

AL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
DIREZIONE GENERALE PER LO SVILUPPO
PRODUTTIVO E LA COMPETITIVITÀ

PROGRAMMA DI
CESSIONE
DEL GRUPPO CIT IN A.S.
(ESTRATTO)

COMMISSARIO STRAORDINARIO
PROF. AVV. ANTONIO NUZZO

8 febbraio 2007

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

PREMESSA

Con decreto dell'8 marzo 2006, il Ministero dello Sviluppo Economico ("MSE") ha ammesso alla procedura di amministrazione straordinaria (di seguito anche la "Procedura" o la "A.S."), ai sensi dell'art. 2, comma 2 della Legge 18 febbraio 2004, n. 39 ("Legge Marzano"), la società CIT S.p.A. (holding del Gruppo CIT e titolare della cosiddetta "*procedura madre*", di seguito "CIT in A.S.") congiuntamente alle società CIT Viaggi S.p.A. (di seguito "CIT Viaggi in A.S."), Vacanze Italiane S.p.A. (di seguito "Vacanze Italiane in A.S."), Vacanze Italiane Tour Operator S.r.l. (di seguito "Vacanze Italiane TO in A.S.") e International Transport S.r.l. (di seguito "International Transport in A.S."), nominando Commissario Straordinario di ciascuna società l'Avvocato Ignazio Abrignani; con sentenze depositate in data 16 marzo 2006, il Tribunale di Milano ha dichiarato lo stato di insolvenza di suddette società.

Successivamente (tra aprile e giugno 2005) la Procedura è stata estesa, in funzione della gestione unitaria dell'insolvenza, ad altre società del Gruppo: Progetto Venezia S.p.A. (di seguito "Progetto Venezia in A.S."), Mediterraneo Tour & Travel S.r.l. (di seguito "Mediterraneo T&T in A.S."), Progetto Italiano S.p.A. (di seguito "Progetto Italiano in A.S."), CIT Invest S.r.l. (di seguito "CIT Invest in A.S."), CIT Hotels S.r.l. (di seguito "CIT Hotels in A.S."), Electa S.p.A. (di seguito "Electa in A.S."), La Compagnia delle Vacanze S.p.A. (di seguito "Compagnia delle Vacanze in A.S."), Synergit Comunications S.r.l. (di seguito "Synergit in A.S."), CIT Travel Cafè S.r.l. (di seguito "CIT Travel Cafè in A.S."), CIT On Line S.r.l. (di seguito "CIT On Line in A.S."), CIT Travel Net S.r.l. (di seguito "CIT Travel Net in A.S."), Engeco General Contractor S.p.A. (di seguito "Engeco in A.S.").

In data 22 settembre 2006 il MSE ha disposto la revoca del Commissario Abrignani e, contestualmente, ha nominato Commissario Straordinario delle diverse procedure di A.S. del Gruppo CIT il Professor Avvocato Antonio Nuzzo.

In data 4 dicembre 2006 il Commissario Nuzzo ha depositato presso il MSE il programma di ristrutturazione di cui all'art. 4 della Legge Marzano ("Programma di Ristrutturazione") delle società del Gruppo CIT in amministrazione straordinaria, al fine di illustrare la via tramite cui verosimilmente realizzare "*concrete prospettive di recupero dell'equilibrio*

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

economico delle attività imprenditoriali”, condizione *ex lege* della procedura di amministrazione straordinaria (art. 27, comma 1 del decreto legislativo n. 270/99).

Detto documento, basato essenzialmente su informazioni, dati e proiezioni economiche e finanziarie che il Commissario Nuzzo è stato in grado di reperire ed analizzare nel (brevissimo) periodo avuto a disposizione dalla data di sua nomina, evidenziava un possibile recupero di redditività (EBITDA tendenziale positivo) delle società in A.S. del Gruppo CIT rispetto all’andamento degli ultimi anni, tuttavia non capace di assicurare un pieno *“recupero dell’equilibrio economico delle attività imprenditoriali”*, in quanto l’EBITDA *Margin* sarebbe comunque rimasto inferiore a quello dei principali concorrenti di mercato. Dette considerazioni inducevano a ritenere difficilmente percorribile una piena ristrutturazione *stand-alone* del Gruppo CIT nel biennio 2007 / 2008.

