

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

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

COMMISSARIO STRAORDINARIO
PROF. AVV. ANTONIO NUZZO

2 maggio 2007

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

PREMESSA

In data 8 febbraio 2007 il Commissario Nuzzo ha presentato al Ministero dello Sviluppo Economico (di seguito "MSE") il programma di cessione dei complessi aziendali relativi alle società in amministrazione straordinaria del Gruppo CIT (di seguito "Gruppo CIT in A.S.") ai sensi dell'articolo 27, comma 2, lettera a) del decreto legislativo 8 luglio 1999 n. 270.

Detto programma (di seguito il "Programma"), ispirato all'obiettivo prioritario di conservare l'integrità e l'unità del Gruppo CIT in A.S., delineava, ai fini della cessione, il seguente perimetro di vendita, composto dai complessi aziendali relativi alle 4 diverse macro-aree di business svolte dalle società del gruppo:

- **Distribuzione / Agenzie** – ramo d'azienda strumentale alla gestione di una rete di 12 agenzie di viaggio in Italia;
- **Tour Operating** – ramo d'azienda Italiatour¹ e partecipazioni nelle società di *tour operating* a marchio CIT all'estero;
- **Accoglienza:** ramo d'azienda strumentale alla gestione di 7 strutture ricettive di proprietà (alberghi e/o villaggi turistici) in Italia "al mare" o "in montagna";
- **Sviluppo:**
 - PTI:** ramo d'azienda strumentale alla realizzazione e valorizzazione di nuovi complessi immobiliari sulla base di contratti e accordi di programma per lo sviluppo di poli turistici integrati ("PTI") in aree del Mezzogiorno italiano;
 - Progetto Venezia:** partecipazione in Progetto Venezia S.r.l., società proprietaria dell'isola di Sacca Sessola a Venezia, oggetto di un progetto per la realizzazione e valorizzazione di un complesso turistico – alberghiero di lusso.

Con decreto del 26 febbraio 2007 il MSE ha autorizzato l'esecuzione del Programma.

¹ Subordinatamente alla conversione in amministrazione straordinaria del fallimento Italiatour

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

L'AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA DI PROGETTO VENEZIA S.R.L.

Come anticipato, alla data della presentazione del Programma il complesso aziendale riconducibile a "Progetto Venezia" era sostanzialmente rappresentato dalla partecipazione detenuta da Progetto Venezia S.p.A. in A.S. nella società Progetto Venezia S.r.l... Peraltro, la suddetta partecipazione era oggetto di un complesso contenzioso con il sig. Alaywan Reda Bahige, cittadino libanese cui il 9 novembre 2004 era stata ceduta una quota pari all'80% del capitale sociale di Progetto Venezia S.r.l. Il contenzioso riguardava la responsabilità della risoluzione della compravendita (che le parti si addebitavano reciprocamente) e, mentre si dibatteva sulla fondatezza dell'insinuazione al passivo proposta dall'acquirente con riguardo alla restituzione dell'acconto a suo tempo versato, il sig. Alaywan Reda Bahige risultava comunque iscritto come socio titolare dell'80% del capitale di Progetto Venezia S.r.l.

Invero, il sottoscritto Commissario aveva già richiesto l'attrazione alla Procedura della società Progetto Venezia S.r.l. (istanza a MSE del 21 dicembre 2006), sulla base delle seguenti principali argomentazioni:

- la società era comunque soggetta al controllo totalitario di Progetto Venezia S.p.A. in A.S., legittima proprietaria del 100% del capitale di Progetto Venezia S.r.l. nonostante formalmente risultasse ancora l'iscrizione al libro soci del sig. Alaywan Mohamed Reda Bahige per l'80% delle quote; la società andava dunque considerata soggetta al controllo totalitario indiretto di CIT S.p.A. in A.S., in quanto la società Progetto Venezia S.p.A. in A.S. è società indirettamente controllata da CIT S.p.A. in A.S., dato che il suo capitale appartiene per il 21,67% a Progetto Italiano S.p.A. in A.S. (a sua volta controllata da CIT S.p.A. in A.S.) e per il 49% direttamente a CIT S.p.A. in A.S.;
- la società era da considerarsi insolvente;
- l'inserimento di Progetto Venezia S.r.l. nel percorso di cessione unitaria del Gruppo CIT in A.S. risultava opportuno per una gestione unitaria dell'insolvenza.

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

Con autorizzazione del MSE del 19 marzo 2007, il contenzioso relativo alla partecipazione dell'80% del capitale di Progetto Venezia S.r.l. con Mr. Alaywan Reda Bahige è stato definito transattivamente e Progetto Venezia S.p.A. in A.S. è tornata legittima proprietaria del 100% del suo capitale.

Alla luce di tale importante novità, in data 4 aprile 2007 il Commissario Nuzzo ha depositato presso il MSE *“brevi note integrative all’istanza per l’estensione della procedura di amministrazione straordinaria del Gruppo CIT alla società Progetto Venezia S.r.l.”*. Con tale documento si comunicava e osservava quanto segue:

- *“quanto al profilo del controllo, si può oggi attestare che la società Progetto Venezia S.r.l. è società direttamente controllata dalla società Progetto Venezia S.p.A. in A.S., definito transattivamente il contenzioso pregresso con il sig. Alaywan Reda Bahige ...”;*
- *“quanto al profilo dell’insolvenza, si conferma che vari creditori hanno chiesto il pagamento di quanto loro dovuto e che Progetto Venezia S.r.l. non appare in grado di farvi fronte con mezzi normali ...”;*
- *“quanto al profilo della gestione unitaria ... la società Progetto Venezia S.r.l. appare in sostanza costituita quale veicolo societario per realizzare la compravendita, convenuta tra Progetto Venezia S.p.A. e il sig. Alawayan, della proprietà immobiliare sita sull’isola di Sacca Sessola ...”;*

Con decreto del 12 aprile 2007 il MSE ha ammesso la società Progetto Venezia S.r.l. *“alla procedura di amministrazione straordinaria a norma dell’art. 3, comma 3 del decreto legislativo 23 dicembre 2003, n. 347”*.

