

**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 2021**

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 febbraio 2021 n.0252/4.50.1,6, 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”), fatto salvo l’eventuale rinnovo fino 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 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 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.

Con determinazione del 23 aprile 2021 è stata indetta l'asta pubblica per l'alienazione di n. 5 immobili di proprietà della Società siti a Torino, pervenuti nel quadro dell'operazione di cartolarizzazione avviata dalla Città di Torino nell'anno 2009, ovvero dell'area sita in via Anselmetti angolo Strada del Drosso (Lotto 1), del compendio di corso Spezia 14 (Lotto 2), del villino di corso Chieri 19 (Lotto 3), dell'area sita in via Orvieto angolo corso Mortara (Lotto 4) e del Complesso dell'ex Cavallerizza Reale (Lotto 5). 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. Con nota 13 dicembre 2021 la Città di Torino ha comunicato alla Soprintendenza l'avvenuta aggiudicazione definitiva alla Fondazione e all'UST dell'asta pubblica indetta da CCT per l'alienazione del compendio e l'intesa di loro subentro, previo assenso della Soprintendenza medesima, nell'onere di esecuzione degli interventi conservativi. In data 21 dicembre 2021 è stato stipulato l'atto di compravendita immobiliare fra CCT e la Fondazione e l'UST che hanno acquistato rispettivamente per la quota indivisa pari al

77,5056% e per la quota indivisa pari al 22,4944% il complesso immobiliare sito in Comune di Torino denominato Compendio ex Cavallerizza Reale, con accesso da via Verdi civici numeri 9 e 11 e via Rossini civico numero 11, costituito dalle porzioni denominate "Corte delle Guardie", "Ala del Mosca" e "Nucleo delle Pagliere" comprensive dei relativi spazi cortilizi (Piazzetta Vasco e Passaggio Chiabrese). Il corrispettivo di vendita, pattuito in euro 11.305.029,00 è stato pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice in data 22 febbraio 2022, al momento della stipula dell'atto di constatazione del mancato avveramento della condizione sospensiva legale mediante imputazione al prezzo del deposito cauzionale di Euro 1.128.000,00, versato in data 12 ottobre 2021 dalla Fondazione, e per il residuo pari a Euro 10.177.029,00 (di cui Euro 2.542.995 corrisposti da UST ed Euro 7.634.034 corrisposti da Fondazione) mediante mezzi tracciabili.

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. 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). 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.

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, e una somma a saldo pari ad Euro 286.636,74, incassati dalla Società in data 25 maggio 2021, da impegnare tramite il Comune di Torino, quale soggetto gestore del complesso, nelle attività di intervento che dovessero rivelarsi urgenti o comunque opportune in relazione alla tutela dell’area e dei manufatti nella stessa compresi. In merito a questa vicenda si fa inoltre presente che ci sono state diverse interlocuzioni tra la Soprintendenza del Ministero dei Beni e le attività Culturali e per il Turismo, la società ed il Comune di Torino, che in qualità di gestore degli immobili si dovrà far carico di tutti gli interventi richiesti a tutela dell’immobile. Dopo le numerose comunicazioni inviate dalla Soprintendenza 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” con una 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. “Rigorous 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, 26 maggio 2022

L'Amministrazione/Unico

Francesco Calda

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francesco Calda', is written over the printed name.