Per altro verso, le analisi svolte in rapporto al mercato di riferimento evidenziavano come l’integrazione orizzontale nel settore del turismo, pur richiedendo una massa critica elevata, finisce con l’essere premiante sul piano della redditività (nel quadro, ovviamente, di un chiaro ed unitario indirizzo strategico). Tutto ciò ha dato conforto alla possibilità di un interesse strategico e concreto all’acquisizione del Gruppo CIT da parte di terzi: le attività imprenditoriali del Gruppo CIT, che in un’ottica *stand-alone* non sembrano in grado di generare una redditività allineata al mercato, potrebbero beneficiare, nel quadro di una cessione, di eventuali sinergie, ed anzi contribuire in maniera significativa alla crescita della redditività complessiva dell’acquirente (valutazione tra l’altro confortata dalle manifestazioni di interesse già ricevute dalla A.S.). Insomma, è sembrato lecito ritenere che vi fossero *“concrete prospettive per il recupero dell’equilibrio economico delle attività imprenditoriali”* delle società in A.S. del Gruppo CIT attraverso la cessione ad un acquirente in grado di valorizzare al meglio la massa critica così generata.

In data 20 dicembre 2006, il MSE:

- *“ritenuto di condividere la premessa metodologica di cui al citato documento finalizzata alla prioritaria verifica della sussistenza di concrete prospettive di recupero dell’equilibrio economico delle attività imprenditoriali, quale necessario presupposto per la formulazione di un programma di ristrutturazione”*;

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

- *“rilevato che, dalle analisi e verifiche svolte, è emerso che le attività imprenditoriali del gruppo, secondo la configurazione attuale, sia per singole aree di business che unitariamente considerate, non sono in grado di generare, per il biennio 2007/2008, una redditività allineata a quella dei principali operatori del mercato, con la conseguenza che non risulta percorribile una ristrutturazione economico finanziaria delle società in amministrazione straordinaria”;*
- *“preso atto, altresì, che l’analisi svolta induce a valutare positivamente la possibilità di un interesse strategico e concreto alla acquisizione del Gruppo da parte di terzi potendo, in tale ipotesi, le attività imprenditoriali beneficiare di eventuali sinergie ed anzi contribuire in maniera significativa alla crescita della redditività dell’acquirente”;*

ha ritenuto che *“in tale contesto, appaia concretamente perseguibile l’ipotesi programmatica di cui all’articolo 27, comma 2, lettera a) del decreto legislativo 8 luglio 1999 n. 270 in vista del perseguimento delle finalità di cui alla normativa sull’amministrazione straordinaria”* ed ha dunque invitato il Commissario Nuzzo *“a presentare, nel termine di 60 giorni dalla presente, un programma di cessione dei complessi aziendali”*.

Ciò premesso, il Commissario Nuzzo propone con il presente documento, ai sensi dell’articolo 27, comma 2, lettera a) del decreto legislativo 8 luglio 1999 n. 270, il programma di cessione dei complessi aziendali relativi alle società in A.S. del Gruppo CIT (“Programma di Cessione”), sulla base di un piano di *prosecuzione dell’esercizio dell’impresa...*

