

**REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DEI BENI IMMOBILI
NON FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA
DEL GRUPPO CIT IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

PREMESSE

a. Con decreto dell'8 marzo 2006, il Ministero dello Sviluppo Economico (“**Ministero**”) ha ammesso alla procedura di Amministrazione straordinaria, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del D.L. 23 dicembre 2003, n. 347 (convertito in Legge 18 febbraio 2004, n. 39) (“**D.L. 347/2003**”), la società CIT S.p.A., *holding* del Gruppo CIT (“**CIT in A.S.**” e, insieme alle altre società di seguito elencate alle premesse a) e b), “**Gruppo CIT in A.S.**”), congiuntamente alle società CIT Viaggi S.p.A., Vacanze Italiane S.p.A., Vacanze Italiane Tour Operator S.r.l. e International Transport S.r.l., nominando Commissario Straordinario l'Avv. Ignazio Abrignani. Con sentenze depositate in data 16 marzo 2006, il Tribunale di Milano ha dichiarato lo stato di insolvenza di dette società.

b. Successivamente, la procedura è stata estesa ad altre società del Gruppo CIT: Progetto Venezia S.p.A., Mediterraneo Tour & Travel S.r.l., Progetto Italiano S.p.A., CIT Invest S.r.l., CIT Hotels S.r.l., Electa S.p.A., la Compagnia delle Vacanze S.p.A., Synergit Communications S.r.l., CIT Travel Cafè S.r.l., CIT On Line S.r.l., CIT Travel Net S.r.l., Engeco General Contractor S.p.A.. In seguito con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 12 aprile 2007 la procedura è stata estesa a Progetto Venezia S.r.l., società interamente controllata da Progetto Venezia in A.S. e, con provvedimento del 7 giugno 2007, il Tribunale di Roma ha disposto la conversione in amministrazione straordinaria della procedura di fallimento di Italiatour S.r.l.

c. In data 22 settembre 2006 il Ministero ha disposto la revoca dell'incarico conferito all'Avv. Ignazio Abrignani, contestualmente nominando Commissario Straordinario il Prof. Avv. Antonio Nuzzo, successivamente confermato con decreto del 30 marzo 2007.

d. In data 4 dicembre 2006 il Commissario Straordinario ha depositato presso il Ministero il programma di ristrutturazione di cui all'art. 4 del D.L. 347/2003 delle società del Gruppo CIT in A.S. il quale evidenziava un possibile recupero di redditività, tuttavia non sufficiente ad assicurare un pieno “*recupero dell'equilibrio economico delle attività imprenditoriali*”. L'analisi svolta evidenziava invece le potenzialità di crescita delle attività del Gruppo CIT in un'ottica di cessione a favore di terzi, attraverso la creazione di sinergie con altre realtà, tali da contribuire in maniera significativa alla crescita della redditività dell'acquirente.

e. Il Ministero, condivise tali conclusioni, con provvedimento del 20 dicembre 2006 ha invitato il Commissario Straordinario *“a presentare, nel termine di 60 giorni dalla presente, un programma di cessione dei complessi aziendali”*.

f. Il Commissario Straordinario ha dunque presentato al Ministero il programma di cui agli articoli 54 e seguenti del D.Lgs. 8 luglio 1999 n. 270 (il **“D.Lgs. 270/1999”**), come richiamato dal combinato disposto degli articoli 3, comma 3 *bis*, e 4, comma 4, del D.L. 347/2003 (**“Programma”**), che contempla, tra l’altro, le condizioni e i termini della procedura di dismissione dei beni non funzionali di proprietà della CIT in A.S. Il Programma è stato autorizzato dal Ministero in data 26 febbraio 2007, ai sensi di quanto disposto dall’articolo 57 del D. Lgs. 270/1999, come richiamato dall’articolo 8 del D.L. 347/2003.

g. Conformemente a quanto previsto dal Programma ed espressamente autorizzato dal Ministero con provvedimento prot. n. 35851 del 22 maggio 2008, il Commissario Straordinario ha stabilito di dar corso alla dismissione dell’attività alberghiera insediata in località San Vincenzo a Torri nel comune di Scandicci (FI), in complesso immobiliare denominato *“Hotel Sorgente Roveta”*, di proprietà di CIT S.p.A in A.S. e gestito da Vacanze Italiane S.p.A. in A.S., articolato in quattro edifici con ampio parco circostante. La procedura di dismissione, in presenza di offerte ritenute insufficienti, non ha avuto esito.

