

ITALIA TURISMO S.p.A.

Sede in Roma, Via Calabria n. 46/ 48

Capitale sociale Euro 128.463.510 interamente versato

Iscritta con il n. 501112 al Repertorio Economico Amministrativo

Codice Fiscale 05711140581 - Partita IVA 01436061004

Ai sensi degli artt. 2497 bis e 2497 sexies del Codice Civile, si comunica che la Società con Socio Unico è soggetta alla direzione e coordinamento della società Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A., con sede in Roma, Via Calabria 46, Capitale Sociale Euro 836.383.864, Registro delle Imprese di Roma e Codice Fiscale 05678721001.

Relazione sulla Gestione a corredo del Bilancio al 31 dicembre 2022

Signor Azionista,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 registra una perdita di Euro 18.791.734 ed un Patrimonio Netto di Euro 38.677.209. La pesante perdita d'esercizio riflette la situazione del mercato immobiliare influenzato dal conflitto russo ucraino dalla pressione dell'inflazione e dal conseguente aumento dei tassi di interesse e dei prezzi delle materie prime che ha influenzato la valutazione degli asset aziendali. Tale valutazione è stata ulteriormente penalizzata dai nuovi indirizzi di Gruppo in relazione ad alcuni immobili per i quali, fino allo scorso esercizio si era ipotizzato un processo di sviluppo e valorizzazione da parte della società.

Il Patrimonio Netto è gravato inoltre dalla contabilizzazione di una riserva negativa di Euro 17.789.486 registrata in applicazione dell'art. 47 del decreto-legge 19 maggio 2020 convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

In relazione alla citata riserva, si ricorda che la Controllante Invitalia, all'inizio del 2018, ha avviato una procedura di vendita della società Italia Turismo e/o dei suoi asset immobiliari, all'esito della quale era stata definita una possibile operazione di cessione a terzi di gran parte del patrimonio, venuta meno anche per effetto della grave crisi del settore turistico causata dal diffondersi della pandemia Covid-19.

In seguito, considerata anche l'introduzione della specifica normativa dell'art. 47 del decreto-legge 19 maggio 2020 convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, Invitalia ha avviato un Piano di riordino e razionalizzazione degli asset immobiliari dell'intero Gruppo. In esecuzione del Piano Italia Turismo, sulla base delle indicazioni ricevute dalla controllante nell'ambito della direzione e coordinamento ha perfezionato nel secondo semestre 2022 con l'apporto di tutti gli immobili a reddito e la cessione dei relativi rami d'azienda al Nuovo Comparto del Fondo Immobiliare, gestito da Invimit Sgr società a totale partecipazione pubblica..

Nella nota integrativa, Vi sono stati illustrati i principi contabili ed i criteri di valutazione adottati, nonché, in dettaglio, il contenuto delle singole poste del bilancio al 31 dicembre 2022, mentre nella presente relazione, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie relative alla gestione, presentandoVi in modo dettagliato la situazione aziendale e le linee lungo le quali è possibile prevedere uno sviluppo dell'attività.

La complessità dell'elaborazione finale dei dati relativi all'aggiornamento delle valutazioni degli asset esclusi dalla cessione ad Invimit SGR, stimati da esperti indipendenti all'uopo incaricati, ha comportato la necessità dell'utilizzo del maggior termine per l'approvazione del bilancio.

SITUAZIONE AZIENDALE

Andamento e caratteristiche del mercato turistico

Il mercato internazionale

Nel 2022 il mercato del turismo internazionale ha registrato una forte ripresa con stime intorno al 63% del giro d'affari pre-pandemia, sia in Europa che nel Medio Oriente. In merito alle caratteristiche della clientela, si è consolidata la tendenza che vede i turisti prediligere mete vicinali e con un buon rapporto qualità-prezzo, andamento in risposta al difficile contesto economico e alla continua incertezza geopolitica generata in primo luogo dal conflitto russo-ucraino. Tali risultati sono stati favoriti da una forte domanda, in parte repressa nei due anni antecedenti, dal miglioramento dei livelli di fiducia e dalla revoca delle restrizioni sanitarie in un numero crescente di destinazioni.

In base ai dati dell'Organizzazione Internazionale delle Nazioni Unite per il Turismo (UNWTO)¹, nel 2022 l'Europa risulta capofila per la ripresa del turismo globale. Il vecchio continente ha difatti accolto 585 milioni di arrivi internazionali nel 2022 (65% del totale mondiale), raggiungendo l'80% dei livelli pre-pandemia. Tale dato costituisce un miglioramento pari ad oltre il doppio rispetto a quanto registrato nel 2021, in larga parte grazie alla forte domanda intraregionale e proveniente dagli USA. Nello specifico, il continente europeo ha registrato una performance particolarmente robusta nel terzo trimestre, quando gli arrivi hanno raggiunto quasi il 90% dei livelli del 2019.

Per quanto attiene il resto del pianeta, il Medio Oriente ha registrato dati relativi agli arrivi internazionali in forte miglioramento raggiungendo quasi l'83% dei livelli pre-pandemici.

L'Africa e le Americhe hanno registrato anche loro una forte crescita rispetto al 2021, raggiungendo entrambe il 65% dei livelli di visitatori del 2019, mentre Asia e l'area del Pacifico hanno recuperato soltanto parzialmente i livelli pre-pandemia (circa il 23%) a causa delle forti restrizioni legate al COVID-19 (in particolar modo per il mercato cinese) rimosse soltanto negli ultimi mesi dell'anno e che per lungo tempo hanno visto chiuse ai viaggi non essenziali diverse destinazioni.

¹ UNWTO World Tourism Barometer, gennaio 2023

La ripresa del turismo ha dunque visto un'accelerazione in molte parti del mondo e, nello specifico, sono stati registrati aumenti significativi per quanto riguarda le entrate da turismo internazionale in Francia, Serbia, Romania, Turchia, Lettonia, Portogallo, Pakistan, Messico e Marocco.

Per quanto attiene alle stime del 2023, gli analisti prevedono che gli arrivi di turisti internazionali potrebbero raggiungere dall'80% al 95% dei livelli pre-pandemici, a seconda dell'entità del rallentamento economico, della ripresa in corso dei viaggi in Asia/Pacifico e dell'evoluzione dell'offensiva russa in Ucraina.

Una domanda più forte del previsto ha anche creato importanti sfide operative e di forza lavoro nelle aziende e nelle infrastrutture turistiche, in particolare nell'indotto aeroportuale. Tuttavia, la situazione economica, aggravata dal sempre più aspro conflitto russo-ucraino rappresenta un'importante incognita per tutto il settore. La combinazione dell'aumento dei tassi di interesse in tutte le principali economie, dell'aumento dei prezzi dell'energia e dei prodotti alimentari e le crescenti prospettive di una recessione globale, come indicato dalla Banca mondiale, sono le principali minacce alla ripresa del turismo internazionale per il 2023. Il potenziale rallentamento si riflette in un più cauto indice di fiducia dell'UNWTO, così come nelle tendenze delle prenotazioni che mostrano segni di una crescita più lenta rispetto al 2022. Secondo gli esperti, il contesto economico continua ad essere il principale fattore che pesa sulla ripresa del turismo internazionale, in quanto l'aumento dell'inflazione e l'impennata dei prezzi del petrolio si traducono in un aumento dei costi di trasporto e alloggio, mettendo sotto pressione il potere d'acquisto e il risparmio dei consumatori.