... omissis

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

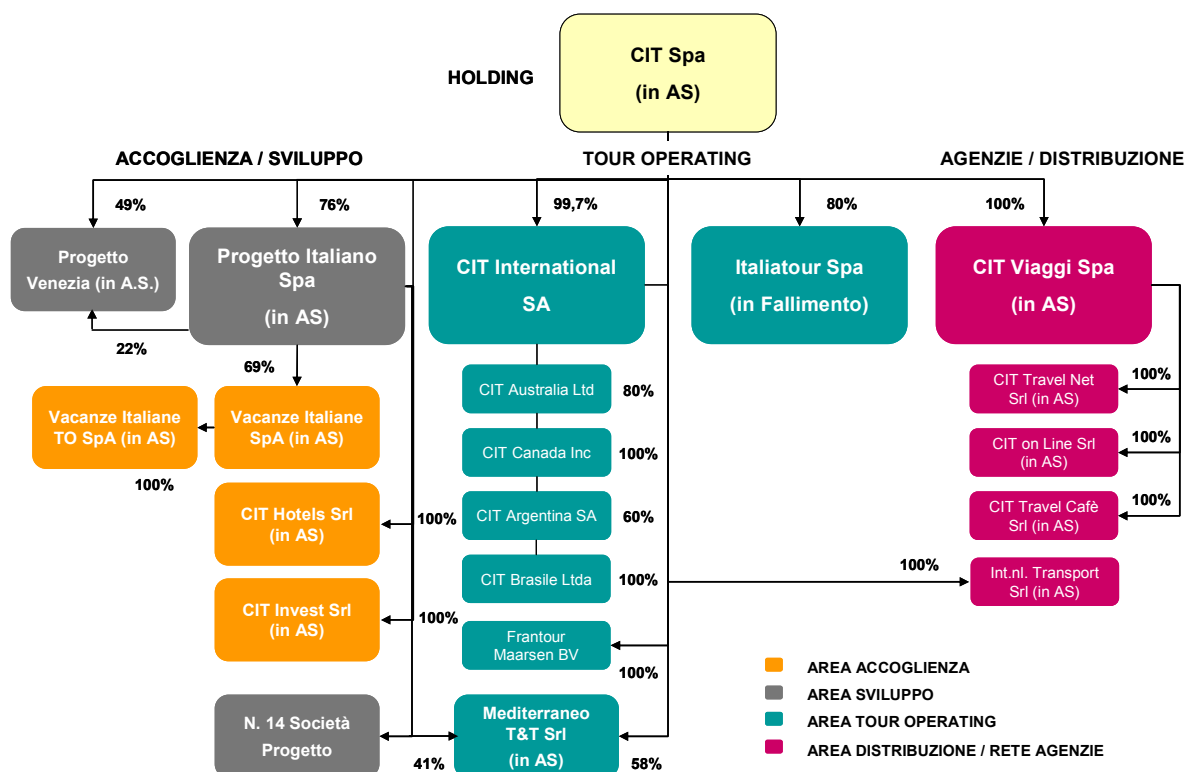
1 LE ATTIVITA' IMPRENDITORIALI OGGETTO DI CESSIONE

1.1 Un Gruppo articolato su 4 aree di business coordinate da una holding

Il Gruppo CIT è strutturato come un complesso di società articolato su 4 diverse aree di business coordinate da una holding, CIT in A.S.

Di seguito si riporta la struttura societaria del Gruppo per area di business:

- Distribuzione/Agenzie;
- Tour Operating;
- Accoglienza;
- Sviluppo (Poli Turistici Integrati e Progetto Venezia).



ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

Il Programma di Cessione dei complessi aziendali relativi alle società in A.S. del Gruppo CIT è ispirato all'obiettivo prioritario di conservare l'integrità e l'unità del Gruppo. Solo ove ciò non risultasse perseguibile, per obiettiva carenza di "apprezzamento" da parte del mercato, si passerà ad una cessione separata, o per perimetri più ristretti ed omogenei, dei complessi aziendali, come individuati all'interno delle aree di business sopra descritte.

Ovviamente, secondo lo spirito della legge, la cessione del Gruppo CIT verrà effettuata avendo riguardo, nella scelta dell'acquirente, non solo al prezzo offerto (a tutela dei creditori delle singole società ammesse in Procedura) ma anche alla competenza industriale ed alle garanzie di salvaguardia del patrimonio produttivo e di mantenimento dei livelli occupazionali. A tal proposito, la tabella successiva riepiloga i principali dati sul personale delle società in A.S. del Gruppo CIT a gennaio 2007 (fonte: management aziendale).

Personale a Gennaio 2007	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Collaboratori	Tempo Determinato	Part-time	TOTALE
CIT	7	10	14	2	3	4	40
Vacanze Italiane		6	82	11	78	5	182
Vacanze Italiane TO		1	7			2	10
International Transport			1			2	3
CIT Viaggi <i>di cui in CIGS</i>	5	11	115		0	21	152 125
TOTALE	12	28	219	13	81	34	387

... *omissis*

Al riguardo preme ribadire quanto già notato nel Programma di Ristrutturazione e cioè che *"l'eventuale cessione degli asset materiali ed immateriali relativi ad Italiatour S.p.A. – ove venisse disposta la conversione del fallimento in A.S. – potrebbe contribuire ulteriormente, in positivo, alla piena realizzazione degli obiettivi connessi ad un'eventuale cessione delle società in A.S. del Gruppo CIT"*; ovviamente oggetto della cessione sarebbe il complesso aziendale già facente capo ad Italiatour, ivi compreso il personale (attualmente in CIGS). Tuttavia, non essendo stata ancora accolta la pendente istanza di conversione in amministrazione straordinaria del Fallimento Italiatour, il Programma di Cessione non può specificamente trattare detto complesso aziendale, per l'acquisizione del quale si intende

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

peraltro richiedere al mercato manifestazioni di interesse (oltre che, eventualmente, successive offerte articolate secondo il piano di prosecuzione dell'attività imprenditoriale presentato e garantito dall'offerente), che saranno ovviamente coltivate solo subordinatamente alla predetta conversione.

Rileva infine ricordare che nel corso del 2006 la Procedura ha già ricevuto 19 manifestazioni di interesse scritte per i seguenti perimetri aziendali:

- intero complesso delle attività imprenditoriali facenti capo al Gruppo CIT: n° 8;
- complesso delle aree di business "Accoglienza" e "Sviluppo": n° 2;
- area di business "Distribuzione/Agenzie": n° 3;
- area di business "Accoglienza": n° 1;
- Isola di Sacca Sessola a Venezia: n° 1;
- Hotel Solaria a Marilleva: n° 1;
- Locanda Delle Arti a Varese: n° 1;
- Altri immobili a Varese (uffici, negozi e autoparcheggi): n° 2.