h. Il Tribunale di Milano in data 12 marzo 2009 ha accolto l’istanza del Commissario Straordinario, disponendo la cessazione dell’esercizio d’impresa di CIT in A.S. e Vacanze Italiane S.p.A. in A.S.

i. Il Ministero, ha successivamente autorizzato il Commissario Straordinario, con provvedimento prot. n. 0120615 del 23 maggio 2011, ad avviare una procedura di dismissione del complesso immobiliare sito in località San Vincenzo a Torri nel comune di Scandicci (FI), già denominato *“Hotel Sorgente Roveta”*.

j. Con il presente regolamento (**“Regolamento”**), approvato dal Ministero con il suddetto provvedimento prot. n. 0120615 del 23 maggio 2011 si intende disciplinare la procedura di cessione del complesso immobiliare *“Hotel Sorgente Roveta”* (**“Procedura”**). In particolare, si intendono determinare: (i) le modalità di pubblicazione dell’avviso d’asta e le modalità attraverso le quali i soggetti interessati all’acquisto potranno acquisire informazioni e prendere visione del complesso immobiliare; (ii) le tempistiche e le condizioni cui dovranno attenersi gli interessati nella presentazione delle domande di partecipazione all’asta; (iii) le modalità di espletamento dell’asta (prima ed eventuale seconda fase); (iv) le modalità di pagamento e di stipula del contratto di vendita.

k. La Procedura sarà impostata secondo asta pubblica al prezzo base (**“Prezzo Base”**) di Euro 4.790.000, risultante dalla perizia redatta da Yard Valtech S.r.l.

TUTTO CIO’ PREMESSO

si riportano di seguito le principali fasi della Procedura.

1. PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO D'ASTA E MODALITÀ ATTRAVERSO LE QUALI I SOGGETTI INTERESSATI ALL'ACQUISTO POTRANNO ACQUISIRE INFORMAZIONI E PRENDERE VISIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

1.1 Entro la data del 15 luglio 2011, il Commissario Straordinario provvederà a far pubblicare sul quotidiano nazionale "Il Sole 24 Ore", sul quotidiano "La Repubblica – Firenze" nonché sul sito internet www.cit-in-as.it, un avviso d'asta ("**Avviso**") per la vendita del complesso immobiliare, che sarà sommariamente identificato e di cui verrà indicato il Prezzo Base.

1.2 A far data dalla prima pubblicazione dell'Avviso e sino al termine di presentazione delle domande di partecipazione all'asta ("**Domanda**"), saranno rese accessibili a tutti gli interessati, dal sito internet www.cit-in-as.it, senza *password* o altro tipo di limitazione, il presente Regolamento e le informazioni essenziali di carattere tecnico e legale contenute nelle perizie adottate per la definizione del Prezzo Base.

1.3 A far data dal 20 luglio 2011 e fino al 29 settembre 2011, i soggetti interessati all'acquisto potranno prendere visione del complesso immobiliare, previo appuntamento telefonico con gli incaricati, i cui nominativi verranno anch'essi indicati sul sito internet www.cit-in-as.it.

1.4 Per eventuali informazioni e chiarimenti in merito alla Procedura, gli interessati potranno contattare il dottor Mario Mantovani, presso la sede della Amministrazione Straordinaria del Gruppo CIT, via della Consulta n. 11, 00184 Roma, telefono 06.97611339, telefax n. 06.97611338.

2. LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

2.1 La Domanda potrà essere presentata da soggetti privati e da imprenditori, italiani o stranieri, purché non si trovino in stato di liquidazione o siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività o la gestione coattiva. Non è consentita la presentazione della Domanda per persona da nominare.

2.2 La Domanda dovrà essere recapitata da ciascun interessato direttamente presso lo Studio del notaio dottor Paolo Castellini (il "**Notaio**"), in 00193 Roma, Via Orazio, 31 [telefono n. +39 06 6878621 fax n. +39 06 68804778 e.mail segreteria@studiocastellini.it], in busta chiusa, la mattina dalle ore 9:00 alle ore 13:00 dal lunedì al venerdì. Le Domande saranno ritenute valide se pervenute entro le ore 11.00 del giorno 6 ottobre 2011. Non sono ammesse forme equipollenti di presentazione della Domanda. Il recapito della Domanda rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, la stessa non giunga a destinazione nei termini anzidetti. In tal caso faranno fede unicamente le registrazioni eseguite dal Notaio ai sensi del presente Regolamento. Nulla può essere imputato al Notaio per il ritardo o per la mancata consegna da parte del mezzo di trasmissione prescelto dall'offerente.