I mercati di origine USA e Asia, che hanno iniziato ad riaprirsi nel 2022, potrebbero essere particolarmente colpiti soprattutto per quanto riguarda i viaggi in Europa, in quanto questi mercati sono storicamente più avversi al rischio.

La chiusura dello spazio aereo ucraino e russo, nonché il divieto imposto ai vettori russi da parte di molti paesi europei, stanno influenzando i viaggi intra-europei, causando, nel contempo, anche deviazioni significative nei voli a lungo raggio tra l'Europa e l'Asia orientale, traducendosi in voli più lunghi e costi più elevati. Del resto, la Russia e l'Ucraina hanno rappresentato un totale del 3% della spesa globale per il turismo internazionale nel 2020 e almeno 14 miliardi di dollari di entrate del turismo globale potrebbero andare persi se il conflitto si protrasse per ancora lungo tempo. L'importanza di entrambi i mercati, infatti, appare significativa non solo per i paesi limitrofi, ma anche per le destinazioni europee di sole e mare, in primis l'Italia.

Per quanto attiene i Paesi europei, i dati pubblicati dall'Eurostat² per il 2022 dimostrano che i flussi turistici sono in forte ripresa dalla pandemia di COVID-19. Il numero totale di notti trascorse (presenze) in strutture ricettive nell'Unione europea nel 2022 è stato vicino al livello pre-pandemia (2,72 miliardi di notti nel 2022 rispetto a 2,88 miliardi nel 2019; -5,6%) con aumenti sostanziali rispetto al numero di pernottamenti trascorsi nel 2020 e nel 2021 (rispettivamente 1,42 miliardi nel 2020, 1,83 miliardi nel 2021; +91,1% e +48,3% nel 2022).

I dati per il 2022 mostrano che anche le notti trascorse dagli ospiti internazionali si sono avvicinate ai livelli del 2019 (1,19 miliardi di notti nel 2022 rispetto a 1,36 miliardi nel 2019; -12,6%) con un forte aumento rispetto al numero di pernottamenti di turisti stranieri nel 2020 e nel 2021 (rispettivamente 412,5 milioni di pernottamenti nel 2020, 587,8 milioni nel 2021; +188,8% e +102,6% nel 2022).

² Eurostat, News Release, gennaio 2023.

Andamento e caratteristiche della domanda turistica in Italia

Nei primi nove mesi del 2022 (dati Istat³ - i dati definitivi relativi all'anno 2022 non sono ancora disponibili) il mercato del turismo italiano registra, come nel resto del mondo, ulteriori segnali di ripresa rispetto a quanto già consolidato nel 2021, sebbene non ancora pari ai livelli pre-pandemici. In particolare, nel periodo gennaio-settembre si è registrato un significativo aumento sia degli arrivi negli esercizi ricettivi italiani (+45,8%) che delle presenze (+39,9%) rispetto all'anno precedente.

L'analisi di dettaglio delle componenti della domanda turistica mostrano, tuttavia, un andamento sostanzialmente diverso rispetto al 2021, registrando il significativo ritorno dei clienti stranieri (+102,5% di arrivi e +91% di presenze) e la crescita più contenuta per i clienti nazionali (+16,8% di arrivi e +11,7% di presenze). L'incremento delle presenze turistiche in Italia indica che il Bel Paese ha anticipato il percorso di ripresa post Covid-19 rispetto alle altre mete turistiche.

Il bilancio dei primi nove mesi del 2022 si chiude con circa 174 milioni di presenze di clienti italiani e 164 milioni di clienti stranieri, con un sostanziale riequilibrio delle due componenti della domanda che negli anni 2020 e 2021 avevano registrato una netta prevalenza della clientela domestica dovuta alle limitazioni della mobilità delle persone da e per l'estero.

In tale periodo sono aumentate soprattutto le presenze negli esercizi alberghieri (+48,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), che avevano sofferto maggiormente nei due anni precedenti; in particolare, i flussi turistici hanno mostrato una variazione tendenziale elevata nel mese di aprile, probabilmente sostenuta dalla fine dello stato di emergenza (31 marzo) e dalla Pasqua che ha rappresentato l'occasione per utilizzare, per finalità turistiche, la sostanziale fine delle restrizioni alla mobilità.

Come consueto, il picco stagionale delle presenze mensili negli esercizi ricettivi è stato registrato nel mese di agosto con più di 80 milioni di presenze (+1,4% sul 2021), seguito dal mese di luglio con circa 70 milioni di presenze (+12,5%). In entrambi i mesi, tuttavia, la crescita è da attribuire esclusivamente alla componente straniera, in quanto - come già evidenziato - la componente domestica è diminuita del 10,1% ad agosto e del 6,3% a luglio favorendo il già citato ribilanciamento tra le due componenti; i dati del mese di settembre rafforzano tale tendenza con una crescita totale delle presenze rispetto al 2021 (+9,8%) con una dinamica inversa tra italiani e stranieri: -8,3% per i primi e +28,2% per i secondi.

Nel trimestre estivo, le presenze turistiche sono state il 4,7% in meno rispetto allo stesso periodo del 2019, quando avevano raggiunto circa 205 milioni. In particolare, la clientela straniera ritorna a sfiorare i livelli pre-Covid (-5,7% le presenze rispetto al trimestre estivo del 2019) a dimostrazione del fatto che non appena è stato possibile tornare a viaggiare, i clienti stranieri sono ritornati nel nostro Paese.

Inoltre, da segnalare, nel periodo considerato il settore alberghiero ha beneficiato della ripresa in misura maggiore rispetto agli alloggi extra-alberghieri, segnando una crescita degli spostamenti di circa il 27% rispetto allo stesso periodo del 2021.

³ Istat, Movimento Turistico, dicembre 2022

Focus sul comparto ricettivo

I dati forniti da DATATUR⁴ Federalberghi (report riferito ai dati 2021) evidenziano come l'andamento di lungo periodo dell'offerta ricettiva sia stato contrassegnato da un costante processo di ristrutturazione che ha determinato, da una parte, la progressiva riduzione del numero di strutture e, dall'altra, l'incremento della capacità ricettiva in termini di camere e di letti disponibili; la dimensione media è passata da 37,6 posti letto nel 1980 a 69,5 nel 2021. Contemporaneamente è stata realizzata una riqualificazione dell'offerta, con la riduzione graduale delle strutture di bassa categoria ed il corrispondente ampliamento degli alberghi di categorie medio alte; infatti, nel 2021 le categorie 1 e 2 stelle si sono ulteriormente ridotte al 23,4% (contro il 49,3% nel 2000), mentre è incrementata la percentuale dei 3 stelle, la più rappresentata (55,3% contro il 42,2% nel 2000) e sono più che raddoppiate le categorie 4 e 5 stelle (pari al 21,3% contro l'8,5% nel 2000). Nel corso degli anni si è assistito ad una redistribuzione dell'offerta nelle aree del Paese, con un decremento nelle regioni del Nord, a fronte di un incremento nelle regioni meridionali, sia in termini di esercizi che di letti, dove si è mostrata particolarmente dinamica la Puglia (+90,8% in termini di letti), seguita, in termini percentuali, dalla Sicilia (+58,6%), dalla Basilicata (+55,9%) e dalla Sardegna (+47,6%). La dimensione media degli esercizi alberghieri è comunque più elevata nelle regioni meridionali (92,8 letti contro i 60,3 letti del nord e i 71,6 letti del Centro), così come la presenza di categorie superiori (il primato spetta alla Sardegna, seguita da Sicilia, Campania e Puglia). In generale, la relativa maggiore qualificazione delle strutture alberghiere nel Sud è dovuta allo sviluppo più recente dell'offerta turistica.