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

1.2 Agenzie / Distribuzione

1.2.1 Breve profilo

Attualmente la rete distributiva del Gruppo CIT si limita alle 12 agenzie ancora operative in Italia, di seguito elencate (fonte: management aziendale a gennaio 2007).

N°	AGENZIA	REGIONE
1	CIT VIAGGI ROMA (VIA NAZIONALE)	LAZIO
2	CIT VIAGGI MILANO (VIA DANTE)	LOMBARDIA
3	CIT VIAGGI LODI	LOMBARDIA
4	WEB AGENCY VARESE (SEDE)	LOMBARDIA
5	CIT VIAGGI VARESE "LE CORTI"	LOMBARDIA
6	CIT VIAGGI MERANO	TRENTINO ALTO ADIGE
7	CIT VIAGGI VENEZIA	VENETO
8	CIT VIAGGI FIRENZE	TOSCANA
9	CIT VIAGGI NAPOLI	CAMPANIA
10	CIT VIAGGI CASERTA	CAMPANIA
11	CIT VIAGGI AVELLINO	CAMPANIA
12	CIT VIAGGI MONTESILVANO	ABRUZZO

La società di gestione della rete distributiva è la CIT Viaggi in A.S.

Dal 2004 la società International Transport in A.S., principalmente dedicata all'attività di biglietteria ferroviaria e aerea, è in condizione di sostanziale inattività (di quel periodo è infatti la sospensione dell'abilitazione alla vendita di biglietti ferroviari ed aerei a livello nazionale ed internazionale da parte di FS e IATA).

Le altre società dell'area di business Distribuzione (CIT Travel Net in A.S., CIT On Line in A.S., CIT Travel Cafè in A.S.) non sono oggi operative.

... omissis

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

1.3 *Tour Operating*

1.3.1 *Breve profilo*

Fino al 2003 / 2004 il Gruppo CIT esercitava attività di *tour operating* attraverso società in Italia e all'estero: Australia, Argentina, Brasile, Canada, USA, Francia, Belgio, Olanda, Lussemburgo, Germania, Regno Unito, Svizzera.

Attualmente l'operatività estera si riduce all'Australia (70% del fatturato complessivo estero, pari a circa ... *omissis*), al Canada (4%), all'Argentina (0,6%) ed al Brasile (0,4%), attraverso società *ad hoc* controllate da CIT International SA, nonché all'Olanda (25%), attraverso la Frantour Maarsen BV (direttamente controllata da CIT in A.S.). Tutte le suddette società sono oggi *in bonis*.

In Italia il business veniva invece gestito da Italiatour S.p.A (acquistata nel 2003, in misura pari all'80%, da Alitalia S.p.A. ed oggi in fallimento) e da Mediterraneo T&T, società che operava nel *tour operating incoming* e *outgoing* per le destinazioni Americhe, Australia, Oriente, Europa e Italia, oggi in A.S.

... *omissis* ...

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

1.4 Accoglienza

1.4.1 Breve profilo

Il Gruppo CIT opera nella gestione alberghiera attraverso la società Vacanze Italiane in A.S.

La proprietà degli immobili ricettivi è invece delle società CIT in A.S., CIT Invest in A.S. e Progetto Italiano in A.S., mentre la società CIT Hotels in A.S. non è operativa.

E' riconducibile all'area di business Accoglienza anche la società Vacanze Italiane TO in A.S., *tour operator* dedicato alle sole strutture ricettive del Gruppo CIT.

Di seguito si riporta il dettaglio delle strutture ricettive di proprietà del Gruppo CIT, gestite da Vacanze Italiane in A.S., da considerarsi strategiche e funzionali all'attività d'impresa dell'area di business Accoglienza, in quanto direttamente collegabili all'offerta del Gruppo di alberghi e villaggi turistici per le vacanze in Italia "al mare" e/o "in montagna".

Tutti gli *asset* direttamente riferibili alla proprietà ed alla gestione di tali strutture andranno dunque a costituire il complesso aziendale relativo all'area di business Accoglienza nel prosieguo individuato.



Proprietà: Progetto Italiano in A.S.

Villaggio Hotel San Sicario (Aparthotel + Skylodge) – 3 stelle

Località: Cesana Torinese (TO) – Piemonte

Stagione: Estiva e Invernale (Montagna)

N° camere: 90

Altre dotazioni: Ristorante (200 coperti), strutture sportive e ricreative

Superficie: 10.471 mq. (di cui 2.992 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 8.976 mc.

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.



Proprietà: Progetto Italiano in A.S.