2.3 La Domanda, da redigersi utilizzando lo specifico modulo disponibile sul sito internet www.cit-in-as.it, dovrà essere contenuta in un unico plico, sigillato e firmato dal soggetto offerente, recante all'esterno il riferimento **“Beni Non Funzionali – Hotel Sorgente Roveta”**, con indicazione, sempre all'esterno, del nominativo o ragione sociale del soggetto offerente.

2.4 A pena di inammissibilità della Domanda, con conseguente esclusione dell'offerente dalla Procedura, la Domanda dovrà contenere:

- (i) la richiesta di partecipazione all'asta (**“Richiesta di Partecipazione”**), corredata dalla dichiarazione, siglata in ogni sua pagina e sottoscritta in calce per esteso dalla persona dotata di potere di firma per il soggetto offerente, che lo stesso non è assoggettato sulla base della normativa applicabile ad alcuna delle procedure di cui al punto 2.1;
- (ii) ove si tratti di società, certificato di vigenza rilasciato dal registro delle imprese tenuto dalla camera di commercio del luogo presso cui l'interessato ha la propria sede;
- (iii) documentazione dei poteri del soggetto firmatario della Richiesta di Partecipazione;
- (iv) nome, numero di telefono, indirizzo e, ove disponibile, indirizzo e-mail della persona di riferimento del soggetto interessato;
- (v) una copia del presente Regolamento, siglata in ogni pagina e sottoscritta per esteso in calce per integrale accettazione delle condizioni ivi previste;
- (vi) l'offerta relativa al complesso immobiliare (**“Offerta”**), inserita a sua volta in una busta sigillata con nastro adesivo e controfirmata almeno su uno dei lembi di chiusura, con la scritta all'esterno **“Offerta Economica per Hotel Sorgente Roveta”**. Ciascuna Offerta - datata e sottoscritta in originale dalla persona dotata di potere di firma per il soggetto offerente - dovrà indicare il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al Prezzo Base. Non sono ammesse Offerte condizionate ovvero espresse in modo indeterminato. L'Offerta varrà quale proposta di acquisto irrevocabile e vincolante per l'offerente per 90 giorni a partire dal termine per la presentazione delle Domande, di cui all'art. 2.2 che precede. A pena di inammissibilità, l'Offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo pari al 20,00% del prezzo offerto (**“Cauzione”**), costituita sotto forma di garanzia a prima richiesta (**“Garanzia”**), conforme al modello reso disponibile sul sito internet www.cit-in-as.it, di durata pari alla validità dell'Offerta e, in caso di aggiudicazione, sino a trenta giorni lavorativi successivi allo scadere del termine per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione di cui all'art. 5.1 che segue e, comunque, non oltre il 31 marzo 2012. La Garanzia dovrà essere rilasciata da primaria banca operante in Italia in favore di CIT – Compagnia Italiana Turismo SpA in A.S. La Cauzione potrà altresì essere costituita sotto forma di

assegno circolare intestato a CIT – Compagnia Italiana Turismo S.p.A. in A.S.

3. APERTURA DELLE OFFERTE

3.1 In data 6 ottobre 2011 alle ore 11,00, presso lo Studio del Notaio si provvederà all'apertura dei plichi contenenti le Domande. Il Commissario Straordinario verificherà, a suo insindacabile giudizio, la regolarità della Richieste di Partecipazione. Ciascun soggetto che avrà presentato l'Offerta ha l'onere di presenziare all'apertura dei predetti plichi per poter verificare la propria ammissione tanto alla Apertura delle Offerte quanto alla Gara tra gli Offerenti e, se lo ritiene, per partecipare alla Gara tra gli Offerenti. Per le attività di cui al presente punto dovrà essere conferita apposita procura da recapitarsi presso la sede dell'Amministrazione Straordinaria (via della Consulta, 11, 00187, Roma) almeno tre giorni prima della data fissata per l'apertura dei plichi.

