

# CARTOLARIZZAZIONE CITTA' DI TORINO SRL

## Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VIA CARLO ALBERTO 65 10123 TORINO (TO)
Codice Fiscale	09369581005
Numero Rea	TO 1113675
P.I.	09369581005
Capitale Sociale Euro	115.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' A Responsabilita' Limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	Attività delle società veicolo (64.99.40)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
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	220.984	199.056
Totale crediti verso altri	220.984	199.056
Totale crediti	220.985	199.057
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	107.353	107.464
Totale disponibilità liquide	107.353	107.464
Totale attivo circolante (C)	328.338	306.521
Totale attivo	328.338	306.521
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	115.000	115.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	0	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	0	0
Totale patrimonio netto	115.000	115.000
D) Debiti		
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	419	-
Totale debiti verso fornitori	419	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.431	4.380
Totale debiti tributari	3.431	4.380
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	209.488	187.141
Totale altri debiti	209.488	187.141
Totale debiti	213.338	191.521
Totale passivo	328.338	306.521

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	45.300	54.617
Totale altri ricavi e proventi	45.300	54.617
Totale valore della produzione	45.300	54.617
B) Costi della produzione		
7) per servizi	44.702	54.628
14) oneri diversi di gestione	609	-
Totale costi della produzione	45.311	54.628
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
21) Utile (perdita) dell'esercizio	0	0

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2022 31-12-2021

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0
Interessi passivi/(attivi)	(11)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(11)	-
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(11)	-
Variazioni del capitale circolante netto		
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	419	-
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(529)	(90)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(110)	(90)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(121)	(90)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	11	-
(Imposte sul reddito pagate)	(1)	-
Totale altre rettifiche	10	-
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(111)	(90)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(111)	(90)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	107.464	107.554
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	107.464	107.554
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	107.353	107.464
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	107.353	107.464

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

## 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 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.106TUB.

##### Sezione 1 -Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 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 2022, 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**

Tra il 31 dicembre 2022 e la data di predisposizione del presente bilancio non sono avvenuti fatti degni di menzione. La crescita economica mondiale è 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 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 2023 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 dellacartolarizzazione. (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 2022 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 **220.985**

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	199.056	21.928	220.984	220.984
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>199.057</b>	<b>21.928</b>	<b>220.985</b>	<b>220.985</b>

#### Disponibilità liquide

IV- DISPONIBILITA' LIQUIDE -1) depositi bancari e postali - Euro **107.353**

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	107.464	(111)	107.353
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>107.464</b>	<b>(111)</b>	<b>107.353</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.



## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il capitale sociale al 31 dicembre 2022 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.

### Debiti

#### Variazioni e scadenza dei debiti

D) DEBITI - Euro **213.338**

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 verso fornitori	-	419	419	419
Debiti tributari	4.380	(949)	3.431	3.431
Altri debiti	187.141	22.347	209.488	209.488
<b>Totale debiti</b>	<b>191.521</b>	<b>21.817</b>	<b>213.338</b>	<b>213.338</b>

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

#### A) VALORE DELLA PRODUZIONE

##### 5) Altri Proventi - Euro 45.300

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:

	31.12.2022	31.12.2021
Ripartizione proventi I portafoglio	21.928	21.550
Ripartizione proventi II portafoglio	23.369	33.067
Sopravvenienze ordinarie attive	3	-

### Costi della produzione

#### B) COSTI DELLA PRODUZIONE

##### 7) per servizi - Euro 45.310

Le spese per servizi sono composte dalle voci dettagliate nella seguente tabella:

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Prestazioni servicer per altri servizi	37.167	35.385	1.782
Spese amministrative diverse	2.435	13.761	(11.326)
Diritti Camerali	144	144	-
Tassa di concessione governativa	310	310	-
Spese bancarie	9	-	9
Compensi amministratori	5.115	5.028	87
<b>Totale Costi per Servizi</b>	<b>45.310</b>	<b>54.628</b>	<b>(9.318)</b>

### Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari, pari ad euro 11, fanno riferimento agli interessi attivi maturati sui conti correnti bancari al 31.12.2022.