A seguito di tale decreto il Commissario Nuzzo presenta la seguente integrazione al programma di cessione del Gruppo CIT in A.S. che, per quel che concerne il complesso aziendale denominato “Progetto Venezia”, non riguarderà più la dismissione di una partecipazione azionaria, ma direttamente le attività aziendali strumentali alla realizzazione e valorizzazione del complesso turistico – alberghiero di lusso sull’isola di

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

Sacca Sessola a Venezia, facenti capo a Progetto Venezia S.r.l. in amministrazione straordinaria.

BREVE PROFILO DELL'ISOLA DI SACCA SESSOLA

L'isola di Sacca Sessola è situata nella Laguna Sud, sulla *codas di reziol* (un ramo del Canale Rezzo), a Venezia.

Il progetto, in corso di realizzazione ed in fase molto avanzata nella sua parte principale, prevede:

- il restauro del complesso degli edifici storici e la loro conversione in strutture turistico – alberghiere;
- il recupero e la valorizzazione del parco novecentesco;
- la realizzazione di strutture sportive e ricreative nell'area ad uso agricolo.

Di seguito si riporta un'immagine dell'isola:



Il compendio al termine dei lavori sarà costituito da:

- un hotel “4 stelle” (rappresentato dalla struttura immobiliare principale dell'ex ospedale di Sacca Sessola), sostanzialmente completato, da 250 camere, su una superficie complessiva di 23.820 mq. (di cui 5.360 mq. di superficie coperta), per una volumetria di 89.000 mc., con propria darsena (figura 1 nell'immagine);

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

- 7 camere in una villetta adiacente all'hotel "4 stelle" su una superficie complessiva di 282 mq. (di cui 143 mq. di superficie coperta), per una volumetria di 1.184 mc. (figura 2 nell'immagine);
- un centro congressi da 532 posti a sedere su una superficie complessiva di 1.528 mq. (di cui 834 mq. di superficie coperta), per una volumetria di 4.170 mc., con propria darsena (figura 3 nell'immagine);
- un hotel "5 stelle" costituito da 3 diverse strutture rispettivamente da 26, 20 e 12 camere e/o suites, su una superficie complessiva di 4.183 mq. (di cui 2.801 mq. di superficie coperta), per una volumetria di 15.980 mc., con propria darsena (figura 4 nell'immagine);

oltre alle aree di ricevimento, il parco, le strutture sportive e ricreative, un nucleo ricerche, la chiesa, gli uffici amministrativi, le residenze e gli alloggi per il personale dipendente (con proprio approdo) e tutte le altre strutture di servizio necessarie (cucine, depositi, guardaroba, locali impianti, ecc.).

L'ATTIVO PATRIMONIALE DI PROGETTO VENEZIA S.R.L.

Il complesso riconducibile al cosiddetto "Progetto Venezia" è dunque rappresentato, ai fini della cessione, non più necessariamente dalla partecipazione all'intero capitale di Progetto Venezia S.r.l., bensì, direttamente, dal complesso di beni costituenti l'attivo patrimoniale di Progetto Venezia S.r.l. in A.S.: Al riguardo va ad ogni modo evidenziato che la proprietà immobiliare dell'isola di Sacca Sessola costituisce l'unico cespite attivo di Progetto Venezia S.r.l. in A.S. così come la partecipazione in Progetto Venezia S.r.l. rappresenta sostanzialmente l'unico asset di Progetto Venezia S.p.A. in A.S. (come già osservato sia nel Programma sia nelle *"brevi note integrative all'istanza per l'estensione della procedura di amministrazione straordinaria del Gruppo CIT alla società Progetto Venezia S.r.l."*).

Le tabelle successive mostrano quindi le principali voci dell'attivo di Progetto Venezia S.r.l. al 31.12.2005 ed al 30 novembre 2006 (dati più aggiornati disponibili).

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

Dati al 31.12.2005 (fonte: bilancio)

Valori in Euro migliaia

Progetto Venezia S.r.l.	Valore Contabile
IMMOBILIZZAZIONI (Isola di Sacca Sessola)	92.558
Immateriali	2.651
Materiali (Terreni, Fabbricati, Impianti, Macchinari, Attrezzature, Altri beni)	89.907
ATTIVO CIRCOLANTE	
Crediti (IVA)	141
Disponibilità liquide	0
TOTALE ATTIVO	92.699

Dati al 30.11.2006 (fonte: contabilità aziendale)

Valori in Euro migliaia

Progetto Venezia S.r.l.	Valore Contabile
IMMOBILIZZAZIONI (Isola di Sacca Sessola)	94.214
Immateriali	5.732
Materiali (Terreni, Fabbricati, Impianti, Macchinari, Attrezzature, Altri beni)	88.482
ATTIVO CIRCOLANTE	
Crediti (IVA)	153
Disponibilità liquide	0
TOTALE ATTIVO	94.367

La società non è ancora operativa né presenta personale dipendente.

* * * * *

Si allega alla presente integrazione del programma di cessione del Gruppo CIT in A.S. il bilancio al 31.12.2005 di Progetto Venezia S.r.l..

Roma, 2 maggio 2007

Prof. Avv. Antonio Nuzzo