3.2 Successivamente, il Commissario Straordinario provvederà alla apertura delle buste sigillate contenenti le Offerte e ne verificherà la validità, a suo insindacabile giudizio.

3.3 Qualora sia stata presentata una sola Offerta valida, il complesso immobiliare verrà aggiudicato al relativo offerente.

3.4 In caso di presentazione di più Offerte valide avrà luogo, immediatamente dopo la lettura delle Offerte, una gara tra gli offerenti presenti che dichiarino di allinearsi all'Offerta idonea più alta ("**Gara tra gli Offerenti**").

3.5 Ove per il numero di Domande presentate e per la durata della Gara tra gli Offerenti non fosse possibile compiere le operazioni di esame delle Domande e quelle di Gara nel corso della stessa giornata, si provvederà ad aggiornare l'esame delle Offerte e gli esperimenti dell'asta anche in date successive, per quanto possibile ravvicinate.

3.6 In ogni caso, l'aggiudicatario sarà tempestivamente informato dell'esito favorevole dell'asta, direttamente, se presente all'asta (e se ne darà atto a verbale), altrimenti mediante comunicazione da inviarsi a mezzo raccomandata a/r al recapito indicato nella Domanda. Gli altri soggetti non presenti alla apertura delle Domande pervenute non riceveranno comunicazione alcuna in merito all'esito della loro Domanda.

4. GARA TRA GLI OFFERENTI

4.1 Nel caso in cui si verificano le ipotesi di cui all'articolo 3.4 che precede, non appena concluso l'esame delle Offerte, verrà indetta la Gara tra gli Offerenti presenti, che saranno ammessi a fare offerte in aumento rispetto alla migliore Offerta ("**Prezzo Base di Gara**").

4.2 I soggetti ammessi alla Gara tra gli Offerenti potranno presentare Offerte in

aumento rispetto all'Offerta idonea più alta, con rilanci non inferiori ad € 50.000,00 (euro cinquantamila/00), formulati per iscritto utilizzando appositi moduli che saranno messi loro a disposizione; il Notaio provvederà quindi a verbalizzare ciascuna Offerta in aumento validamente presentata.

4.3 In assenza di Offerte in aumento nei dieci minuti successivi all'apertura della Gara tra gli Offerenti o all'ultima Offerta in aumento, il Notaio aggiudicherà il complesso immobiliare in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione ("**Prezzo**") l'importo dell'Offerta più alta.

4.4 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.

4.5 All'esito del procedimento, il Commissario provvederà a restituire la documentazione in originale relativa alle cauzioni prestate dai concorrenti che non saranno risultati aggiudicatari.

4.6 Di tutte le attività sopra descritte relative alla presentazione della Domanda, alla Apertura delle Offerte ed alla Gara tra gli Offerenti verrà redatto apposito verbale da parte del Notaio, fermo restando che il suddetto verbale non terrà luogo né avrà valore di contratto.

5. MODALITÀ DI PAGAMENTO, STIPULA DEL CONTRATTO DI VENDITA ED INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

5.1 Il pagamento del Prezzo dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, entro il termine essenziale di 60 giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a CIT – Compagnia Italiana Turismo SpA in A.S., emesso da una banca operante in Italia o mediante bonifico bancario con valuta pari alla data di disposizione, alle coordinate che verranno comunicate senza ritardo all'aggiudicatario.

5.2 Entro il medesimo termine essenziale, l'aggiudicatario è altresì tenuto a corrispondere l'importo delle 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 del Gruppo CIT, che saranno comunicate dal Commissario entro 20 giorni lavorativi dall'aggiudicazione, salvo conguaglio al momento della vendita. Sul sito internet www.cit-in-as.it verrà reso disponibile un preventivo sommario delle spese notarili ed un prospetto degli oneri fiscali connessi alla vendita.

5.3 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 30 giorni lavorativi successivi, fermo restando che nel caso di mancata stipula del contratto di vendita per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'Offerta dei quest'ultimo medesimo resterà valida per ulteriori 30 giorni dalla scadenza del termine di cui all'art. 5.1 che precede.