In Italia nel 2021 (ultimo dato ufficiale disponibile) sono registrati 220.457 esercizi ricettivi (di cui l'85,4% extra-alberghieri), con 5,1 milioni di posti letto (di cui 56,4% extra-alberghieri).

Il mercato immobiliare alberghiero in Italia⁵, nel corso del 2022, ha registrato livelli di profittabilità in crescita, infatti, nonostante gli aumenti dei costi operativi e dell'energia si registra un trend positivo delle performance economico aziendali, con punte di crescita nei mercati primari a vocazione internazionale e lusso (i livelli di ADR⁶ hanno ampiamente superato i livelli pre-covid, facendo registrare Rev PAR⁷ superiori a quelli del 2019 in tutti i segmenti: primario, secondario e resort).

Tale ripresa ha interessato principalmente gli hotel di fascia superiore (*upper-upscale* ed *extra-luxury*), la cui crescita è stata supportata dall'ampia disponibilità di spesa della clientela più facoltosa derivante dal turismo internazionale; tendenza, in particolare, orientata verso le città d'arte.

In termini di transazioni concluse, nel 2022, sono stati investiti €1,6 mld nel mercato Hotels, con gli investitori che sono risultati particolarmente interessati ad investimenti *value-add* principalmente nelle città d'arte con

⁴ DATATUR Federalberghi edizione ottobre 2022

⁵ CBRE Real Estate Market – Outlook 2022 – Hotels – Italia.

⁶ ADR "Average Daily Rate" ovvero il prezzo medio giornaliero per camera applicato dalle strutture alberghiere in un dato periodo.

⁷ Rev PAR "Revenue per Available Room" ovvero il ricavo medio per camera disponibile (il dato tiene conto del numero di camere effettivamente disponibili, incluse quelle non occupate durante il periodo di riferimento).

vocazione *leisure*, sia attraverso il riposizionamento di asset esistenti, sia ricercando opportunità di conversione di immobili con diversa destinazione d'uso.

In tal ottica, l'ingresso di catene internazionali nel mercato italiano ha favorito l'innalzamento degli standard di qualità del patrimonio alberghiero del Paese sempre nel rispetto dei principi di sostenibilità richiesti sia dagli investitori istituzionali che dagli operatori del settore.

I Resort risultano uno dei prodotti privilegiati dagli investitori in quanto continuano a registrare risultati molto positivi, in particolare per le strutture di lusso e per i segmenti *mid up-upscale*.

Infine, come già osservato durante la seconda metà del 2022, si prevede che nel corso dei prossimi mesi la crescita dei tassi di interesse ed il conseguente aumento del debito continueranno a portare alla richiesta di rendimenti più elevati da parte degli investitori e, in assenza di un *repricing*, si assisterà ad un rallentamento di transazioni core (ovvero di investimenti caratterizzati da elevata liquidità, situati in aree di pregio del Paese ma con scarse capacità di negoziazione).

Gli scenari per il 2023, configurando una minore esposizione alla volatilità dei costi energetici, un migliore accesso al credito ed un turismo più consapevole, orienteranno le strategie degli investitori del settore alberghiero verso strutture con elevate prestazioni ambientali in grado di garantire elevati standard di sostenibilità.

EVENTI RILEVANTI CARATTERIZZANTI L'ESERCIZIO 2022

Il principale evento che ha caratterizzato la gestione dell'esercizio 2022 riguarda il perfezionamento della cessione di parte rilevante del patrimonio aziendale, in esecuzione del Piano di riordino e razionalizzazione degli asset immobiliari dell'intero Gruppo.

Nel corso dell'esercizio è stato nominato il Consiglio di Amministrazione di Invitalia, che nell'ambito delle attività finalizzate all'elaborazione del Piano 2023 - 2025 ha confermato e, recentemente formalizzato, la volontà di procedere alla dismissione degli asset detenuti da Turismo, tenuto conto dell'interesse strategico del Gruppo ad accelerare il processo di dismissione delle proprietà immobiliari. In particolare, con riferimento alle indicazioni del precedente CdA rispetto agli "asset non a reddito" della società (Pisticci, Simeri, Sciacca e Siracusa Arenella), per i quali si ipotizzava il completamento degli interventi necessari per la messa a reddito prima di un eventuale cessione, la Capogruppo, tenuto anche conto:

- dell'interesse del mercato verso investimenti in nuove iniziative in ambito turistico immobiliare riscontrato anche attraverso alcune manifestazioni di interesse pervenute negli ultimi mesi
- della effettiva fattibilità tecnico finanziaria e tempistiche, dell'eventuale operazione di completamento degli investimenti a carico di Italia Turismo,

ha dato indicazioni di procedere prioritariamente alla verifica della possibilità di cessione degli asset nello stato attuale.

Procedura aperta alla cessione della partecipazione in Italia Turismo S.p.A. da parte della controllante e degli asset detenuti dalla Società

Come noto, nel gennaio 2018 è stata avviata dalla Controllante la “procedura aperta preordinata alla cessione della partecipazione di Italia Turismo S.p.A.” e, in subordine, degli asset di proprietà della stessa, anche in forza del mandato a vendere gli asset di proprietà, conferito con delibera del Consiglio di Amministrazione del dicembre 2017.

All'esito della predetta procedura, comunicato da Invitalia nel marzo 2020, la stessa ha avviato trattative, per la definizione dell'operazione di cessione del ramo d'azienda, comprendente tutti i villaggi e i terreni di Pisticci e Siracusa, al Gruppo Human Company, concluse senza esito all'inizio del 2021, per modifiche proposte e non accoglibili di termini essenziali dell'operazione, dopo una lunga sospensione dovuta all'inizio della crisi pandemica.

Conseguentemente la Controllante ha incluso gli immobili di Italia Turismo nel più ampio piano di dismissione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare di Gruppo, la cui attuazione ha trovato anche riscontri all'art. 47 del DI 19 maggio 2020, n.34.

In tale ambito, nel mese di novembre 2020, Invitalia ha sottoscritto una lettera di intenti avente ad oggetto un'operazione finalizzata all'istituzione di un comparto di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato, gestito da Invimit, prevedendo la sottoscrizione delle relative quote mediante apporto del patrimonio immobiliare oggetto di riordino.

A tale scopo sono state avviate dalla fine del 2020 le attività di due diligence tecniche, legali e di mercato sul patrimonio di Italia Turismo.

Nel gennaio 2021 è stato sottoscritto tra Invitalia e Invimit l'accordo avente ad oggetto l'operazione di dismissione del portafoglio asset individuato, funzionale alla realizzazione delle attività necessarie alla sua esecuzione, ivi incluse l'istituzione del nuovo comparto del fondo e la due diligence sugli immobili.

