

**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 2020**

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 03 febbraio 2020 n.0016/4.50.1,7, 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 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 stata predisposta 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), oltre che sui principali quotidiani a tiratura nazionale e sulla Gazzetta Ufficiale del 19 giugno 2020, cui importi a base d'asta, sono stati acconsentiti dalle Banche Finanziatrici. L'asta, conclusasi il 24 novembre 2020 è purtroppo “andata deserta” per i 4 lotti sopra richiamati. Per quanto attiene invece, 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, questi, questi, sono invece oggetto del “Progetto Unitario di Riqualficazione” previsto dal Piano Regolatore Comunale che disciplina la programmazione urbanistico-edilizia dei futuri interventi di ristrutturazione dei Compendi, le modalità degli stessi e le destinazioni d'uso ammissibili, a cura dei Soggetti Attuatori privati acquirenti dei beni. Il P.U.R. è stato approvato dalla Giunta Comunale di Torino in data 10

novembre 2020 (deliberazione mecc. n°2020 02459/009) e, già discusso in diverse sedute della competente Commissione Consiliare e ora approvato dal Consiglio Comunale in data 08 febbraio 2021.

In esito all'approvazione del P.U.R., è stato quindi possibile procedere all'indizione di asta pubblica per la vendita del Lotto 7; alla base d'asta di euro 11.280.000,00, cifra anch'essa già assentita dalle Banche finanziatrici con apposita comunicazione pervenuta alla società in data 10 novembre 2020.

La Società ha così proceduto all'indizione di una nuova asta unica nell'aprile 2021, che comprende distintamente tutti i Lotti sopra evidenziati compresi quelli oggetto già della prima asta (Lotti 2, 5, 6 e 10), attraverso la pubblicazione sull'apposito sito dedicato, (già sopra menzionato) sui principali quotidiani a tiratura nazionale e sulla Gazzetta Ufficiale n. 49 del 30 aprile 2021.

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;

Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l. – **Relazione finale sul raggiungimento degli obiettivi anno 2020**

- 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 (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). Allo stato attuale non è comunque possibile definire in modo preciso la tempistica necessaria all'approvazione dei PEC da parte degli uffici comunali e quindi alla "stipula delle convenzioni edilizie attuative dei PEC" (posta da Gefim come condizione per la stipula dei definitivi sulle aree) anche perché la tempistica dipende, anche e soprattutto, dalle iniziative di Gefim. Una volta approvati i PEC e stipulate le "convenzioni edilizie attuative dei PEC", si procederà alla sottoscrizione dei contratti definitivi tra CCT e Gefim.

2. “Monitoraggio degli interventi manutentivi e di tutela coerenti con gli indirizzi dell’Amministrazione”

In merito a tale punto si rammenta la problematica relativa al complesso dell’ ex Cavallerizza Reale dovuta ai danni procurati all’incendio sviluppatosi del 2019.

La Compagnia assicurativa ha accordato una somma in acconto relativa al risarcimento pari ad Euro 340.000,00 incassati dalla società in data 8 marzo 2021, da impegnare tramite il Comune di Torino, quale soggetto gestore del complesso, nelle attività di intervento urgenti o comunque opportune in relazione alla tutela dell’area e dei manufatti nella stessa compresi.

Su questa vicenda è intervenuta, inoltre, anche la Soprintendenza del Ministero dei Beni e le attività Culturali e per il Turismo, con la quale ci sono state diverse interlocuzioni. Dopo le numerose comunicazioni inviate da quest’ultima, con le richieste circa gli interventi “urgenti” atti a preservare la tutela del bene, senza che gli stessi fossero stati ancora avviati, la stessa ha predisposto “l’avvio del procedimento per l’esecuzione degli interventi conservativi imposti” nella nota del 26 ottobre 2020, avendo il Comune di Torino per mezzo della società, richiesto un’ulteriore proroga, negata dalla Soprintendenza.

In data 20 gennaio 2021 la Soprintendenza ha evidenziato in un’ulteriore nota l’inottemperanza agli obblighi conservativi imposti. A questa ha fatto seguito l’invio da parte di CCT di una nota alla Soprintendenza dove viene ribadito che nessuna responsabilità potrà derivare alla società dall’eventuale inottemperanza alle richieste dell’ente di tutela, dal momento che lo scopo della stessa – secondo le norme di legge e gli accordi definiti con il Comune – è unicamente quello di seguire la procedura di dismissione degli immobili cartolarizzati, e non di gestire l’immobile, attività demandata infatti a norma di apposito contratto di gestione al Comune di Torino.

La Città di Torino e la Società hanno presentato, infine, in data 9 marzo 2021 il progetto definitivo elaborato dai professionisti incaricati dalla Città: il progetto sviluppa in particolare gli interventi

conservativi per la messa in sicurezza dell'area delle ex Pagliere e della manica della Corte delle Guardie prospiciente via Verdi.

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”.

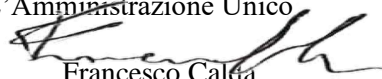
La scrivente società ha regolarmente adempiuto alle richieste pervenute per mezzo PEC all'indirizzo cartolarizzazione torino@legalmail.it, in merito alla riconciliazione delle partite creditorie/debitorie con la Città di Torino, nonché al tempestivo invio dei dati/prospetti richiesti ai fini della redazione 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, 14 maggio 2021

L'Amministrazione Unico

Francesco Calca