



Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER LA RICONVERSIONE INDUSTRIALE
E LE GRANDI FILIERE PRODUTTIVE
Divisione Amministrazione straordinaria grandi imprese in stato di
insolvenza

AL COMMISSARIO STRAORDINARIO
GRUPPO CIT
PROF. AVV. ANTONIO NUZZO
NUZZO@BNASSOCIATI.IT

E P.C.:

AL COMITATO DI SORVEGLIANZA
PER IL TRAMITE DEL PRESIDENTE
PRES. CINZIA BARISANO
CINZIA.BARISANO@CORTECONTI.IT

OGGETTO: GRUPPO CIT in A.S.- autorizzazione del Regolamento per la cessione degli immobili disponibili di proprietà di Cit Invest S.r.l. e Cesana 2006 S.r.l., ambedue in A.S. (rif. prot. I/n.5908 del 10.01.2022)

Si fa riferimento all'istanza, acquisita in data 10 gennaio 2022, avente ad oggetto un nuovo tentativo di vendita del "Hotel Locanda delle Arti" sito in Cunardo (VA), Strada Provinciale Luinese, 18, di proprietà della CIT Invest in A.S., nonché del terreno, sito in località San Sicario Alto in comune di Cesana Torinese (TO), di proprietà della Cesana 2006 S.r.l. in A.S., società facenti capo al gruppo CIT in amministrazione straordinaria.

Si rappresenta, in proposito, che i predetti cespiti, di proprietà delle citate Società, in esito ai diversi tentativi di vendita, ad oggi risultano invenduti, seppure, come riferito, siano pervenute alla procedura manifestazioni informali di interesse; al riguardo, la S.V. intende avviare una nuova procedura per la dismissione dei beni, ponendo quale prezzo a base d'asta il valore di perizia, prevedendo la possibilità di presentazione di offerte anche inferiori al medesimo prezzo base, con facoltà del Commissario di accettare o meno l'offerta, previa autorizzazione del Ministero, sentito il parere del Comitato di sorveglianza e precisamente, i beni, meglio descritti nel Regolamento per la vendita e relative perizie cui si rinvia, sono raggruppati in lotti, sinteticamente, così individuati:

- **LOTTO 1:** immobile a destinazione alberghiera "Hotel Locanda delle Arti" sito in Cunardo (VA), Strada Provinciale Luinese, 18, di proprietà di CIT Invest in A.S. - valore di stima e prezzo base d'asta **Euro 340.000**;
- **LOTTO 2:** Terreno caratterizzato da vaste distese a prato e boschi di conifere ad alto fusto, sito in località San Sicario Alto in Comune di Cesana Torinese



(TO), di circa mq. 145.141, di proprietà di Cesana 2006 S.r.l. in A.S. - valore di stima e prezzo base d'asta **Euro 600.000.**

Ciò premesso:

- **preso atto** che la liquidatela ha acquisito apposite perizie di stima, redatte da CBRE Valuation S.p.A. per il Lotto 1 e dalla Praxi S.p.A. per il Lotto 2, di cui si chiede copia per l'inserimento al fascicolo;
- **preso atto** altresì delle fasi, condizioni e termini della Procedura di dismissione illustrata nello schema di Regolamento trasmesso in allegato alla citata istanza, che prevede la possibilità di valutare offerte al ribasso (redatte, a pena di inammissibilità ai sensi degli artt. 2.4 e 3.4 del medesimo regolamento), fermo restando che l'aggiudicazione definitiva è comunque subordinata alla valutazione delle offerte a cura della S.V., all'acquisizione del parere del Comitato di Sorveglianza ed al rilascio della successiva autorizzazione del Ministero;
- **rilevato**, in particolare, che dal regolamento emerge quanto segue:
 - a) i cespiti saranno ceduti a corpo e non a misura, "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto esistente, senza garanzie ad eccezione della garanzia di evizione;
 - b) la domanda di partecipazione alla gara, redatta secondo le indicazioni e requisiti richiesti dal regolamento, in busta chiusa, con esclusione della clausola "per persona da nominare", dovrà essere recapitata, a cura di ciascun interessato, presso lo Studio del Notaio prescelto nonché essere debitamente corredata da apposita cauzione pari al 20 % del prezzo offerto, rilasciata conformemente a quanto indicato nel regolamento; è ammessa la facoltà di presentare un'unica offerta per tutti i lotti (c.d. Offerta Cumulativa), che dovrà necessariamente indicare il prezzo offerto per singolo lotto, il cui prezzo globalmente offerto non potrà essere inferiore alla somma dei Prezzi Base di ciascun Lotto;
 - c) ogni onere, tassa, imposta e spesa comunque inerente e/o conseguente al trasferimento del cespite sarà a carico dell'aggiudicatario;
 - d) le formalità pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario previa istanza del Commissario ai sensi dell'art.64 del D.lgs. n.270/99;
 - e) il Notaio redigerà apposito verbale di tutte le attività descritte nel regolamento relative alla presentazione della Domanda, all'Apertura delle Offerte ed alla Gara tra gli Offerenti, fermo restando che la predetta verbalizzazione non terrà luogo né avrà valore di contratto;
 - f) quanto ai criteri di aggiudicazione, è previsto che:
 - Qualora vi sia almeno un'Offerta Cumulativa valida il cui ammontare sia superiore alla somma dei Prezzi Base di tutti i Lotti ed ecceda di almeno il 20,00% la somma delle Offerte valide più alte presentate relativamente a ciascun Lotto per cui siano state presentate Offerte, l'aggiudicazione sarà pronunciata in favore di chi avrà presentato l'Offerta Cumulativa più alta ("Offerta Cumulativa Vincente"), senza darsi corso alla Gara,



