

**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 2019**

## **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 19 maggio 2019 n.1248/4.50.1, si riporta quanto di seguito descritto in relazione a ciascun obiettivo:

**1. *“Messa in atto di tutte le procedure per il raggiungimento di un accordo con gli istituti finanziari idoneo ad evitare gli effetti di cui all'art. 20.9 del T.U.S.P.”***

Con riferimento sia al Primo che al Secondo Portafoglio, vista anche la scadenza al 31 di dicembre 2015 dei rispettivi finanziamenti in essere, si informa che ad oggi non è intervenuta una formale contrattualizzazione di rinnovo. Pertanto con l'intento di dare prosecuzione allo scopo sociale per la vendita degli asset cartolarizzati rimasti di proprietà, per ragioni di economicità ed efficienza, è in corso la predisposizione di un'asta pubblica per la vendita dei Lotti 2, 5, 6 e 10, con la collaborazione degli Uffici della Città, pubblicata on line su apposito sito dedicato alla cartolarizzazione ([www.cartolato.it](http://www.cartolato.it)), oltre che sui principali quotidiani a tiratura nazionale e sulla Gazzetta Ufficiale del 19 giugno u.s, cui importi a base d'asta, sono stati acconsentiti dalle Banche Finanziatrici e che consentiranno la restituzione degli importi dovuti agli istituti finanziari. Inoltre, per quanto attiene nello specifico al Secondo Portafoglio e con riferimento ai Lotti dell'ex Cavallerizza Reale e dell'ex Zecca, immobili siti in Torino, in via Verdi, all'esito dell'incontro con le Banche Finanziatrici si è concluso che sarà presto avviata l'attività di un Tavolo Tecnico congiunto, anche con la partecipazione di Cdp Investimenti Sgr - proprietaria del

compendio finitimo - con lo scopo di stabilire le concrete destinazioni d'uso dell'intero complesso e di definirne congiuntamente le modalità di utilizzazione e valorizzazione.

A proposito di quest'ultimo, riteniamo opportuno segnalare che in data 21 ottobre 2019, si è sviluppato un incendio che ha coinvolto una porzione dell'immobile, causando una parziale caduta delle coperture nella zona più direttamente coinvolta.

Il sinistro è stato comunque segnalato alla Compagnia Assicuratrice da parte della Città di Torino e le autorità competenti stanno procedendo alle necessarie indagini finalizzate alla verifica delle cause.

Gli uffici tecnici del Comune di Torino si sono attivati e messi a disposizione con lo scopo di effettuare gli interventi di sicurezza richiesti, in accordo con le autorità. A tale scopo con lettera del 11 maggio scorso è stato comunicato via PEC alla Soprintendenza che entro il mese di giugno 2020 si provvederà ad affidare apposito incarico professionale volto alla redazione di un progetto di massima complessivo delle opere necessarie alla tutela del bene e del relativo cronoprogramma, 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 Società subordina il versamento del saldo del corrispettivo e la stipulazione del contratto definitivo:

- 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. Gefim ha allora citato la società per vedere accolte giudizialmente le proprie ragioni. 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 (transazione questa che ha ricevuto l'assenso della Banca Finanziatrice).

## **2. “Analisi sul piano giuridico societario delle prospettive della Società”**

A seguito dell'intervenuta cancellazione d'ufficio della Società dall'elenco di cui all'articolo 106 del TUB, la Società adotta gli ordinari criteri contabili e di valutazione civilistici.

Come richiesto dai principi contabili di riferimento, preliminarmente alla redazione del bilancio è stata effettuata una valutazione dell'esistenza dei presupposti relativi alla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento con un orizzonte temporale di almeno un

periodo di dodici mesi dopo la data di riferimento del bilancio. Tale valutazione è stata effettuata avendo riguardo, in particolare, alla specificità dell'attività svolta dalla società il cui oggetto esclusivo, è la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare, nonché ai limitati rischi e incertezze cui l'attività stessa è soggetta.

Pertanto tenuto conto di quanto espresso dai pareri legali verificati congiuntamente con la Città di Torino, emerge che *“CCT è soggetta, da un lato, alla normativa speciale sulla cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla vendita degli immobili appartenenti a enti pubblici (Articolo 84 e art. 2 D.L. 351) e, dall'altro lato, alla normativa sulle società a partecipazione pubblica (D.Lgs. n. 175/2016), che – nel caso in cui CCT si consideri "società di diritto singolare" (in quanto costituita per specifiche funzioni di rilevanza pubblicistica) si applica per tutto quanto non disciplinato diversamente dalla suddetta normativa speciale; in base alla normativa speciale sulla cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla vendita degli immobili appartenenti a enti pubblici, si applica 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”*.

Per quanto concerne i potenziali impatti che la pandemia da Coronavirus potrà avere sul futuro della Società è necessario distinguere la gestione societaria dai patrimoni separati. Infatti se si ritiene che la gestione societaria non sarà impattata dall'evoluzione della pandemia in ragione della sua struttura societaria e patrimoniale che la rende sostanzialmente indenne da qualunque rischio, con riferimento ai rispettivi patrimoni separati, l'Amministratore unico ritiene che gli stessi possano essere impattati sostanzialmente in termini di “ritardo” rispetto alle tempistiche inizialmente previste per le trattative e per i processi di valorizzazione dei patrimoni immobiliari, per via della crisi generalizzata causata dalla citata pandemia. Non va sottaciuto, peraltro, che l'impatto dell'emergenza Covid-19 sul mercato immobiliare e dei mutui è stato rilevante:

l'andamento nel mese di marzo 2020, durante la fase 1, è stato reso noto il 21 maggio 2020 dal consiglio Nazionale del Notariato sulla base delle rilevazioni effettuate attraverso i Dati statistici Notarili (DSN); ne è emerso, per la sola città di Torino, rispetto al mese di marzo 2019, un calo dei mutui ipotecari del 35.1%, un calo delle compravendite di fabbricati abitativi del 37,5% ed un calo delle compravendite di terreni edificabili del 50,6%. Quest'ultimo dato è significativo, accingendosi la società ad indire asta pubblica per n.4 Lotti cartolarizzati, due dei quali consistenti in aree edificabili.

In ogni caso la Società monitora con attenzione ed in modo continuo l'evoluzione della situazione e degli impatti derivanti da tale fenomeno.

Sulla base di quanto sopra esposto , e in particolar modo al fine di valutare i presupposti relativi alla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento con un orizzonte temporale di almeno un periodo di dodici mesi dopo la data di riferimento del bilancio. L'Amministratore Unico ritiene, anche in virtù del regime della segregazione patrimoniale, che ad oggi la Società possa continuare ad essere un complesso economico-finanziario in funzionamento seppure la gestione venga svolta con criteri "conservativi".

***3. "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](mailto: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.

Si fa presente che in relazione agli obiettivi afferenti la **Razionalizzazione delle spese per il personale**, e le **Spese di Funzionamento** 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; (b) le “banche finanziatrici”, che hanno concesso i finanziamenti alla Società; (c) il “servicer per la valorizzazione”; (d) 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.

Roma, 22 giugno 2020

L'Amministrazione Unico

Francesco Calda