Con successive modifiche ed integrazioni si è pervenuti in data 30 dicembre 2021 alla sottoscrizione dell'accordo modificativo, che ha individuato, per quanto di interesse di Italia Turismo, il perimetro costituito esclusivamente dai villaggi operativi (Alimini, Torre d'Otranto, Floriana, Simeri Village e Sibari Green Village) e dal villaggio Costa di Simeri, da trasferire in una prima fase mediante apporto degli immobili al Fondo immobiliare “i3 Sviluppo Italia” gestito da Invimit SGR SpA, con contestuale locazione degli stessi ad Italia Turismo e in una successiva fase, da concludersi entro il 31 dicembre 2022, mediante cessione dei relativi rami d'azienda.

In esecuzione dei richiamati accordi, in data 7 luglio 2022, è stata perfezionata la prima fase, con la stipula dell'Atto di Apporto delle strutture alberghiere a fronte di quote del fondo per 94 milioni, pari al valore di mercato stimato dall'Esperto Indipendente; contestualmente Italia Turismo ha ceduto la totalità delle quote ricevute dal Comparto a Invitalia, riducendo l'esposizione debitoria verso la Controllante da € 108 milioni a € 14 milioni di euro. In pari data, in coerenza con quanto deliberato dal Cda di Invitalia, sono stati inoltre sottoscritti, con Invimit SGR e Invitalia, in qualità di garante, l'Accordo Quadro, con il quale è stata disciplinata la complessiva struttura dell'operazione e l'Accordo di Garanzia e Indennizzo che contempla le dichiarazioni e garanzie negoziate.

In data 28 dicembre 2022 è stato sottoscritto l'atto di cessione dei rami di azienda dei villaggi turistici alla Discovery Hotels srl, società strumentale appositamente costituita dal Fondo "i3 – Sviluppo Italia – comparto Invitalia", gestito da Invimit SGR SpA, al prezzo, determinato dall'Esperto Indipendente, di euro 9,9 milioni; il contratto di cessione disciplina l'applicazione di una clausola di earn-out, che prevede la retrocessione, del 50% degli eventuali maggiori fatturati consuntivati da Discovery Hotels negli esercizi 2023 e 2024, rispetto alle previsioni del piano a base della valutazione dell'operazione. In pari data è stato sottoscritto, con Discovery Hotels srl e Invitalia, in qualità di garante, l'Accordo di Garanzia e Indennizzo che contempla le dichiarazioni e garanzie negoziate. L'operazione ha avuto per oggetto il trasferimento dei rami d'azienda dei sei villaggi operativi (Alimini, Torre d'Otranto, Floriana, Simeri Village e Sibari Green Village) il cui perimetro è costituito da: l'avviamento commerciale, i provvedimenti autorizzativi relativi all'esercizio dei villaggi, i contratti di affitto dei rami d'azienda, i contratti di locazione degli immobili, le immobilizzazioni materiali diverse dagli immobili, i debiti verso i dipendenti a tempo indeterminato e le partecipazioni in condomini e consorzi connessi ai rami d'azienda. Nell'ambito del contratto di cessione sono stati trasferiti anche i contratti di appalto di opere e i contratti di prestazioni tecniche, per un valore complessivo di 1,8 milioni di euro, sottoscritti da Italia Turismo per la realizzazione di un intervento di manutenzione straordinaria presso il villaggio di Stintino, da eseguirsi in adempimento di impegni contrattuali verso il gestore; gli oneri relativi, per accordo tra le parti formalizzato nell'Accordo Quadro del 7 luglio 2022, rimarranno a carico della Società, che, a sua volta, ne ha richiesto il rimborso alla Controllante, che potrà beneficiare dell'apprezzamento del valore delle quote in conseguenza della realizzazione delle opere.

La cessione dei rami, analogamente a quella relativa alla cessione degli immobili, è stata realizzata in attuazione dell'art.47 del D.L. 19 maggio 2020 n.34 (decreto Rilancio).

CONDIZIONI OPERATIVE, SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ, ED EVENTI SUCCESSIVI

Nel corso del 2022, Italia Turismo ha operato nel presupposto della continuità aziendale, garantito dall'impegno irrevocabile dell'azionista Invitalia a continuare a finanziare e sostenere patrimonialmente la Società al fine di assicurare alla stessa sia l'adempimento delle sue obbligazioni, sia la sua regolare prosecuzione e continuità di impresa, il tutto almeno relativamente all'esercizio 2022 e a quello immediatamente successivo, come comunicato con lettera del 15 marzo 2023.

La gestione operativa – pur nella prospettiva di dismissione di tutti gli asset operativi – ha proseguito il percorso di mantenimento e salvaguardia del patrimonio dei singoli rami d'azienda, adottando tutte le misure utili e necessarie per sostenere le migliori condizioni di redditività e di potenzialità di sviluppo. Nel contempo è stato perseguito un rigoroso contenimento dei costi di struttura e l'efficientamento dei servizi necessari alla gestione del patrimonio.

I risultati dell'esercizio riflettono le condizioni che hanno influenzato la gestione, ampiamente descritte in precedenza e successivamente commentati nel paragrafo *Analisi Reddittuale*.

Di seguito si riportano gli altri eventi significativi che hanno caratterizzato la gestione dell'anno 2022, nonché i principali eventi dei primi mesi del 2023.

- *Contratto di Programma*: Il Contratto di Programma stipulato con il Ministero dello Sviluppo Economico in data 26 novembre 2008 prevede investimenti per circa di 199,2 milioni di euro, ammessi ad agevolazioni per complessivi 77 milioni di euro, nelle regioni Puglia, Calabria e Sicilia, a fronte dei quali sono state completate sei delle otto iniziative previste, con l'incassi dei relativi contributi pari a complessivi 25,8. Rimangono da realizzare il Simeri Golf Resort, per il quale sono previsti investimenti per 37,6 milioni di euro e una agevolazione di 18,1 milioni di euro, e l'iniziativa di Sciacca, per la quale sono stati ammessi investimenti per 66,5 milioni di euro e un contributo di 21,2 milioni di euro. Per entrambe le iniziative sono pendenti le richieste di sospensione dei termini per l'ultimazione dei lavori, da ultimo reiterate in data 28 dicembre 2021, in ragione della riconosciuta sussistenza di cause sospensive di forza maggiore non imputabili alla volontà della società, ampiamente documentate negli atti depositati al Ministero dello Sviluppo Economico e nuovamente illustrati alla Direzione competente in un incontro di aggiornamento tenutosi nel mese di novembre 2021. Le note di aggiornamento sono state trasmesse anche alla Banca incaricata MCC Medio Credito Centrale, già attivata con precedenti comunicazioni del MISE, datate 4 febbraio 2020. Con comunicazione del novembre 2022 il Ministero ha richiesto ad Italia Turismo di designare una nuova Banca da incaricare per le verifiche, in sostituzione di MCC, che aveva segnalato potenziali conflitti di interesse in ragione dell'appartenenza al gruppo della Controllante Invitalia. Sono in corso le richieste di offerta alle banche accreditate presso il Ministero per svolgimento di tali attività.

- *Fondi di Rotazione*

A seguito dell'approvazione nel dicembre 2017, da parte della la controllante Invitalia, delle richieste di finanziamento a valere sui Fondi di Rotazione, sono stati stanziati complessivi 24,1 mln di euro, destinati alla copertura degli investimenti per la ristrutturazione del villaggio Pisticci (22,3 mln di euro) e per opere di manutenzione straordinaria del villaggio Le Tonnare di Stintino (1,8 mln di euro).