Hotel Rio Envers – 4 stelle

Località: Cesana Torinese (TO) – Piemonte

Stagione: Estiva e Invernale (Montagna)

N° camere: 45

Altre dotazioni: Ristorante (90 coperti), strutture sportive e ricreative

Superficie: 4.195 mq. (di cui 1.325 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 11.485 mc.



Proprietà: Progetto Italiano in A.S.

Hotel Solaria – 4 stelle

Località: Marilleva (TN) – Trentino Alto Adige

Stagione: Estiva e Invernale (Montagna)

N° camere: 115

Altre dotazioni: Ristorante (400 coperti), strutture sportive e ricreative

Superficie: 25.000 mq. (di cui 5.224 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 32.250 mc.



Proprietà: CIT in A.S.

Villaggio Torre del Faro – 3 stelle

Località: Scanzano Jonico (MT) – Basilicata

Stagione: Estiva (Mare)

N° camere: 455

Altre dotazioni: Ristorante (750 coperti), strutture sportive e ricreative

Superficie: 124.509 mq. (di cui 17.838 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 86.015 mc.



Proprietà: CIT Invest in A.S.

Hotel Porto Greco – 4 stelle

Località: Scanzano Jonico (MT) – Basilicata

Stagione: Estiva (Mare)

N° camere: 220

Altre dotazioni: Ristorante (490 coperti), strutture sportive e ricreative

Superficie: 65.000 mq. (di cui 9.818 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 60.917 mc.

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.



Proprietà: Progetto Italiano in A.S.

Villaggio Santa Sabina – 3 stelle

Località: Carovigno (BR) – Puglia

Stagione: Estiva (Mare)

N° camere: 165

Altre dotazioni: Ristorante (416 coperti), strutture sportive e ricreative

Superficie: 76.962 mq. (di cui 10.250 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 33.000 mc.



Proprietà: Progetto Italiano in A.S.

Villaggio Cala dei Normanni – 3 stelle

Località: Calatabiano (CT) – Sicilia

Stagione: Estiva (Mare)

N° camere: 265

Altre dotazioni: Ristorante (350 coperti), strutture sportive e ricreative

Superficie: 47.009 mq. (di cui 6.950 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 17.561 mc.

1.4.2 I beni non funzionali

Oltre alle strutture ricettive sopra individuate e descritte, le società CIT in A.S. e CIT Invest in A.S. sono proprietarie anche di altri due alberghi di piccole dimensioni rispettivamente a Scandicci (Hotel Sorgente Roveta) e Varese (Locanda delle Arti), di seguito illustrati.



Proprietà: CIT in A.S.

Hotel Sorgente Roveta – 4 stelle

Località: Scandicci (FI) – Toscana

Stagione: Estiva e Invernale (Città d'arte)

N° camere: 40

Altre dotazioni: Ristorante (68 coperti), strutture ricreative

Superficie: 22.937 mq. (di cui 785 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 8.141 mc.

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.



Locanda delle Arti – 4 stelle

Località: Varese – Lombardia

Stagione: Estiva e Invernale (Città)

N° camere: 14

Altre dotazioni: Ristorante (66 coperti)

Superficie: 2.600 mq. (di cui 260 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 2.000 mc.

Proprietà: CIT Invest n A.S.

Tali strutture alberghiere non sono considerate strategiche rispetto al *core business* aziendale e sono quindi oggetto di un autonomo “*piano per la eventuale liquidazione dei beni non funzionali all’esercizio dell’impresa*”, ex art. 56, comma 1, lettera b) del decreto legislativo 8 luglio 1999 n. 270¹.

Le società CIT in A.S., CIT Invest in A.S. e Progetto Italiano in A.S. sono infine proprietarie di altri immobili a Varese (uffici, negozi, autoparcheggi e terreni) non funzionali all’attività d’impresa del Gruppo CIT e che dunque, non costituendo parte di alcuno dei 4 complessi aziendali individuati, sono anch’essi oggetto di autonome procedure di liquidazione (per un maggiore dettaglio cfr. successivo paragrafo 1.4.4 – Il relativo complesso aziendale).

... *omissis* ...

¹ Cfr. capitolo 5 – La liquidazione dei beni non funzionali all’esercizio dell’impresa

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

1.5 Sviluppo

1.5.1 Breve profilo

CIT in A.S. è soggetto promotore e/o proponente di contratti di programma per lo sviluppo e l'attuazione dei seguenti Poli Turistici Integrati (di seguito "PTI"):

- Scanzano Jonico – MT (Del. CIPE 82/01; Del. CIPE 94/02; Esito CIPE 29/07/2005);
- Pietrelcina – BN (Del. CIPE 50/02; Esito CIPE 29/7/2005);
- Sibari – Cassano allo Jonio – CS (Del. CIPE 160/05; Esito CIPE 22/3/06);
- Calatabiano – CT (Del. CIPE 160/05 Esito CIPE 22/3/06);
- Carovigno – BR (Del. CIPE 160/05 Esito CIPE 22/3/06);
- Aviosuperficie di Pisticci – MT (Del. CIPE 94/02 Esito CIPE 27/7/06).

