ordine di priorità di seguito indicato e (ii) con riferimento al pagamento dei Crediti Subordinati Secondo Lotto, sulla base di previa autorizzazione scritta di ISP (in qualità di banca agente ai sensi del Secondo Contratto di Finanziamento):

- (i) in primo luogo, per il pagamento di imposte, tasse ed altri debiti privilegiati per legge che siano dovuti e scaduti in tale data;
- (ii) in secondo luogo, per il pagamento dei premi assicurativi dovuti ai sensi delle polizze assicurative stipulate in relazione agli Immobili Secondo Lotto che siano dovuti e scaduti in tale data;
- (iii) in terzo luogo, per il pagamento del Compenso del Servicer per Altri Servizi Secondo Lotto dovuto a tale data;
- (iv) in quarto luogo per il pagamento di Crediti Senior Primo Lotto scaduti e non pagati in tale data imputando il relativo pagamento nel seguente ordine (1) commissioni, costi e spese dovuti e non pagati dalla Società; (2) interessi; (3) capitale;
- (v) in quinto luogo, per il pagamento del Compenso del Servicer per la Valorizzazione Secondo Lotto - Fisso dovuto a tale data;
- (vi) in sesto luogo, per il rimborso delle somme anticipate dal Gestore degli Immobili per le opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 21 della Convenzione di Gestione Secondo Lotto, previa autorizzazione da parte delle Banche Finanziatrici;
- (vii) in settimo luogo, per il pagamento pari passu e pro quota, del Compenso del Gestore Secondo Lotto e del Compenso del Servicer per la Valorizzazione Secondo Lotto- Variabile dovuti a tale data;
- (viii) in ottavo luogo, per il pagamento di altri costi operativi - non coperti dai precedenti crediti - contenuti entro l'importo massimo di Euro 100.000 per anno per i quali ISP (in qualità di banca agente ai sensi del Secondo Contratto di Finanziamento) abbia ricevuto idonea documentazione giustificativa secondo quanto previsto ai sensi del Secondo Contratto di Finanziamento.

B4) Operazioni finanziarie accessorie*Contratto di finanziamento*

Intesa SanPaolo S.p.A. e Unicredit S.p.A. hanno concesso alla Società un finanziamento di complessivi Euro 39.000.000 utilizzabile per cassa in più linee come segue:

- (a) congiuntamente ed in parti uguali, una linea di importo non superiore ad Euro 32.500.000 in un'unica soluzione per pagare al Comune di Torino il corrispettivo previsto ai sensi del contratto di acquisto degli immobili costituenti il Secondo Portafoglio stipulato tra la Società e il Comune di Torino in data 30 dicembre 2010 e per rimborsare a ISP ogni ammontare dovuto in linea capitale in relazione alla Linea C del finanziamento del Primo Portafoglio (Linea A);
- (b) congiuntamente ed in parti uguali, una linea di importo non superiore ad Euro 4.000.000 in più soluzioni in occasione di ciascuna Data di pagamento interessi, per pagare spese e oneri connessi al Contratto di Finanziamento, ivi inclusi gli interessi dovuti in relazione alla sorte capitale della Linea A ed il pagamento della Commissione di Strutturazione di cui all'articolo 17.1 del Contratto di Finanziamento entro la data del 31 dicembre 2011 (Linea B);
- (c) esclusivamente ISP, una linea di importo non superiore ad Euro 2.500.000 in un'unica soluzione per pagare al Comune di Torino la caparra confirmatoria di cui al contratto preliminare di acquisto degli immobili costituenti il

Terzo Portafoglio stipulato tra la Società e il Comune di Torino in data 30 dicembre 2010 (Linea C), già integralmente rimborsata in data 3 febbraio 2014.

Le linee costituenti il finanziamento sono concesse per la seguente durata:

- (a) quanto alla Linea A, per 3 anni, sino alla data del 31 dicembre 2013;
- (b) quanto alla Linea B, per 3 anni, sino alla data del 31 dicembre 2013;
- (c) quanto alla Linea C, per 12 mesi, sino alla data del 31 dicembre 2011.