Nelle more della definizione della cessione del ramo d'azienda di Stintino e dell'avvio delle attività di valorizzazione del villaggio di Pisticci, sono stati presentati documenti di aggiornamento dello stato delle iniziative. Per quanto relativo al finanziamento per Stintino, si evidenzia che non si è potuto dare corso all'operazione di finanziamento, non essendo stato considerato, per diverse valutazioni da parte di Invimit, nel perimetro del ramo d'azienda ceduto.

- *Contratti di affitto di rami d'azienda e rapporti con i gestori*:

Come è noto, i contratti in essere con i gestori prevedono rendimenti minimi garantiti e quote significative di canoni variabili che consentono di far fronte alle oscillazioni del mercato, mediante la partecipazione ai risultati, che vengono costantemente monitorati sulla base delle previste informative periodiche.

La stagione turistica 2022, dopo due anni fortemente penalizzati dalle limitazioni indotte dall'emergenza Covid, si è conclusa con risultati migliori del previsto; i ricavi per canoni di affitto hanno superato le attese

per circa il 13%, registrando altresì un incremento del 41% rispetto all'esercizio 2021 e di oltre il 9% sul 2019, superando quindi i livelli pre- Covid.

I fatturati realizzati complessivamente nel 2022 dai gestori, nei rami d'azienda di proprietà di Italia Turismo, sono pari a circa 35,8 milioni di euro contro i 26,1 milioni di euro consuntivati nel 2021 (32,9 milioni di euro nel 2019); tale miglioramento è maturato per effetto del consolidamento delle performance di alcuni villaggi (Alimini, Torre d'Otranto e Sibari Green Village) e della crescita più marcata dei fatturati delle strutture Floriana e Simeri Village, nonché per il reale riavvio del Villaggio di Stintino.

Si ricorda infatti che il villaggio Le Tonnare, nel 2021, è stato oggetto di una procedura di selezione del affittuario, che si è conclusa nel mese di maggio con l'affidamento alla Bestar srl della gestione; conseguentemente l'apertura del villaggio è stata possibile solo a stagione inoltrata, non potendo contare su un portafoglio prenotazioni, che vengono normalmente acquisite nei primi mesi dell'anno.

Per quanto riguarda i rapporti con il gestore del villaggio Le Tonnare, si evidenzia che nel mese di maggio 2022 è stato sottoscritto un accordo modificativo dei termini di esecuzione di un intervento previsto contrattualmente a carico della proprietà e relativo alle opere di adeguamento della piscina scenografica e della sottostante sala polivalente del villaggio; il termine è stato prorogato al 15 maggio 2023, in conseguenza dell'accertata impossibilità di realizzare le opere nei tempi fissate per oggettive e riconosciute problematiche riscontrate nell'affidamento dell'appalto, riconducibili alla crisi sopraggiunta che ha avuto ripercussioni significative nel settore edilizio per il rapido e progressivo rialzo dei prezzi dei materiali e la insostenibilità delle tempistiche di approvvigionamento. Le opere sono state appaltate nel mese di dicembre 2022, con contestuale apertura del cantiere, sulla base di contratti di appalto e di servizi tecnici per complessivi 1.771 mila euro, trasferiti alla Discovery srl nell'ambito della cessione del ramo d'azienda stipulata in data 28 dicembre 2022.

- *Contenziosi Comunione "Serra degli Alimini 1":* i contenziosi si riferiscono all'atto di rinuncia alle quote di multiproprietà detenute nella Comunione Complesso residenziale Serra Alimini 1, stipulato da Italia Turismo in data 15 ottobre 2015, sulla base di apposito parere legale, avendo accertato nel tempo l'impossibilità di poterne concretizzare un collocamento sul mercato. Il primo giudizio ha origine dal decreto ingiuntivo, ottenuto dalla Comunione per il pagamento degli oneri condominiali 2015 per circa euro 304 mila, oltre interessi e spese, opposto da Italia Turismo, che ha dovuto poi provvedere al pagamento, in mancanza di sospensione dell'esecutività, con salvezza di ripetere quanto versato all'esito del giudizio di opposizione. La sentenza del 2019 con la quale è stata respinta l'opposizione è stata impugnata innanzi la Corte di Appello di Lecce, con riferimento alla quale la prossima udienza è stata rinviata al 26 settembre 2023. Un secondo giudizio è stato incardinato a seguito di un nuovo decreto ingiuntivo ottenuto dalla Comunione per l'incasso di euro 293 mila e spese riferito alle quote condominiali 2016, mentre un terzo giudizio è stato intentato nell'ottobre 2018 da un gruppo di comproprietari per l'accertamento dell'invalidità dell'atto di abbandono, unificato poi con il giudizio di opposizione al secondo decreto ingiuntivo. A fronte del terzo decreto ingiuntivo ottenuto dalla Comunione per il pagamento di circa 586 mila euro, oltre accessori, riferiti agli oneri condominiali 2017 e 2018, Italia Turismo ha ritenuto preferibile di non proporre opposizione, riservandosi il diritto di ripetizione delle somme versate all'esito del giudizio di merito. Con sentenza del 18 ottobre 2021,

il Tribunale di Lecce ha dichiarato la nullità e l'inefficacia dell'atto di rinuncia abdicativa e ha rigettato l'opposizione al decreto ingiuntivo relativo alle quote condominiali 2016, avverso tale sentenza Italia Turismo ha proposto appello dinanzi alla Corte di Appello di Lecce (la prossima udienza è fissata per il 27 giugno 2023), avendo nuovamente valutato con il supporto dei legali incaricati a tal fine, la validità delle ragioni sostenute nelle varie fasi. Dovendo considerare la possibilità di mancato accoglimento dei ricorsi descritti, va evidenziato che IT ha comunque pagato e contabilizzato gli oneri oneri condominiali e che, nel caso di accoglimento si genererà una sopravvenienza attiva. E' opinione dei legali che nel tempo hanno assistito la Società che, essendo la questione oltremodo discussa in dottrina pur con poche pronunce giurisprudenziali, le argomentazioni che hanno portato Italia Turismo alla decisione di procedere alla rinuncia delle quote di multiproprietà sono valide e fondate e che l'efficacia della rinuncia abdicativa potrà essere riconosciuta nelle successive sedi di giudizio.