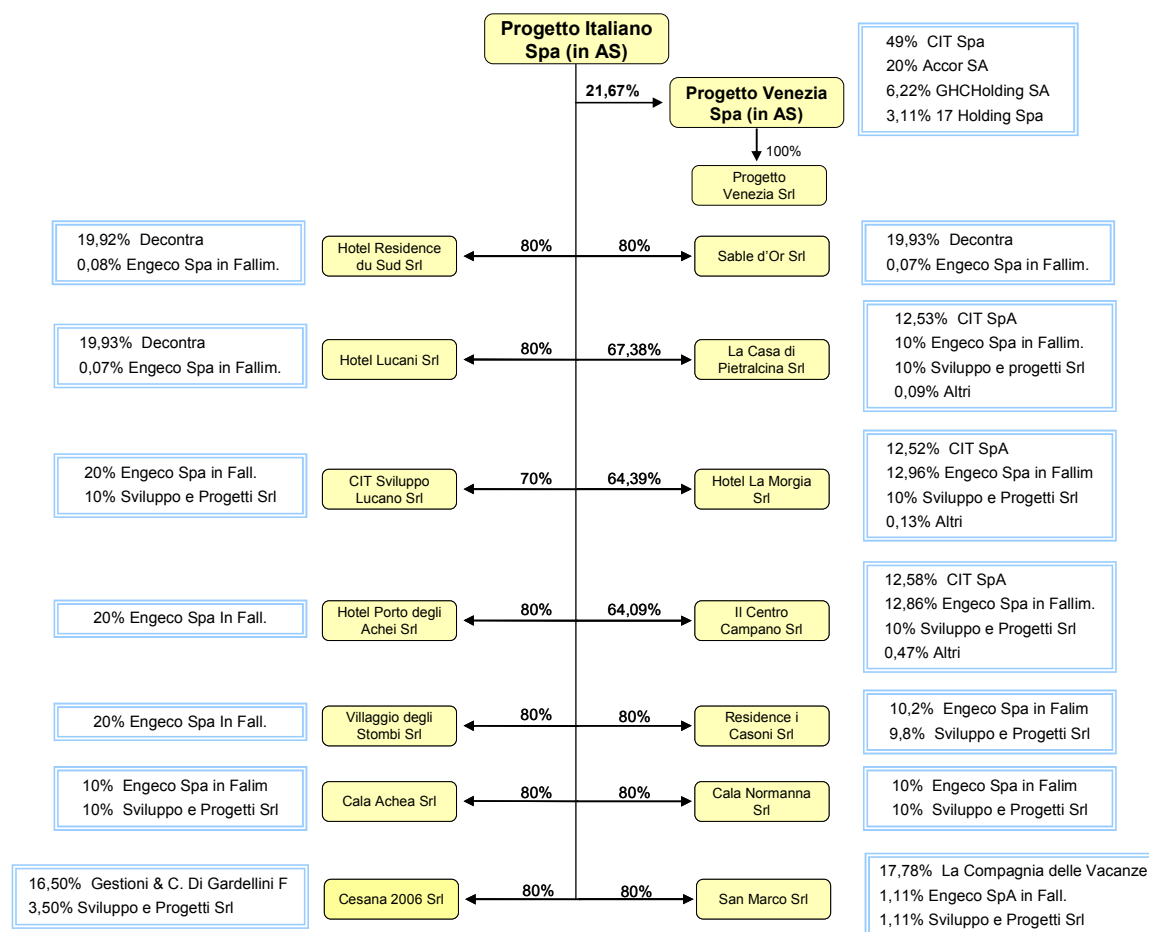
In qualità di soggetto promotore, CIT in A.S. cura le attività di sviluppo e promozione dei PTI e di supporto alla commercializzazione delle strutture turistico-ricettive in essi realizzate.

La realizzazione degli investimenti è demandata dalla stessa CIT in A.S. a società costituite specificamente a tale scopo – le cosiddette società progetto – partecipate dalla stessa CIT in A.S. attraverso la controllata Progetto Italiano in A.S. (con quote variabili fra il 60% e l'80% del capitale).

Il grafico successivo mostra l'articolata composizione azionaria delle società-progetto, attualmente tutte *in bonis* e non attratte alla procedura di amministrazione straordinaria (a differenza delle controllanti CIT in A.S. e Progetto Italiano in A.S.).