- I Lotti per cui sia stata presentata una sola Offerta valida, il cui prezzo sia uguale o superiore al Prezzo Base, in assenza di Offerte Cumulative, verranno aggiudicati al relativo offerente,
 - Qualora per uno o più lotti sia stata presentata una sola Offerta valida, il cui prezzo risulta inferiore al Prezzo Base, il Commissario straordinario si riserva di accettare o meno l'offerta e di richiedere al Ministero ulteriore autorizzazione alla cessione, sentito il parere del Comitato di Sorveglianza e solo, dopo l'eventuale esito positivo del procedimento, ove a ciò autorizzato, il Commissario straordinario aggiudicherà il lotto al relativo offerente,
 - in caso di pluralità di offerte valide per medesimo Lotto o di presentazione di una sola Offerta valida per un Lotto e di un'Offerta Cumulativa valida, ma non Vincente, si procederà ad una gara tra gli offerenti presenti all'apertura delle buste, che dichiarino di allinearsi all'Offerta idonea più alta, compreso chi abbia presentato un'Offerta Cumulativa non vincente, fatto salvo quanto previsto al punto 3.7 del Regolamento,
- g) quanto alla gara tra gli offerenti, di cui al p.to 4 del Regolamento, si procederà con offerte in aumento rispetto all'Offerta idonea più alta, mediante rilanci minimi non inferiori ad Euro 10.000,00 ed aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la migliore offerta; in caso di due o più soggetti che abbiano presentato la migliore Offerta ex aequo, senza che nel corso della Gara tra gli Offerenti siano state presentate Offerte in Aumento, si provvederà alla aggiudicazione per estrazione a sorte (cfr. p.ti 4.5 e 4.6 del Regolamento); qualora ad esito della Gara l'Offerta valida più alta sia inferiore al Prezzo Base, il Commissario straordinario si riserva di valutarne l'accettabilità e, se del caso, di richiedere al Ministero l'ulteriore autorizzazione alla cessione, sentito il parere del Comitato di Sorveglianza. Con riferimento a questa ipotesi si invita il Commissario straordinario a valutare l'opportunità di contemplare o meno nel regolamento il riferimento ad una soglia minima di considerazione, ciò anche *tenuto conto dell'eventuale estrazione a sorte di cui ai precedenti punti 4.5 e 4.6*, di cui alla previsione del p.to 4.7 del Regolamento, onde escludere la possibilità di offerte minimali ed un eccessivo depauperamento del valore dei beni ovvero prevedere la possibilità di un'ulteriore fase di sondaggio di mercato sulla migliore offerta pervenuta;
- h) la corresponsione del prezzo offerto dagli aggiudicatari dovrà avvenire in un'unica soluzione, entro il termine essenziale di 60 giorni dalla aggiudicazione definitiva, prima della stipula del contratto di cessione, unitamente alle spese relative alla vendita (ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse, onorari notarili ed oneri di qualsiasi genere) senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione straordinaria;
- i) in caso di mancato versamento del saldo Prezzo da parte dell'aggiudicatario entro il termine fissato e, quindi, in caso di mancata stipula del contratto di vendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione ed il Commissario Straordinario avrà diritto, a



titolo di penale, di escutere la Garanzia prestata ovvero di incassare l'assegno circolare, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno;

j) il contratto di vendita, unico atto in forza del quale si produrranno gli effetti contrattuali e traslativi, sarà stipulato innanzi al Notaio, non prima del versamento del saldo Prezzo e delle spese e non oltre 60 giorni lavorativi successivi, fermo restando, in caso di mancata stipula del contratto di vendita, per fatto non imputabile all'aggiudicatario, la validità dell'Offerta per ulteriori 30 giorni dalla scadenza del termine di cui all'art. 5.1 del regolamento;

- **considerato** che il tentativo di vendita in esame non costituisce un'offerta al pubblico ex art.1336 c.c., né una sollecitazione del pubblico risparmio;
- **preso atto** che la S.V. intende pubblicare l'avviso d'asta per la vendita in lotti, sommariamente identificati, sul quotidiano nazionale "Il Sole 24 ore" e su un quotidiano a diffusione locale nella Provincia di Varese, sul sito internet di pubblicità giudiziaria professionale www.asteziudiziarie.it, nonché sul sito internet www.cit-in-as.it ;
- **preso nota** che, nel regolamento, è indicato che, *a far data dal 1° febbraio 2021 e fino al 6 giugno 2021 i soggetti interessati all'acquisto potranno prendere visione di ciascun Lotto, previo appuntamento telefonico con gli incaricati, i cui nominativi verranno anch'essi indicati sul sito internet www.cit-in-as.it;*
- **visto** il parere favorevole espresso dal Comitato di sorveglianza in data 25 novembre 2021;
- **visto** l'art. 42 del D. Lgs. 8 luglio 1999, n. 270, richiamato dall'art. 8 D.L. 23 dicembre 2003, n. 347, convertito con L. 18 febbraio 2004, n. 39;

autorizza, anche a ratifica per quanto occorrere possa, l'avvio della procedura di vendita dei cespiti, sommariamente indicati in premessa, di proprietà della Cit Invest S.r.l. in A.S. e della Cesana 2006 S.r.l. in A.S., secondo le modalità meglio descritte nello schema di Regolamento trasmesso in allegato all'istanza in riferimento ove opportunamente modificato in ordine al prezzo minimo valutabile.

Sarà cura della S.V. prevedere un termine per la presentazione delle offerte non inferiore a 45 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di gara.

Si resta in attesa, infine, di ricevere copia delle perizie, del Regolamento rivisto, della pubblicità effettuata e del verbale notarile, nonché di conoscere gli esiti della procedura di vendita svolta.

PER IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Roberto Sampiero

Div.10: mmdr