

**CARTOLARIZZAZIONE CITTÀ
DI TORINO S.R.L.**

SOCIO UNICO CITTÀ DI TORINO

Sede Legale Via Carlo Alberto 65, 10123 Torino

Codice Fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino
al n. 09369581005

Numero REA 1113675

Capitale Sociale Euro 115.000,00, i.v.

**Relazione finale sul raggiungimento
degli obiettivi anno 2022**

Cartolarizzazione Città di Torino Società unipersonale

Relazione finale sul raggiungimento degli obiettivi in attuazione della deliberazione della Giunta Comunale del 23 gennaio 2018 (mecc. n. 2018 00208/064) e ai sensi dell'art. 13 del Regolamento comunale n. 361/2013.

In merito agli obiettivi assegnati a Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l. con nota del 8 aprile 2022 n. 00000776/2022 , si riporta quanto di seguito descritto in relazione a ciascun obiettivo:

1. *“Attuazione delle procedure di dismissione in coerenza con le indicazioni degli istituti finanziari”*

Con riferimento al Primo e al Secondo Portafoglio, considerata la scadenza al 31 di dicembre 2015 dei rispettivi finanziamenti in essere , si informa 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”), con rinnovo al 31 dicembre 2022, a condizione che siano soddisfatte entro e non oltre la Data di Scadenza Iniziale, secondo il giudizio dei Creditori Finanziari, le seguenti condizioni per il Primo Portafoglio: *(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 indicazioni 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 - e le seguenti condizioni per il Secondo Portafoglio: (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; e (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 6 dell'Accordo di Moratoria.

Nel corso del 2022, si è perfezionata la vendita del lotto 5, Complesso dell'ex Cavallerizza, a favore degli enti "FONDAZIONE COMPAGNIA SAN PAOLO" (di seguito "Fondazione"), e "UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI TORINO" (di seguito "UST"), per euro 11.305.029, a seguito della stipula dell'atto di compravendita in data 21 dicembre 2021. Il corrispettivo di vendita è stato corrisposto in due tranches: in data 21 ottobre 2021, mediante il versamento di un importo pari ad euro 1.128.000 a titolo di deposito cauzionale da parte della Fondazione, e in data 22 febbraio 2022, al momento della stipula dell'atto di constatazione del mancato avveramento della condizione sospensiva legale, mediante versamento del saldo per euro 10.177.029 (di cui euro 2.542.995 corrisposti da UST ed euro 7.634.034 corrisposti da Fondazione). 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 2022, 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 pagamento 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.

In riferimento invece al contratto preliminare di vendita avente ad oggetto il "Lotto aggregato 1+3", così come identificato nell'ambito degli immobili del Primo Portafoglio, stipulato in data 20 gennaio 2011 tra la Società e Gestioni Finanziarie e Immobiliari - GEFIM - S.p.A, alla data di predisposizione della presente relazione non è ancora stato sottoscritto il contratto definitivo di compravendita, (con impegno al contestuale versamento del saldo di Euro 5.850.000 oltre IVA ed interessi sulla dilazione di pagamento, calcolati a partire dalla data di esecutività della delibera di approvazione della variante n. 227 al P.R.G.C. 12 marzo 2011 sino alla data di effettiva di corresponsione del suddetto pagamento), in quanto la GEFIM ha ritenuto inizialmente di dover subordinare il versamento del saldo del corrispettivo e la stipulazione del contratto definitivo ad una serie di condizioni che qui di seguito si indicano tra le principali, oltre a contestare le richieste comunali in relazione alle disposizioni del bando:

- alla rinuncia di C.C.T. s.r.l. alla percezione degli interessi totali sinora maturati, per il pagamento dei quali non sussiste disponibilità di GEFIM S.p.A.;
- alla cessione gratuita in proprio favore, da parte della Città, dell'area ubicata sul fronte di corso Traiano;
- approvazione, da parte degli organi comunali competenti, del PEC afferente il Lotto di cui sopra.

Ritenendo la società e la Città di Torino non accoglibile la posizione del promissario acquirente esse hanno insistito per la formalizzazione del rapporto contrattuale definitivo. Avendo GEFIM citato la Società per vedere accolte giudizialmente le proprie richieste, CCT ha conferito mandato al prof. Di Chio allo scopo di difendere la propria posizione e di richiedere in via riconvenzionale l'imposizione da parte del giudice della sottoscrizione del contratto definitivo. La Città di Torino

ha d'altra parte manifestato la propria disponibilità alla vendita dell'area di titolarità comunale ubicata sul fronte di corso Traiano (confinante con il terreno di via Guala/via Monte Pasubio cartolarizzato), che consentirebbe alla promissaria acquirente una migliore distribuzione della capacità edificatoria oggetto del contratto. Inoltre, alla luce degli acconti sinora versati, valutate le ragioni di entrambe le parti nel contenzioso pendente dinanzi al Tribunale, si riterrebbe rispondente all'interesse dell'operazione di cartolarizzazione una conciliazione volta alla vendita di parte dei residui diritti edificatori generati dai Lotti cartolarizzati, verso il pagamento transattivo, a titolo di saldo prezzo, di metà dell'ammontare ancora dovuto dalla promissaria acquirente. La promissaria anche per mezzo dei suoi legali, sembra essersi dimostrata disponibile a tale conciliazione, pertanto la Società alla data di stesura della presente relazione, ritiene che una possibile risoluzione per la definizione transattiva del contenzioso pendente, dovrebbe appunto consistere nel corrispondere a CCT la metà dell'ammontare ancora dovuto a saldo, pari ad euro 3.550.000,00 (rinunciando al trasferimento di 8.000 mq di slp), 200.000 euro relativi al terreno di via Guala e altri 190.000 relativi oneri per il "consumo di suolo" (transazione questa che ha ricevuto l'assenso della Banca Finanziatrice). La Società promissaria acquirente sottoscriverà l'accordo transattivo dopo l'approvazione dei PEC da parte del competente organo comunale. La prossima udienza è fissata per il 22 settembre 2023, data entro la quale GEFIM vorrebbe vedere approvato il PEC Mercati Generali, al quale ha proposto modificazione afferenti la realizzazione dei parcheggi occorrenti (il PEC Guala è già stato Approvato).

2. "Rigoroso rispetto dei termini, di volta in volta indicati, ai fini delle attività connesse alla redazione del bilancio consolidato del Gruppo Città di Torino e alla riconciliazione delle partite reciproche di credito e di debito".

La scrivente società ha regolarmente adempiuto alle richieste pervenute per mezzo PEC all'indirizzo cartolarizzazione torino@legalmail.it, in merito alla riconciliazione delle partite

creditorie/debitorie con la Città di Torino, nonché al tempestivo invio dei dati/prospetti richiesti ai fini della redazione del bilancio consolidato del Gruppo Città di Torino.

3. *“Trasmissione al Socio di ogni verbale assembleare, entro sette giorni dalla sua iscrizione nell'apposito libro sociale”.*

La scrivente società ha trasmesso regolarmente ogni verbale assembleare, entro sette giorni dalla sua iscrizione nell'apposito libro sociale.

Roma, 27 giugno 2023


L'Amministrazione Unico
Francesco Calda