La durata della linea A e della linea B è stata prorogata nel corso del 2014 al 31 dicembre 2015 ed è stato concesso da ISP e Unicredit congiuntamente un ulteriore finanziamento (Linea D), anch'esso rimborsabile entro il 31 dicembre 2015.

Nel corso del 2015 la Città di Torino ha deliberato di autorizzare la CCT S.r.l. a chiedere la proroga Contratto di Finanziamento sino al termine del 31 dicembre 2018. A seguito di diversi e successivi incontri che, la Città di Torino ha avuto dopo la chiusura dell'esercizio, con funzionari e dirigenti di Intesa Sanpaolo è emersa la necessità di formalizzare istanza di proroga ai Finanziamenti del Primo e del Secondo Portafoglio fino al 31 dicembre 2016, anziché fino al 31 dicembre 2018 come in precedenza deliberato dalla Città e richiesto da CCT alle Banche Finanziatrici

Pertanto, nella seduta del 6 aprile 2016, la Giunta Comunale ha deliberato in tal senso. A seguito di tale ulteriore delibera CCT ha provveduto pertanto ad inviare formale istanza di proroga l'8 aprile 2016.

A tal proposito si precisa che, in data 7 luglio 2021, è stato sottoscritto un accordo di moratoria tra CCT e le Banche Finanziatrici con il quale è stata differita la data di scadenza dei rispettivi finanziamenti al 31 dicembre 2021 ("Data di Scadenza Iniziale"), fatto salvo l'eventuale rinnovo fino al 31 dicembre 2022, a patto che siano soddisfatte entro e non oltre la Data di Scadenza Iniziale, secondo il giudizio dei Creditori Finanziari, le seguenti condizioni: *(i) la Società abbia fornito evidenza ai Creditori Finanziari del completamento dell'iter autorizzativo del P.U.R.; (ii) la Società abbia fornito evidenza ai Creditori Finanziari della pubblicazione del bando di gara relativo alla dismissione dell'Immobile Corso Mortara e dell'Immobile Ex Cavallerizza nonché del relativo espletamento di tutte le attività relative al processo di vendita previste nel bando; (iii) la Società abbia regolarmente adempiuto su base trimestrale a tutti gli obblighi informativi relativi alle indizioni di ciascun bando di gara degli Immobili del Secondo Portafoglio nonché agli sviluppi e agli esiti delle relative procedure di vendita ai sensi di quanto previsto all'Articolo & dell'Accordo di Moratoria.*

Il finanziamento è stato erogato dalle Banche Finanziatrici alla Società Finanziata, come segue:

- (a) quanto alla Linea A ed alla Linea C, in un'unica soluzione in data 30 dicembre 2010;
- (b) quanto alla Linea B, viene erogato in più soluzioni in occasione di ciascuna Data di pagamento interessi fino al 31 dicembre 2014 sulla base della relativa richiesta della Società;
- (c) quanto alla nuova Linea D viene erogato in più soluzioni in occasione di ciascuna Data di pagamento interessi fino al 30 giugno 2015 sulla base della relativa richiesta della Società.

L'importo del finanziamento è stato accreditato sul c/c n. 888 intrattenuto dalla Società Finanziata presso Intesa SanPaolo S.p.A. - Filiale 7000 di Roma, Conto Dedicato.

Al finanziamento si applica un tasso variabile nominale annuo come segue:

- (a) quanto alla Linea A, pari all'Euribor a 12 mesi, maggiorato di 350 punti base per anno,
- (b) quanto alla Linea B, pari all'Euribor a 12 mesi, maggiorato di 350 punti base per anno,
- (c) quanto alla Linea D, pari all'Euribor a 12 mesi, maggiorato di 350 punti base per anno

in ciascun caso rilevato il secondo giorno lavorativo antecedente, la prima volta, la data di erogazione di ciascuna tranche del finanziamento e, successivamente, la data di decorrenza di ogni periodo di interessi.

Gli interessi come sopra determinati sono calcolati per il numero effettivo dei giorni diviso 360.

I periodi di interesse hanno durata di 12 mesi, con scadenza al 31 dicembre di ogni anno a partire dalla relativa data di erogazione e fino alla relativa data di rimborso.