## **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](http://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:

I PORTAFOGLIO						
Immobili portafoglio (codifica contratto compravendita)	Ubicazione immobili	Valore immobili (relazione giurata di Stima)	Sconto applicato alla cessione a CCT (15%)	PREZZO DI CESSIONE	PREZZO BASE D'ASTA	SVALUTAZIONE
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
<b>TOTALE</b>		<b>15.555.579</b>	<b>2.333.337</b>	<b>13.222.242</b>	<b>11.243.000</b>	<b>1.979.242</b>
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
<b>TOTALE</b>		<b>7.135.456</b>	<b>1.070.319</b>	<b>6.065.137</b>	<b>3.870.000</b>	<b>2.195.137</b>

### 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 come di seguito specificato: per il Primo Portafoglio da ISP; 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 2022**

#### **Situazione dell'operazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare - Primo Portafoglio (Allegato 1)**

*Importi espressi in Euro*

<b>CODICE CEE</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SITUAZIONE AL 31/12 /2022</b>	<b>SITUAZIONE AL 31/12 /2021</b>
<b>A.</b>	<b>ATTIVITA' CARTOLARIZZATE</b>	<b>32.556.114</b>	<b>32.556.114</b>
A1	Patrimonio immobiliare	32.556.114	32.556.114
<b>B.</b>	<b>IMPIEGO DELLE ATTIVITA' RINVENIENTI DALLA GESTIONE DEI CREDITI</b>	<b>97.749</b>	<b>98.316</b>
B1	Titoli di debito		
B2	Titoli di capitale		
B3	Altre:	99.461	98.316
B3 1	Disponibilità liquide	592	259
B3 2	Crediti v/Secondo Portafoglio	97.157	98.057
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>32.653.863</b>	<b>32.654.430</b>
<b>D.</b>	<b>FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>21.471.580</b>	<b>21.471.580</b>
D1	FINANZIAMENTO LINEA A	19.690.356	19.690.356
D2	FINANZIAMENTO LINEA B	1.781.224	1.781.224
<b>E.</b>	<b>ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>19.821.709</b>	<b>19.739.470</b>
E1	Anticipazioni da Clienti su vendite immobili	17.950.000	17.950.000
E2	Debiti verso fornitori	24.051	23.741
E3	Debiti verso Città di Torino	793.333	733.333

CODICE CEE	DESCRIZIONE	SITUAZIONE AL 31/12 /2022	SITUAZIONE AL 31/12 /2021
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	220.984	199.056
	<i>Sbilancio esercizio precedente</i>	<i>(8.556.620)</i>	<i>(8.474.245)</i>
	<i>Disavanzo da cartolarizzazione</i>	<i>(8.639.426)</i>	<i>(8.556.620)</i>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>32.653.863</b>	<b>32.654.430</b>
<b>G.</b>	<b>COMMISSIONI E PROVVISORI A CARICO DELL'OPERAZIONE</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
G1	Per altri servizi:		
G1 1	Compenso gestore degli immobili	60.000	60.000
<b>H.</b>	<b>ALTRI ONERI</b>	<b>22.805</b>	<b>22.376</b>
H1	Riaddebito costi della gestione societaria	21.928	21.550
H2	Interessi passivi su finanziamento LINEA A	-	-
H3	Interessi passivi su finanziamento LINEA B	-	-
H4	Altri oneri	877	826
H5	Accantonamento IMU	-	-
H6	Svalutazione patrimonio immobiliare cartolarizzato	-	-
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
L1	Altri ricavi	-	-
	<b>Risultato dell'operazione di cartolarizzazione (I+L-F-G-H)</b>	<b>(82.805)</b>	<b>(82.376)</b>

**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. Si riporta di seguito uno schema riepilogativo degli immobili del primo portafoglio con il valore ad oggi.

I PORTAFOGLIO							
Immobili portafoglio (codifica contratto compravendita)	Ubicazione immobili	Valore immobili (relazione giurata di Stima)	Sconto applicato alla cessione a CCT (15%)	PREZZO DI CESSIONE	PREZZO BASE D'ASTA	SVALUTAZIONE	VALORE DI BILANCIO AL 31.12.2022
Immobile n.1	Terreno sito in Giordano Bruno n.159 lotto 1 ex Villaggio Olimpico M.O.I.	19.149.900	2.872.485	16.277.415			16.277.415
Immobile n.3	Terreno sito all'intersezione tra le vie Guale, Monte pasubio e Casana	5.924.352	888.653	5.035.699			5.035.699
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	2.190.000
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	8.610.000
Immobile.10	edificio sito in C. so Chieri n.19 con terreno pertinenziale	576.000	86.400	489.600	443.000	46.600	443.000
<b>TOTALE</b>		<b>40.629.831</b>	<b>6.094.475</b>	<b>34.535.356</b>	<b>11.243.000</b>	<b>1.979.242</b>	<b>32.556.114</b>

\* atto di vendita del 30 dicembre 2009 rep. 16916/11089 (l'atto prevedeva, inter alia, la successiva alienazione dell'immobile n.4)