Andamento della gestione nei comprensori e investimenti realizzati

- Stintino: in esecuzione degli impegni assunti con il gestore, si è dato corso per 485 mila euro ad una pluralità di interventi manutentivi finalizzati alla riapertura stagionale 2022 che hanno riguardato principalmente il rinnovo bagni camere (edifici T1 T2 T3 e T4) e del ristorante, l'adeguamento della linea gas a servizio delle cucine e la linea di adduzione idrica; sono stati inoltre realizzati interventi per circa 280 mila euro, relativi ad opere di manutenzione e riqualificazione del locale tecnico della piscina e altri interventi minori per una spesa complessiva di circa 46 mila euro.
- Floriana Village: nel 2022, sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria programmata riferita agli impianti e alle macchine di condizionamento per circa 265 mila euro, e alla sostituzione di quota parte dei di portoncini d'ingresso e delle serrature per le camere ospiti per complessivi 61 mila euro, oltre ad opere minori.
- Simeri Village: nell'esercizio sono state realizzate opere di manutenzione sulle impermeabilizzazioni delle coperture del villaggio per 349 mila euro; inoltre, sono state svolte opere di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza relative a diverse zone del villaggio, interventi strutturali e di adeguamento impiantistico sul sistema di condizionamento e vari minori per un totale di circa 164 mila euro.
- *Villaggio di Alimini*: gli interventi realizzati nel corso del 2022 ammontano a circa 285 mila euro e riguardano essenzialmente le opere di manutenzione straordinaria edile e impiantistica di parte degli alloggi e di varie aree comuni della struttura turistica per un ammontare complessivo di 145 mila euro, la sostituzione di sei nuove celle frigo per una spesa complessiva di 75 mila euro, nonché le opere di messa in sicurezza e bonifica di alcuni serbatoi non più in esercizio, oltre vari interventi minori.
- *Villaggio Torre d'Otranto*: nel 2022 si è reso necessario realizzare una serie di attività manutentive e di adeguamento per un ammontare complessivo pari a 93 mila euro, riferiti ad attività di ripristino dell'area su insisteva l'impianto di depurazione dismesso per circa 41 mila euro, ad opere di bonifica di alcuni serbatoi di gasolio in disuso, oltre a interventi minori e al rinnovo di alcune forniture per le camere ospiti.

- *Costa di Simeri* : nell'esercizio sono stati realizzate le attività di manutenzione ordinaria degli impianti generali e delle aree comuni della struttura.
- *Simeri Golf Resort*: per il completamento dell'investimento si è in attesa di formale conferma della proroga del termine per l'utilizzo delle coperture finanziarie da Contratto di Programma. Nel corso dell'esercizio sono state effettuate ulteriori revisioni della documentazione progettuale, nelle more di poter avviare le attività necessarie per la cantierizzazione delle opere di completamento, sulla base del Permesso a Costruire vigente, la cui scadenza è stata prorogata, con provvedimento del 26 aprile 2021 del Comune di Simeri Crichi, al 9 settembre 2024. Nell'esercizio appena trascorso sono proseguite le attività di custodia e manutenzione delle aree di cantiere.
- *Villaggio di Pisticci*: Italia Turismo, alla luce del protrarsi dei tempi di perfezionamento del processo di vendita degli asset aziendali, si è fatta carico degli oneri relativi al contributo di costruzione necessario per il mantenimento del permesso a costruire ottenuto sulla base del progetto a suo tempo presentato per la ristrutturazione del villaggio, per il quale è stata ottenuta, in data 26 novembre 2020 la proroga del termine al 1 maggio 2022; su istanza motivata di IT, il Comune di Pisticci, in data 28 marzo 2022 del che ha fissato al 1 maggio 2023 il termine per l'inizio dei lavori. Nell'esercizio sono state svolte le attività necessarie alla messa in sicurezza e di manutenzione ordinaria dell'area.
- *Comprensorio di Cassano*: nell'esercizio, con riferimento alle trattative riavviate con l'Amministrazione Comunale, finalizzate all'armonizzazione delle ipotesi di valorizzazione delle aree con le linee del nuovo strumento di pianificazione urbanistica comunale (Piano Strutturale Associato della Sibarite), nonché per la definizione della soluzione bonaria del possibile contenzioso riferito alla richiesta di adempimento agli obblighi della Convenzione scaduta, si è provveduto, a seguito dell'accertamento congiunto dello stato delle urbanizzazioni primarie per definirne le modalità e tempistiche di consegna al Comune, a realizzare la progettazione degli interventi di manutenzioni necessari e le procedure per l'affidamento delle opere. Nell'esercizio sono state realizzate le consuete attività di custodia e manutenzione ordinaria del comprensorio. Si evidenzia che, a seguito della richiesta, formulata agli agricoltori affittuari, di rilascio delle aree del comprensorio, in ragione dell'intervenuta scadenza, in data 10 maggio 2020, del contratto agrario, questi ultimi hanno rifiutato la consegna sul presupposto di una diversa successiva scadenza; ne è seguito l'avvio di un contenzioso che si è concluso con la sentenza del Tribunale di Castrovillari che ha accolto il ricorso di IT e condannato gli agricoltori al rilascio delle aree e al pagamento dei canoni di locazione dovuti. Sono in corso le azioni legali per ottenere l'esecuzione della sentenza.
- *Comprensorio di Simeri Crichi*: come riportato nella precedente relazione, in data 29 aprile 2021 è stato sottoscritto con il Comune di Simeri l'addendum alla Convenzione di Lottizzazione che stabilisce il nuovo termine al 31 dicembre 2026 ed un contributo in danaro di euro 560.000, da erogarsi in cinque rate entro il 31 marzo 2022, a titolo di oneri di urbanizzazione e quindi sostitutivo degli obblighi di realizzazione delle opere di riqualificazione delle aree fronte mare e della corrispondente viabilità. Italia Turismo ha provveduto al versamento delle prime due rate previste in acconto per un totale di 168.000 euro, sospendendo poi il pagamento delle ulteriori rate, in ragione del mancato avvio da parte del Comune, nel frattempo oggetto di un decreto di scioglimento del Consiglio, delle attività a suo carico. Nel corso del periodo sono state svolte le consuete attività di manutenzione ordinaria e di custodia e vigilanza. Si ricorda infine che, nel marzo 2018, la Società è stata convenuta in giudizio da due allevatori di bestiame, che hanno rivendicato l'acquisto per

usucapione dei terreni; la Società si è costituita in giudizio, ottenendo, in data 6 ottobre 2021, sentenza favorevole da parte del Tribunale di Catanzaro, con la quale è stata respinta la domanda di usucapione. A seguito del ricorso in appello da parte dei soccombenti, attualmente il giudizio è pendente presso la Corte di Appello di Catanzaro e la prossima udienza è fissata per il 21 giugno 2023.

- *Sciacca*: sono state realizzate le necessarie attività di manutenzione ordinaria delle aree. Si ricorda che nelle more della scadenza del permesso a costruire, fissata al 5 ottobre 2020 e prorogata fino ad un anno seguente il termine dello stato di emergenza, è stato redatto il progetto in adeguamento alla intervenuta nuova normativa paesaggistica, che ha conseguito l'autorizzazione paesaggistica nel novembre 2021; conseguentemente, in data 28 marzo 2022, sono stati presentati al Comune di Sciacca i corrispondenti elaborati del Piano Particolareggiato Attuativo per dare impulso all'iter, tuttora in corso, di approvazione della variante urbanistica coerente con la predetta autorizzazione paesaggistica, a conclusione del quale potrà essere richiesto e rilasciato il nuovo permesso a costruire.
- Per quanto attiene le proprietà di *Siracusa*, *Nicotera* e le altre proprietà di *Pisticci* e *Alimini*, sono proseguite le ordinarie attività di gestione e manutenzione.

ANALISI REDDITUALE

(importi in Euro/000)

Descrizione	Bilancio 31.12.22	%	Bilancio 31.12.21	%
Ricavi da affitto di azienda	8.584	100%	6.066	100%
Margine Operativo Lordo	(484)	-6%	987	16%
Risultato operativo	(948)	-11%	987	16%
Gestione Finanziaria	(329)	-4%	9.686	160%
Gestione Straordinaria	(16.817)	-196%	(6.856)	-113%
Imposte	(699)	-8%	(1.590)	-26%
Risultato netto	(18.792)	-219%	2.227	103%

Il conto economico presenta un sensibile incremento dei ricavi da affitto d'azienda rispetto all'esercizio, evidenziando la piena ripresa del settore turistico dopo gli effetti della crisi pandemica degli esercizi precedenti. Tutti i villaggi di proprietà di Italia Turismo hanno registrato incrementi lasciando intravedere ulteriori sensibili potenzialità di crescita negli anni a venire.

