

**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 2023**

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 10 ottobre 2023 n. 00001620/2023, 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, 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”), ulteriormente rinnovati fino al 31 dicembre 2023, in quanto sono state 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 ha 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 ha 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 - e le seguenti condizioni per il Secondo Portafoglio: (i) la Società ha fornito evidenza ai Creditori Finanziari del completamento dell'iter autorizzativo del P.U.R.; (ii) la*

Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l. – **Relazione finale sul raggiungimento degli obiettivi anno 2023**

Società ha 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 ha 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 (Secondo Portafoglio), 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

Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l. – **Relazione finale sul raggiungimento degli obiettivi anno 2023**

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.

Inoltre, con nota del 10 ottobre 2022, Intesa Sanpaolo ha comunicato di avere ceduto in pari data i crediti derivanti dal Contratto di Finanziamento sottoscritto in data 30 dicembre 2010 con C.C.T. s.r.l. a Kerdos SPV s.r.l. ed il relativo Contratto a Prelios Credit Servicing S.p.A., con conseguente rinuncia all'incarico di Banca Agente.

Kerdos SPV e Altea SPV hanno conferito mandato ad un consulente esterno (Studio Golden Share Advisor & Partners SPA nella persona dell'avv. Bonadeo) al fine di essere assistiti nella gestione della posizione.

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, 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 del socio unico Città di Torino in relazione alle disposizioni del bando a suo tempo pubblicato dal Servicer per la Valorizzazione:

- 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, dei PEC afferente il Lotto di cui sopra.

Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l. – **Relazione finale sul raggiungimento degli obiettivi anno 2023**

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 innanzi al Tribunale di Torino 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. In data 16 febbraio 2024, è stata sottoscritta la proposta di transazione tra Gefim S.p.A. e la Società, con la quale è stato convenuto quanto segue:

- 1 Gefim S.p.A. acquisterà le aree di proprietà di CCT site in via Giordano Bruno (Lotto 1) e via Monte Pasubio/ via Guala (Lotto 3) per un corrispettivo complessivo convenuto, in via transattiva, in euro 21.500.000,00 oltre IVA.
- 2 In sede di stipula del Contratto Definitivo gli acconti sinora versati, ammontanti ad euro 17.950.000,00 (diciassettemilioninovecentocinquantamila e centesimi zero) oltre IVA saranno imputati a titolo di acconto prezzo e pertanto in tale sede verrà versato, a saldo del prezzo, l'importo di euro 3.550.000,00 (tremilionicinquecentocinquantamila e centesimi zero) oltre IVA, senza interessi.

- 3 La stipula del Contratto Definitivo di vendita sarà effettuata dal Notaio Andrea Ganelli entro 10 giorni successivi all'approvazione da parte di IntesaSanpaolo del mutuo fondiario necessario per pagare il Saldo Prezzo ed in ogni caso entro e non oltre il 15 febbraio 2025.
- 4 CCT manterrà la proprietà della SLP residua, pari a mq. 8.000, generata dall'Ambito 12.24 Mercati Generali – UMI 1 e, a seguito della presente transazione, non trasferita a GEFIM; CCT nel procedimento per l'approvazione dei PEC richiamati in premessa ha formalmente rinunciato a realizzare SLP nelle aree oggetto della Proposta di Transazione.
- 5 Nelle more della stipula del Contratto Definitivo di vendita del Lotto Unico 1 +3 C.C.T., per quanta di sua eventuale spettanza, collaborerà con Gefim: (i) per ottenere dal Comune di Torino l'eventuale proroga dal 4 ottobre 2024 al 15 febbraio 2025 del termine ultimo per la sottoscrizione da parte di Gefim dei due PEC per definire gli accordi con IntesaSanpaolo sia per la liberazione delle aree da eventuali vincoli sia per la deliberazione del mutuo ipotecario.
- 6 Per dare attuazione al PEC dell'Ambito 16.33 Guala, oltre alla compravendita delle aree attualmente di proprietà di CCT, sarà altresì indispensabile che la Città di Torino proceda alla vendita a Gefim, che deve acquistarla, dell'area di proprietà comunale adiacente al Lotto 3, sita sul fronte di corso Traiano, censita al C.T. al foglio 1349 particelle 172, 173 e 210 e già inserita nel Piano Dismissioni 2021-2024 di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella legge 133/2008, per un corrispettivo di Euro 200.000,00 (duecentomila e centesimi zero) fuori campo IVA che Gefim corrisponderà alla Città di Torino in unica soluzione all'atto di compravendita.”