### **Impiego delle disponibilità - Altre**

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

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Disponibilità liquide	592	259	333
Crediti verso Secondo Portafoglio	97.157	98.057	(900)
<b>Totale Impiego delle disponibilità - Altre</b>	<b>97.749</b>	<b>98.316</b>	<b>(567)</b>

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***

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Finanziamento Linea A	19.690.356	19.690.356	-
Finanziamento Linea B	1.781.224	1.781.224	-
<b>Totale Finanziamenti Ricevuti</b>	<b>21.471.580</b>	<b>21.471.580</b>	<b>-</b>

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, rimborsato negli esercizi 2011 e 2012, e, quanto alla Linea B, erogato 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:

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Anticipazioni da Clienti su vendite immobili	17.950.000	17.950.000	-
Debiti verso fornitori	24.052	23.741	311
Debiti verso Comune di Torino	793.333	733.333	60.000
Debiti per interessi passivi su finanziamento	833.340	833.340	-
Debiti vs gestione societaria	220.984	199.056	21.926
<b>Totale altre passività</b>	<b>19.821.709</b>	<b>19.739.470</b>	<b>82.236</b>

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 420.000, 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 2022 risulta essere negativo, con una perdita pari ad Euro 82.805, mentre il risultato cumulato dall'inizio dell'operazione alla data del presente bilancio, risulta essere negativo per Euro 8.639.426

#### ***Commissioni e provvigioni a carico dell'operazione***

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

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Compenso Gestore degli Immobili	60.000	60.000	-
<b>Totale Commissioni e provvigioni a carico dell'op.</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>-</b>

Il compenso relativo al gestore degli immobili, conformemente a quanto specificato nel relativo contratto, si riferisce alla quota di competenza al 31 dicembre 2022.

#### ***Altri oneri***

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

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Riaddebito costi della gestione societaria	21.928	21.550	378
Altri oneri	877	826	51
<b>Totale altri oneri</b>	<b>22.805</b>	<b>22.376</b>	<b>429</b>

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.

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**

*Datadell'operazione:* Inaccordoconl'art.84dellaLeggen.289del27dicembre2002,publicata 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 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 dilocazione;

-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 Yard

S.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 iseguenti:

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

- immobile n. 2: terreno sito in Via Orvieto angolo Corso Mortara, Comprensorio 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 2022 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*

*altriservizi*

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 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 (LineaA);
- (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 (LineaB);



(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.

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 dicembre2014;

(b)quanto alla Linea B, per 5 (cinque) anni, sino alla data del 31 dicembre2014;

(c)quanto alla Linea C, per 12 (dodici) mesi, sino alla data del 31 dicembre2010.

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 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 dicembre2009;

(b)quanto alla Linea B, verrà 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. 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 peranno,
- (b)quanto alla Linea B, pari all'Euribor a 12 mesi, maggiorato di 185 punti base peranno,

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 dirimborso.

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, fatte salve le previsioni dell'Accordo di Moratoria sottoscritto tra CCT e le banche finanziatrici.

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

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 essere periti".

"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).

## C - INFORMAZIONI QUANTITATIVE

### C1) Dati di flusso relativi al patrimonio immobiliare

Alla data del 31 dicembre 2022 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 dicembre 2022	31
Liquidità iniziale		259
Girofondi		900
Pagamento commissioni, provvigioni e altri oneri a carico dell'operazione		(566)
Spese bancarie		(1)
Liquidità Finale		592