Il Margine Operativo Lordo presenta un incremento sia in valore assoluto sia in termini percentuali, mentre il Reddito Operativo del 2022 risulta penalizzato da accantonamenti a fondo svalutazione crediti per ca. 460 mila euro conseguenti alla chiusura di un contenzioso pluriennale sorto con un primario operatore turistico.

La gestione finanziaria, che nel precedente esercizio aveva determinato il positivo risultato economico, conseguente al write-off della posizione debitoria dei confronti di un pool di banche, evidenzia interessi passivi contabilizzati a favore della Controllante per finanziamenti erogato da quest'ultima, fino alla compensazione della posizione debitoria con le quote rivenienti dalla cessione dei villaggi turistici al fondo gestito da Invimit.

I nuovi indirizzi di Gruppo in precedenza evidenziati, comportando la cessione di alcuni immobili per i quali, fino allo scorso esercizio si era ipotizzato un processo di sviluppo e valorizzazione da parte della società, oltreché il significativo incremento dei tassi di interesse nel corso del 2022, particolarmente marcato nel corso della seconda metà dell'anno, hanno determinato una sensibile differenza fra i valori contabili degli asset aziendali e le perizie di stima a valore di presumibile realizzo, determinando la rilevazione contabile di minusvalenze derivanti da allineamento, trattandosi di asset classificati a partire dal 2022 a seguito dei nuovi indirizzi della capogruppo tra le rimanenze, del valore contabile di tali asset al loro far value per ca. 20 mln di euro cui si aggiungono ulteriori svalutazioni per ca. 4,3 mln contabilizzati unicamente a patrimonio netto trattandosi di minusvalenze da realizzo e solo in parte da valutazione di asset ceduti ad Invimit nell'ambito di quanto previsto dal citato art. 47.

La rilevante svalutazione suscitata penalizza interamente il risultato netto che, in condizione di ordinarietà, avrebbe registrato un valore economico positivo, tenuto conto, tra l'altro, di un effetto imposte negativo in gran parte relativo allo storno di imposte anticipate pregresse ritenute prudenzialmente non recuperabili in relazione al venir meno di ipotesi di sviluppo aziendali.

Per ulteriori dettagli delle voci di costo e di ricavo si rimanda a quanto esposto in nota integrativa.

STRUTTURA PATRIMONIALE E SITUAZIONE FINANZIARIA

(importi in Euro/000)

Stato Patrimoniale	Bilancio 31.12.22	%	Bilancio 31.12.21	%
Crediti commerciali	2.154	9%	3.009	2%
Crediti commerciali vs controllante	553	2%	553	0%
Debiti commerciali e per investimenti	(1.562)	-7%	(1.751)	-1%
Debiti commerciali vs controllante	(15.187)	-64%	(21.067)	-15%
Capitale circolante commerciale	(14.042)	-59%	(19.257)	-13%
Credito/(Debito) IVA	(62)	0%	(355)	0%
Rimanenze - altre attività	40.889	173%	124.611	86%
Altre passività	(508)	-2%	83	0%
Capitale circolante netto	26.278	111%	105.082	73%
Immobilizzazioni immateriali	-	0%	-	0%
Immobilizzazioni materiali	0	0%	41.673	29%
Capitale Investito Lordo	0	0%	41.673	29%
TFR e altri fondi	(2.642)	-11%	(1.916)	-1%
Capitale Investito Netto	23.636	100%	144.839	100%
Indebitamento finanziario verso terzi	-	0%	-	0%
Disponibilità liquide	(15.041)	-64%	(3.251)	-2%
Posizione finanziaria netta	(15.041)	-64%	(3.251)	-2%
Finanziamento soci	-	0%	86.292	60%
Capitale sociale	128.464	544%	128.464	89%
Riserve	(17.789)	-75%	(13.460)	-9%
Perdite esercizi precedenti	(53.205)	-225%	(55.432)	-38%
Risultato netto	(18.792)	-80%	2.227	2%
Patrimonio netto	38.677	164%	61.798	43%
Totale fonti	23.636	100%	144.839	100%

La struttura patrimoniale della società al 31 dicembre 2022 presenta una sensibile riduzione del Capitale Investito Netto ed un azzeramento dell'indebitamento oneroso verso la Controllante, conseguenza dell'operazione di cessione al fondo Fondo Immobiliare, che, per quota parte, ha determinato anche la riduzione del debito commerciale infragruppo.

La vendita dei rami d'azienda alla società Discovery Hotels srl di fine esercizio ha, invece, comportato un incremento delle disponibilità liquide.

L'azzeramento del Capitale Investito Lordo consegue alla riclassifica, nella voce rimanenze destinate alla vendita, degli asset in precedenza destinati allo sviluppo (Pisticci, Simeri Golf Resort, Arenella e Sciacca).

La riduzione del Patrimonio Netto consegue agli effetti sia della svalutazione per 4,3 mln di euro operata contabilmente ai soli fini patrimoniali in applicazione dell'art. 47 del decreto-legge 19 maggio 2020 convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sia alla perdita di esercizio di 20 mln di euro in precedenza commentata.

Gli indici di redditività ROI e ROS evidenziano un miglioramento rispetto all'esercizio precedente per l'incremento del volume d'affari in precedenza commentato, mentre il dato fortemente negativo del ROE è interamente da attribuire a motivi di carattere straordinario afferenti alle svalutazione degli asset per adeguamento del valore contabile al presumibile valore di vendita. Gli indici finanziari evidenziano l'assenza di indebitamento oneroso e la crescita delle disponibilità conseguenti alla cessione dei rami da'zienda.

Indici di redditività / patrimoniali	Bilancio 31.12.22	Bilancio 31.12.21
Indici di redditività:		
R.O.I. (Margine operativo lordo / Cap.Investito)	-2,0%	0,7%
R.O.S. (Margine operativo lordo / Ricavi)	-5,6%	16,3%
R.O.E. (Risultato netto / Mezzi propri)	-48,6%	3,6%
Indici finanziari:		
P.F.N./ Mezzi Propri	-38,9%	-5,3%
Quoziente disponibilità (Attività corr. / Passività corr.)	3,35	2,52
Quoziente di struttura (Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	n/a	2,86

CONTROLLO INTERNO E TUTELA DELLA PRIVACY

Fin dal 12 luglio 2005, la Società ha adottato il Codice Etico e il Modello di Organizzazione Gestione e Controllo, nella sua parte generale, apportando poi gli aggiornamenti conseguenti alle novità intervenute di volta in volta nelle disposizioni normative relative al D. Lgs. 231/2001.

In attuazione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, è stato costituito l'Organismo di Vigilanza, il cui rinnovo è avvenuto con determina dell'Amministratore Unico del 5 maggio 2020.