Al fine del computo degli interessi, resta convenuto quanto segue:

- (a) il primo periodo di interessi relativo a ciascuna Linea ha decorrenza dalla data di erogazione (inclusa) fino alla data del 31 dicembre 2012;
 - (b) ciascun periodo di interessi successivo al primo avrà decorrenza dalla data di scadenza del periodo di interessi precedente (inclusa) fino alla data di scadenza del periodo stesso (esclusa).
- Gli interessi verranno pagati in via posticipata, al termine di ciascun anno.

In caso di ritardato pagamento di somme dovute per capitale, interessi o ad altro titolo, a qualsiasi causa attribuibile, saranno dovuti, sull'importo non pagato, gli interessi di mora.

Il finanziamento dovrà essere rimborsato:

- (a) quanto alla Linea A, in linea capitale in un'unica soluzione alla scadenza finale del 31 dicembre 2015;
- (b) quanto alla Linea B, in linea capitale in un'unica soluzione alla scadenza finale del 31 dicembre 2015;
- (c) quanto alla Linea D, in linea capitale in un'unica soluzione alla scadenza finale del 31 dicembre 2015; E' consentita a determinate condizioni l'estinzione anticipata volontaria del finanziamento.

La Società sarà invece obbligata a rimborsare in via anticipata, per l'intero o in parte, l'importo del finanziamento al verificarsi di uno qualsiasi dei seguenti eventi:

- (a) emissione di titoli a valere sul Contratto di Acquisto del Secondo Portafoglio;
- (b) vendite di immobili;
- (c) erogazione del finanziamento del Terzo Portafoglio;
- (d) restituzione della caparra di cui al contratto preliminare relativo al Terzo Portafoglio;
- (e) indennizzi.

Qualora le Banche Finanziatrici ricevano dalla Società o per conto della stessa un pagamento il cui importo sia, per qualsiasi ragione, inferiore alle somme dovute ai sensi del Contratto di finanziamento, tale pagamento sarà imputato come segue:

- (a) in primo luogo, al pagamento di commissioni, costi e spese dovuti e non ancora pagati dalla Società;
- (b) in secondo luogo, agli interessi;
- (c) in terzo luogo, al capitale.

Nel corso del presente esercizio è stato totalmente rimborsato il finanziamento Linea D.

B5) Facoltà operative della società cessionaria

Si rimanda a quanto già riportato al punto B5 delle Informazioni Qualitative relative al Primo Portafoglio. Tutte le principali attività operative connesse alla gestione del Secondo Portafoglio sono state affidate a terzi (vedi punto B2).

C - INFORMAZIONI QUANTITATIVE

C1) Dati di flusso relativi al patrimonio immobiliare

Alla data del 31 dicembre 2021, la Società ha stipulato un atto di compravendita, relativo all'immobile n.7 del Lotto 5 (compendio Ex Cavallerizza Reale), con l'Università degli Studi di Torino e la Fondazione Compagnia di San Paolo; quest'ultima, in data 12/10/2021, ha versato come acconto per la compravendita dell'immobile un importo di euro 1.128.000.

C2) Evoluzione dei crediti scaduti

Non si rende applicabile.

C3) Flussi di cassa

Si riportano di seguito i flussi di liquidità verificatisi nell'esercizio:

	Flussi di liquidità	
	al	31 dicembre 2021
Liquidità iniziale		871.529
Incassi canonici di locazione		63.210
Ricavi per vendita immobili		1.128.000
Rimborsi assicurativi		626.637
Girofondi		(700)

Pagamento commissioni, provvigioni e altri oneri a carico dell'operazione	(54.398)
Spese bancarie	(421)
Liquidità Finale	2.633.857

C4) Situazione delle garanzie e delle linee di liquidità

Si rimanda a quanto scritto nel paragrafo B4.

C5) Ripartizione per vita residua

Non si rende applicabile, per quanto concerne il patrimonio immobiliare, una ripartizione per vita residua.

C6) Ripartizione per localizzazione territoriale

Tutti gli immobili sono situati nel territorio del Comune di Torino.

C7) Concentrazione del rischio

Non si rende applicabile.

Il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio.

L'Amministratore Unico

Francesco Calda