### 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 2022

**Situazione dell'operazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare - Secondo Portafoglio (Allegato 2)**

*Importi espressi in Euro*

<b>CODICE CEE</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SITUAZIONE AL 31/12/2022</b>	<b>SITUAZIONE AL 31/12/2021</b>
<b>A.</b>	<b>ATTIVITA' CARTOLARIZZATE</b>	<b>10.069.750</b>	<b>18.821.950</b>
A1	Patrimonio immobiliare	10.069.750	18.821.950
<b>B.</b>	<b>IMPIEGO DELLE DISPONIBILITA' RINVENIENTI DALLA GESTIONE DEI CREDITI</b>	<b>1.105.657</b>	<b>2.821.772</b>
B1	Titoli di debito		
B2	Titoli di capitale		
B3	Altre:	<b>1.105.657</b>	<b>2.821.772</b>
B3 1	Disponibilità liquide	896.169	2.633.857
B3 2	Crediti verso la gestione societaria	209.488	187.142
B3 3	Altri crediti	0	773
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>11.175.407</b>	<b>21.643.722</b>
<b>D.</b>	<b>FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>14.188.891</b>	<b>26.120.556</b>
D1	FINANZIAMENTO LINEA A	14.188.891	26.120.556
<b>E.</b>	<b>ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>155.805</b>	<b>157.873</b>
E1	Debiti verso fornitori	58.648	59.816
E2	Debiti V/Primo Portafoglio	97.157	98.057
	<i>Sbilancio esercizio precedente</i>	(4.634.706)	(6.417.880)
	<i>Disavanzo da cartolarizzazione</i>	(3.169.288)	(4.634.706)
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>11.175.407</b>	<b>21.643.722</b>
<b>H.</b>	<b>ALTRI ONERI</b>	<b>1.153.064</b>	<b>34.674</b>
H1	Riaddebito costi della gestione societaria	23.369	33.067
H2	Interessi passivi su finanziamento LINEA A	-	-
H3	Interessi passivi su finanziamento LINEA D	-	-
H4	Minusvalenza da vendita patrimonio immobiliare	-	-
H5	Altri	1.590	1.607
H6	Accantonamento IMU	-	-
H7	Sopravvenienze Passive	1.128.105	-
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI</b>	<b>2.618.481</b>	<b>1.817.847</b>
L1	Interessi attivi bancari	2.442	
L2	Ricavi per canoni di locazione	63.210	63.210
L3	Ricavi per vendita immobili		1.128.000

CODICE CEE	DESCRIZIONE	SITUAZIONE AL 31/12/2022	SITUAZIONE AL 31/12/2021
L4	Altri Ricavi	2.552.829	626.637
	<b>Risultato dell'operazione di cartolarizzazione (I+L-F-G-H)</b>	<b>1.465.418</b>	<b>1.783.173</b>

### 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 7.516.921, 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. Si riporta di seguito uno schema riepilogativo degli immobili del secondo portafoglio con il valore ad oggi.

II PORTAFOGLIO							
Immobili portafoglio (codifica contratto compravendita)	Ubicazione immobili	Valore immobili (relazione giurata di Stima)	Sconto applicato alla cessione a CCT (15%)	PREZZO DI CESSIONE	IMMOBILE VENDUTO	SVALUTAZIONE	VALORE DI BILANCIO AL 31.12.2022
Immobile n.2	Terreno sito in via orvieto angolo Corso Mortara, Comprensorio Vitali P.Ri. U. Spina 3	7.135.456	1.070.319	6.065.137		2.195.137	3.870.000
Immobile n.7	Complesso immobiliare sito in Via Verdi 7-9 costituente porzione del compendio dell'ex cavallerizza reale	11.474.000	1.721.100	9.752.900	-9.752.900		0,00
Immobile n.8	Edificio sito in via delle Orfane nn. 18,20,22	7.687.400	1.153.110	6.534.290	-6.534.290		0,00
Immobile n.9	Edificio sito in via Giolitti 2 bis angolo via Lagrange	4.390.500	658.575	3.731.925	-3.731.925		0,00
Immobile n.11	Edificio sito in via Verdi n.11 (ex Zecca)	7.293.000	1.093.950	6.199.050			6.199.050
<b>TOTALE</b>		<b>37.980.356</b>	<b>5.697.054</b>	<b>32.283.302</b>		<b>2.195.137</b>	<b>10.069.050</b>

**Impiego delle disponibilità - Altre**

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

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
<b>Disponibilità liquide</b>	896.169	2.633.857	(1.737.688)
<b>Crediti verso la gestione societaria</b>	209.488	187.142	22.346
<b>Altri Crediti</b>	0	773	(773)
<b>Totale Impiego delle disponibilità - Altre</b>	1.105.657	2.821.772	(1.716.115)

La voce "Disponibilità liquide" si riferisce per euro 893.792 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 184 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**

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
<b>Finanziamento Linea A</b>	14.188.891	26.120.556	(11.931.665)
<b>Totale Finanziamenti Ricevuti</b>	14.188.891	26.120.556	(11.931.665)

In particolare l'ammontare del finanziamento alla data del presente bilancio, pari ad Euro 14.188.891, rappresenta l'importo residuo 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 in parti uguali a Intesa San Paolo e Unicredit per complessivi Euro 18.094.411).

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( ferme le previsioni dell'Accordo di moratoria).

**Altre passività**

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

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Debiti verso fornitori	58.648	59.816	(1.167)
Debiti v/ Primo Portafoglio	97.157	98.057	(900)
<b>Totale altre passività</b>	<b>155.805</b>	<b>157.873</b>	<b>(2.068)</b>

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. 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***

Il risultato economico dell'operazione al 31 dicembre 2022 risulta essere positivo, pari ad Euro 1.465.418, mentre il risultato cumulato dall'inizio dell'operazione alla data del presente bilancio, risulta essere negativo per Euro 3.169.288.