Peculiare è la situazione di Progetto Venezia in A.S., partecipata al 22% da Progetto Italiano in A.S. ed al 49% da CIT in A.S., proprietaria (attraverso la controllata Progetto Venezia S.r.l.) dell'Isola di Sacca Sessola a Venezia e gestore di un progetto di sviluppo per un centro turistico sull'isola (cfr. paragrafo 1.5.4. – Progetto Venezia in A.S.).

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.



Di seguito si elencano, per società-progetto dedicata, i diversi progetti di sviluppo di PTI promossi da CIT in A.S.:

- Polo Turistico Integrato di Scanzano Jonico: Hotel Residence du Sud S.r.l., Sable d'Or S.r.l., Hotel Lucani S.r.l. (contratti di programma con delibera CIPE, stipulati e parzialmente erogati);
- Polo Turistico Integrato di Scanzano Jonico e avio-superficie a Pisticci: CIT Sviluppo Lucano S.r.l. (contratti di programma con delibera CIPE, ma non stipulati);
- Polo Turistico religioso di Pietrelcina: La Casa di Pietrelcina S.r.l., Il Centro Campano S.r.l., Hotel La Morgia S.r.l. (contratti di programma con delibera CIPE, stipulati e parzialmente erogati);

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

- Polo Turistico Integrato di Calatabiano: Residence I Casoni S.r.l., Cala Normanna S.r.l. (contratti di programma con delibera CIPE, parzialmente concessi ma non stipulati);
- Polo Turistico Integrato di Carovigno: San Marco S.r.l. (contratti di programma con delibera CIPE, parzialmente concessi ma non stipulati);
- Polo Turistico Integrato di Sibari: Hotel Porto degli Achei S.r.l., Villaggio degli Stombi S.r.l., Cala Achea S.r.l. (contratti di programma con delibera CIPE, parzialmente concessi ma non stipulati);
- Polo Turistico di Cesana Torinese: Cesana 2006 S.r.l. (contratti di programma senza delibera CIPE e non stipulati).

... *omissis* ...

1.5.2 Progetto Venezia in A.S.

Come detto, Progetto Venezia in A.S. (partecipata al 22% da Progetto Italiano in A.S. ed al 49% da CIT in A.S.) è titolare di una partecipazione del 100% al capitale di Progetto Venezia S.r.l.,

... *omissis* ...

Il complesso aziendale riconducibile a Progetto Venezia in A.S., di particolare valore a livello assoluto e non collegato a progetti di sviluppo di PTI, può considerarsi come un elemento a sé stante all'interno del più ampio complesso aziendale relativo all'area di business Sviluppo.

... *omissis* ...

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

1.6 La holding e le società “collegate”

1.6.1 La holding

CIT in A.S. svolge fundamentalmente attività di coordinamento delle società del Gruppo CIT operative nelle diverse aree di business.

Oltre a ciò CIT in A.S. è:

- proprietaria di due strutture alberghiere rispettivamente a Scanzano Ionico e Scandicci (cfr. paragrafo 1.4. – Accoglienza);
- proprietaria delle partecipazioni in CIT International SA e Frantour Maarsen BV (cfr. paragrafo 1.3 – Tour Operating);
- soggetto promotore e/o proponente di Contratti di Programma per lo sviluppo e l'attuazione di PTI (cfr. paragrafo 1.5 – Sviluppo)

... omissis ...


1.6.2 Le società “collegate”

... omissis ...

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

1.7 Conclusioni

La tabella successiva riassume quanto esposto nei paragrafi precedenti circa la definizione dei complessi aziendali compresi nel Gruppo CIT in A.S. oggetto del Programma di Cessione, e degli altri “beni non funzionali all’esercizio dell’impresa” che potrebbero essere oggetto di autonomi processi di liquidazione.

Complessi Aziendali (per area di business)	Beni non funzionali (non core per il business aziendale)
<p>Attività di promozione, distribuzione, gestione e sviluppo del turismo in Italia a marchio:</p>  <p>Tali attività, coordinate dalla holding, sono come detto articolate su 4 diverse aree di business:</p> <ul style="list-style-type: none">• Distribuzione/Agenzie – gestione di una rete di 12 agenzie di viaggio in Italia;• Tour Operating – Italiatour e società partecipate CIT in Australia, Olanda, Canada, Argentina e Brasile;• Accoglienza – gestione di 7 strutture ricettive di proprietà (alberghi e/o villaggi turistici) in Italia “al mare” o “in montagna”;• Sviluppo<ul style="list-style-type: none">- PTI: promozione di contratti di programma per lo sviluppo di poli turistici integrati in aree del Mezzogiorno italiano;- Progetto Venezia: progetto di sviluppo di un centro turistico sull’isola di Sacca Sessola a Venezia.	<p>Asset non strategici rispetto al core business aziendale.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">• Strutture ricettive – Hotel Sorgente Roveta (Scandicci) e Locanda delle Arti (Varese);• Altri immobili – Uffici, negozi, autoparcheggi e terreni a Varese e Cesana Torinese.