Con riferimento agli ulteriori Lotti cartolarizzati, la Società ha ricevuto le perizie di stima redatte dai competenti uffici, che ha inoltrato ai creditori finanziari per ottenerne l'avallo al fine

dell'indizione di una nuova asta nel corso del 2024, in particolare per il Lotto 6, compendio di c.so Spezia, che ha ricevuto tre concrete manifestazioni di interesse all'acquisto.

2. *“Mantenimento delle spese complessive afferente alla gestione ordinaria entro il corrispondente livello dell'esercizio precedente”*

Si fa presente che la Società non ha alcun dipendente e, in conformità alla prassi di mercato per le operazioni di cartolarizzazione, per realizzare tale operazione la Società si avvale di specifici “services providers”.

In particolare, la Società si avvale, a titolo esemplificativo, di soggetti quali: (a) il “cedente e gestore degli immobili”, per le attività di custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e la riscossione dei canoni di locazione (individuato conformemente alla legge di cartolarizzazione nel socio unico Città di Torino, come da contratto rep. A.P. 113 del 31.3.2011); (b) le “banche finanziatrici”, che hanno concesso i finanziamenti alla Società, cui sono subentrate le Società veicolo indicate al punto 1; (c) il “servicer per altri servizi”, per la gestione contabile ed amministrativa della Società.

Il rapporto con ciascuno di tali soggetti è disciplinato dai rispettivi contratti sottoscritti.

In ragione a ciò, nel corso dell'esercizio 2023, le spese afferenti alla gestione ordinaria sono aumentate leggermente, non discostandosi, però, troppo dai livelli dell'esercizio precedente.

3. *“Adeguamento dell'assetto societario alle variazioni statutarie approvate dalla Città di Torino”*

Lo statuto sociale di CCT è stato recentemente armonizzato con la vigente normativa in materia di società a partecipazione pubblica con decisione assembleare, assunta in sede straordinaria, in data 31 ottobre 2023; detta assemblea, verbalizzata con atto a rogito del Notaio Leonardo De Luca

di Torino rep. n. 32588, ha approvato le modifiche allo statuto sociale secondo gli indirizzi del Consiglio Comunale deliberati con provvedimento n.43/2023. In particolare, il Socio Unico ha inteso riformulare alcune disposizioni statutarie in conformità con alcuni statuti, già revisionati, di altre società controllate dallo stesso.

La recente modifica dello statuto recepisce, nella formulazione dell'art. 17, l'obbligo della nomina dell'organo di controllo o di un revisore per le società a responsabilità limitata a controllo pubblico previsto dall'art. 3, comma 2 del Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica (Tusp), disciplina questa da ritenersi speciale e derogatoria rispetto all'art.2477 c.c. così come previsto dall'art.1, comma 3 del Tusp. Per questi motivi, in data 20 dicembre 2023, è stato nominato, in sede di assemblea ordinaria, il Dottor Guglielmo Marengo quale Sindaco Unico.

4. “Attivazione degli interventi richiesti dalla Città in relazione all'avvio della nuova piattaforma per la gestione dei rapporti con le società partecipate in uso presso l'Amministrazione”

La Società ha posto in essere tutti gli interventi richiesti dalla Città in relazione all'avvio della nuova piattaforma per la gestione dei rapporti con le società partecipate in uso presso l'amministrazione.

5. “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.

Roma, 31 maggio 2024

L'Amministrazione Unico

Francesco Calda



Arrivo: AOO 099, N. Prot. 00001152 del 04/06/2024

4.v, 50.v, 1/2020A/099.fra, 099.arm, 10.vf, 6.sf, 25.nd, 2.a