5.4 Il complesso immobiliare sarà venduto a corpo e non a misura, come “visto e piaciuto”, nello stato di fatto e di diritto esistente, senza garanzie, essendo espressamente esclusa anche quella di conformità degli impianti di cui al D.M. 22.1.2008 n. 37, salva la garanzia di evizione. Grava su ciascun offerente l’onere di valutare e prendere visione del complesso immobiliare secondo le modalità previste nel presente Regolamento. La sottoscrizione della Richiesta di Partecipazione implica esplicita accettazione della situazione edilizia ed urbanistica in essere.

5.5 Successivamente alla stipula della vendita, ai sensi dell’art. 64 del D.Lgs. 270/1999, verrà ordinata dal Ministero la cancellazione delle eventuali iscrizioni relative a diritti di prelazione e delle eventuali trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi sul complesso immobiliare venduto.

5.6 Nel caso di mancato versamento del saldo Prezzo da parte dell’aggiudicatario entro il sopra indicato termine e, quindi, in caso di mancata stipula del contratto di vendita per fatto o colpa dell’aggiudicatario, quest’ultimo si intenderà decaduto dall’aggiudicazione e 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.

6. DISPOSIZIONI GENERALI

6.1 Il Commissario Straordinario si riserva, comunque, in ogni momento della Procedura, e fino alla stipula del contratto di vendita, la facoltà di sospendere e/o di non dare ulteriore corso alla cessione, senza che gli offerenti o l’aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando l’obbligo alla restituzione delle cauzioni. Gli Offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Commissario Straordinario o del Gruppo CIT in A.S., neppure a titolo di responsabilità precontrattuale e/o per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la partecipazione alla procedura d’Asta, per la presentazione dell’Offerta oppure dell’Offerta in aumento.

6.2 Il presente Regolamento non comporta per il Commissario Straordinario alcun obbligo o impegno di vendita nei confronti degli Offerenti né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Commissario Straordinario stesso. Il Commissario Straordinario si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento dalle trattative di vendita, qualunque sia il loro grado di avanzamento, di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della Procedura, di impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che per ciò gli Offerenti possano avanzare nei confronti del Commissario Straordinario alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo.

6.3 I consulenti della Procedura non assumono alcun obbligo nei confronti degli Offerenti, i quali, mediante la sottoscrizione del presente Regolamento, dichiarano di esonerarli espressamente da ogni e qualsiasi responsabilità nei loro confronti e rinunciano a qualsiasi pretesa che potrebbero avanzare in relazione all’attività dai medesimi svolta in favore del Commissario Straordinario per la Procedura.

6.4 Il presente Regolamento non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 del Codice Civile o una sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi degli articoli 94 e ss. del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998.

6.5 Il trattamento dei dati inviati dagli Offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003. Ai sensi del medesimo decreto legislativo, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli Offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla Procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento dei dati sarà il Commissario Straordinario nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui agli articoli 7 e ss. del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003. La sottoscrizione del presente Regolamento da parte dei soggetti interessati varrà altresì quale consenso al trattamento dei dati per le finalità e secondo le modalità sopra descritte. Le spese della presente procedura sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario.

6.6 L'intera Procedura e ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana.

6.7 Per ogni controversia relativa al presente Regolamento, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dai rapporti pre-contrattuali sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Il Commissario Straordinario

Prof. Avv. Antonio Nuzzo

Per espressa accettazione e conferma
di tutti i termini e le condizioni
del presente Regolamento

(l'Offerente)

L'Offerente, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e ss. del Codice Civile dichiara di aver preso visione e di approvare espressamente le seguenti clausole del presente Regolamento: art. 2 (requisiti e modalità per la presentazione della Domanda di Partecipazione, a pena di inammissibilità della stessa), art. 3.1 (insindacabilità della valutazione in merito alla valida proposizione della Domanda), 3.2 (insindacabilità della valutazione in merito alla valida proposizione delle Offerte), art. 4 (modalità di esecuzione della Gara tra gli Offerenti), art. 5.1 (perentorietà del termine per il versamento del saldo Prezzo), art. 5.2 (perentorietà del termine per il versamento delle spese), art. 5.4 (pattuzioni essenziali del contratto di vendita), art. 5.6 (effetti del mancato versamento del saldo del prezzo e delle spese); artt. 6.1 e 6.2 (poteri del Commissario Straordinario), art. 6.3 (esonero da responsabilità dei consulenti della

Procedura); art. 6.5 (consenso al trattamento dei dati personali); art. 6.7 (deroga alla competenza territoriale).

(l'Offerente)