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

... omissis ...

3 LE MODALITA' DELLA CESSIONE

Lo stesso decreto legislativo 8 luglio 1999 n. 270, all'articolo 56, comma 2, afferma che *“se è adottato l'indirizzo della cessione dei complessi aziendali, il programma deve altresì indicare le modalità della cessione”*.

3.1 I principi – guida

Secondo lo spirito della legge il processo di vendita dei complessi aziendali riferiti alle società in A.S. del Gruppo CIT, come precedentemente individuati, sarà condotto secondo principi che garantiscano pubblicità, trasparenza e parità di trattamento, e nel contempo assicurino la massimizzazione dei proventi a beneficio dei creditori oltre che *“concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività imprenditoriali”*.

Come già precedentemente analizzato (cfr. paragrafo 1.1 – Un Gruppo articolato su 4 aree di business – e paragrafo 2.1 – Il perimetro di cessione), il processo sarà prioritariamente improntato alla vendita delle attività *core* del Gruppo CIT come un *unicum* aziendale e solo in via subordinata si procederà alla cessione dei 4 complessi aziendali separatamente o per perimetri più ristretti ed omogenei.

Di seguito si riepilogano i principi e criteri che guideranno la procedura di dismissione:

- **Pubblicità.** Il processo di vendita avverrà mediante trattativa diretta con procedura ad evidenza pubblica, in conformità alle disposizioni di legge, secondo cui *“la vendita di beni immobili, aziende e rami di azienda di valore superiore a Euro 51.645,00 è effettuata previo espletamento di idonee forme di pubblicità”*.
- **Gara competitiva sul prezzo senza concessione di esclusiva.** La procedura sarà finalizzata alla massimizzazione degli introiti a beneficio dei creditori. Per conseguire tale risultato, si ritiene che dovrà essere gestito un processo competitivo sulla base dei criteri di valutazione di seguito indicati.
- **Gli elementi di valutazione delle offerte, oltre all'aspetto economico, saranno basati su aspetti industriali e di solidità finanziaria dell'acquirente.** Si prevede di

ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI CESSIONE DEL GRUPPO CIT IN A.S.

richiedere alle controparti interessate la presentazione di un piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali da cui emerga il progetto di sviluppo strategico e di rilancio delle attività oggetto di cessione al fine di valutarne la ragionevolezza e la sostenibilità. Il piano dovrà essere accompagnato da un piano finanziario che evidenzi la disponibilità di mezzi adeguati.

- **Garanzie del venditore.** Le trattative saranno impostate in modo che non siano concesse garanzie, secondo il principio del “visto e piaciuto”. Qualora se ne manifestasse la assoluta indispensabilità potrebbe essere valutata l’opportunità di concedere garanzie limitate nel tempo e nell’importo, in funzione eminentemente delle caratteristiche degli asset ceduti.
- **Garanzie dell’acquirente circa il mantenimento del personale e dell’attività produttiva dei complessi aziendali acquisiti.** In ottemperanza alle disposizioni di legge, agli acquirenti verrà richiesta la garanzia della prosecuzione dell’attività e del mantenimento del personale per almeno 2 anni dalla data di cessione dei complessi aziendali.
- **Trasparenza.** Sarà permesso l’accesso alle informazioni relative alle attività oggetto di cessione. Il trasferimento delle informazioni sarà da un lato improntato a garantire che le controparti interessate trovino adeguata risposta ai quesiti posti e siano in condizione di predisporre offerte vincolanti e definitive, dall’altro dovrà però tutelare la riservatezza di informazioni particolarmente sensibili e strategiche e permetterne l’accesso solo a un limitato gruppo di controparti particolarmente qualificate sotto il profilo industriale e finanziario.

... *omissis* ...

4 LA LIQUIDAZIONE DEI BENI NON FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA

Per quel che concerne, infine, “*i beni non funzionali all'esercizio dell'impresa*”, così come individuati al paragrafo 1.4 del presente documento e schematizzati al paragrafo 1.6, ciascuno di essi sarà oggetto di un autonomo processo di liquidazione.

Peraltro, trattandosi di *asset* ciascuno di valore presumibilmente superiore agli Euro 51.645, nei diversi processi di liquidazione saranno seguiti i medesimi principi di pubblicità e trasparenza di cui al precedente paragrafo 3.1 – I principi guida.

... omissis ...