### ***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:

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Riaddebito costi della gestione societaria	23.369	33.067	(9.698)
Sopravvenienze passive	1.128.000	0	1.128.000
Altri	1.590	1.607	88
<b>Totale altri oneri</b>	<b>1.153.064</b>	<b>34.674</b>	<b>1.118.390</b>

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:

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Interessi attivi bancari	2.442	0	2.442
Ricavi per canoni di locazione	63.210	63.210	-



	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
<b>Ricavi per vendita immobile</b>	2.552.829	1.128.000	(1.128.000)
<b>Sopravvenienze Attive</b>	0	626.637	(626.637)
<b>Totali altri ricavi</b>	2.618.481	1.817.847	(1.752.195)

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.

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.

La voce "Ricavi per vendita Immobile" è relativa alla plusvalenza realizzata a seguito della cessione dell'Immobile "Compendio Ex Cavallerizza Reale", perfezionatasi in data 22 febbraio 2022

## B - INFORMAZIONI QUALITATIVE

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

*Datadell'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 approvate con la citata deliberazione Consiliare 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 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 8.283.187 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. 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 20Srl.

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.

*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 2022, la Società ha perfezionato l'atto di vendita, 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;  
le quali, hanno versato a titolo di saldo un importo di euro 10.177.029 .

## **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 ABI3069.2.

Unicredit S.p.A., con sede sociale in Piazza Gae Aulenti, 3 - Tower A - 20154 Milano, iscritta all'albo delle banche n. 2008.1 e Capogruppo del gruppo bancario "Unicredit" iscritta all'albo dei gruppi bancari, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi e Codice Fiscale e Partita IVA 00348170101, Codice ABI 02009.1

Prelios Credit Servicing S.p.A, con sede in Milano, via Valtellina n. 15/17, Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi n.02473170153.

*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*

*altriservizi*

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.

### **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;
  - (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 (LineaA);
- (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 (LineaB);
- (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.

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, 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 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 divisore 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, fatte salve le previsioni dell'accordo di moratoria sottoscritto fra CCT e le banche finanziatrici.

Il finanziamento dovrà essere rimborsato:

(a) quanto alla Linea A, in linea capitale in un'unica soluzione alla scadenza finale del 31 dicembre 2015;

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.

Si segnala che il credito derivante dal finanziamento in essere sottoscritto con Unicredit è stato ceduto ad Altea SPV S.R.L. nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione realizzata ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130 (la "Legge sulla Cartolarizzazione" o "Legge 130"). A seguito di tale cessione, il cui avviso è pubblicato ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 130 sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 23 giugno 2002, la SPV è divenuta esclusiva titolare del credito derivante dal Contratto in oggetto e di conseguenza il titolare del relativo trattamento dei Suoi dati personali. Si informa, altresì, che la Società ha conferito incarico a Prelios Credit Servicing S.p.A, con sede legale in Milano, via Valtellina 15/17, di agire in qualità di soggetto incaricato della riscossione dei crediti ceduti e dei servizi di cassa e pagamenti ai sensi dell'art. 2, commi 3 (c) e 6-bis della Legge 130, affinché proceda all'incasso e al recupero delle somme dovute in relazione al credito ceduto sulla base dei contratti / accordi vigenti.

## **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 2022, la Società ha perfezionato l'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, le quali in data 22/02/2022, hanno versato a titolo di saldo un importo di euro 11.305.029.

In data 22/02/2022 è avvenuto l'incasso derivante dalla vendita del immobile n.7 del Lotto 5 (compendio ex Cavallerizza Reale), per euro 11.305.029.

### **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 2022
Liquidità iniziale	2.633.857
Incassi canoni di locazione	63.210
Ricavi per vendita immobili	10.177.029
Interessi Creditori	2.442
Girofondi	(900)
Pagamento commissioni, provvigioni e altri oneri a carico dell'operazione	(47.784)
Spese bancarie	(21)
Liquidità Finale	896.169

#### **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.

#### **Dati sull'occupazione**

La Società non ha avuto dipendenti nel corso dell'esercizio. L'attività amministrativa è affidata ad una società esterna.

#### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

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 5.115,00. Non sussistono crediti né sono state rilasciate garanzie da parte della Società a favore dell'Amministratore.

## **Nota integrativa, parte finale**

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



## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Francesco Calda in qualità di Amministratore Unico, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 D.P.R. 445/2000, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la presente Nota Integrativa a quelli conservati agli atti della Società.