La Società, ha proseguito il monitoraggio delle regole dettate dal Regolamento 679/2016 GDPR (General Data Protection Regulation) in materia di protezione dei dati personali, in termini di continuo perfezionamento ed adeguamento alle prescrizioni ed alle logiche del GDPR, con riferimento sia alle implicazioni aziendali tecniche, che organizzative e di processo impattanti in materia di protezione dei dati personali, in conformità anche al D.lgs. 196/03 come modificato dal D.lgs. 101/18.

RISCHI ED INCERTEZZE SULL'ESERCIZIO 2022

Con riferimento al 1° comma dell'art. 2428 del Codice Civile, nella sua novellata disposizione, si richiede la descrizione dei rischi e delle incertezze cui è esposta la Società.

Italia Turismo S.p.A., attraverso i suoi Organismi di controllo, ha inteso nel corso del 2020 intraprendere azioni per monitorare in maniera sempre più incisiva i rischi sia di fonte interna che di fonte esterna.

Considerando la tradizionale definizione del rischio come "il verificarsi di un evento tale da pregiudicare il raggiungimento di obiettivi predefiniti", le caratteristiche dell'attività svolta e il contesto in cui l'azienda opera, si è pervenuti all'identificazione dei rischi e alla loro suddivisione nelle seguenti categorie:

- *fiscali*: in data 5 giugno 2009, con provvedimento direttoriale, l'Agenzia delle Entrate ha accolto favorevolmente l'istanza di interpello presentata dalla Società in data 18 marzo 2009, disapplicando la norma antielusiva recata dall'art. 30 della legge n. 724 del 1994 (c.d. normativa "società di comodo") a partire dal 2008 e sino al permanere del requisito di controllo indiretto da parte del Ministero dell'Economia. La Società si è infatti trovata al di fuori dei limiti dei parametri stabiliti per la determinazione del reddito prodotto su base presuntiva ex Legge 724/1994 (nota come normativa sulle "società di comodo"), conseguentemente ha presentato in data 18 marzo 2009 istanza di interpello disapplicativo in conseguenza dell'orientamento espresso dalla Agenzia delle Entrate con la Risoluzione del 6 ottobre 2008, n. 373/E che prevede: "qualora la società intenda evitare l'applicazione della disciplina delle società non operative, dovrà presentare apposita istanza ai sensi dell'art. 37-bis comma 8 del D.P.R. n. 600 del 1973". Nell'ambito della stessa Risoluzione è stato inoltre chiarito che la circostanza dell'esercizio di un controllo indiretto da parte di soggetti pubblici – ed è questo il caso della Società - "potrà formare oggetto di opportuna valutazione da parte del Direttore Regionale nell'ambito della richiesta di disapplicazione eventualmente presentata". Nel 2017 la circostanza di controllo indiretto da parte del Ministero dell'Economia non ha subito modifiche pertanto la società ha calcolato le imposte in regime ordinario sulla base anche del parere dei fiscalisti esterni che seguono la Società in tale materia;
- *strategici*: sono rischi legati all'assunzione di decisioni di business non favorevoli o di non corretta implementazione delle decisioni strategiche assunte che nel caso specifico vengono assunte di concerto con l'azionista unico che esercita attività di direzione e coordinamento su Italia Turismo (a tal proposito si rimanda all'informativa resa all'inizio del presente documento). La società si confronta con un mercato di riferimento profondamente mutato sia dal punto di vista finanziario sia dal punto di vista dell'economia reale. I contratti di affitto di ramo d'azienda in essere disciplinano modalità di monitoraggio della gestione e partecipazione ai risultati, attraverso formule contrattuali che prevedono quote significative di canoni variabili e costanti informative sull'andamento della gestione, consentendo alla Società di operare e cooperare con i gestori, potendo meglio conoscere le dinamiche del mercato di riferimento, influenzato anche dalla fluttuazione del mercato immobiliare;
- *conformità*: sono rischi legati al mancato monitoraggio e rispetto dell'insieme di normative cui le aziende del Gruppo sono esposte. In quest'ambito, particolare rilievo riveste il monitoraggio e l'osservanza delle

leggi in materia di ambiente, sicurezza, lavoro; nella fattispecie non si ravvedono rischi avendo posto in essere le idonee iniziative a tutela;

- *operativi*: sono rischi legati alla mancanza di efficienza ed efficacia nelle attività di gestione ordinaria. L'azienda nella sua attività corrente implementa il suo modello gestionale in modo da rispondere con una struttura adeguata alle attività svolte. Nel corso dell'esercizio l'azienda ha, da un lato, sostanzialmente completato una riorganizzazione interna in linea con i nuovi indirizzi strategici, e, dall'altro, ha continuato a gestire i contratti di affitto ed i rapporti con i clienti con modalità atte a prevenire fluttuazioni del mercato;
- *finanziari*: sono rischi legati alla inefficace gestione degli aspetti finanziari dell'attività aziendale. Di seguito, si espongono i principali rischi ai quali la società nell'ordinario svolgimento delle proprie attività operative risulta esposta e le conseguenti linee di azione poste in essere:
 - rischio di credito: in riferimento ai canoni di affitto dei rami la Società ha ottenuto dalle controparti, le fidejussioni bancarie a garanzia degli obblighi contrattuali;
 - rischio di liquidità: le obbligazioni assunte con i fornitori per il procacciamento dei servizi necessari al funzionamento aziendale trovano adeguata copertura nella liquidità prodotta dalla gestione corrente, nelle linee a medio-lungo termine la società gode del supporto finanziario del proprio azionista unico di cui si è data informativa nel presente documento;
 - rischio di mercato: è il rischio che il valore di mercato, utilizzato per la valorizzazione delle rimanenze degli asset immobiliari, sia rientranti nell'operazione Invimit, che fuori da tale perimetro in quanto destinati ad essere oggetto di cessione in maniera autonoma nel breve termine, possa ridursi, anche sensibilmente, in relazione a variazioni nelle principali assunzione dei modelli, anche connesse all'andamento di variabili macroeconomiche. Include inoltre il rischio che il valore d'uso, utilizzato per la valutazione degli asset non più rientranti nell'operazione Invimit e destinati ad essere sviluppate internamente e messe a reddito, possa ridursi per modifiche nel valore attuale dei flussi finanziari futuri in relazione ad oscillazione dei tassi di interesse, ai costi di realizzazione delle iniziative influenzate dall'andamento dell'inflazione e di altre variabili esterne e di mercato.

Da ultimo in materia di rischi ed incertezze a valere sui prossimi esercizi legato ai possibili impatti derivanti dal conflitto in corso tra Russia ed Ucraina si rimanda a quanto rappresentato negli eventi di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio, riportato al paragrafo *Evoluzione prevedibile della gestione*.

Si ritiene tuttavia che tali circostanze non debbano comportare specifiche rettifiche ai saldi di Bilancio al 31 dicembre 2022 e non costituiscono fattori di incertezza sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

La Società monitora con attenzione ed in modo continuo l'evoluzione della situazione, tenuto conto della rilevanza di entrambi i fenomeni sui flussi turistici per quanto attiene alla gestione operativa, nonché più in generale sulle variabili di mercato che rilevano ai fini della valutazione degli asset immobiliari di proprietà della società.

SEDI SECONDARIE

La Società dispone di una sede secondaria a Roma in Via Pietro Boccanelli 30.

PERSONALE

Nell'esercizio 2022, così come alla data di redazione della presente relazione sulla gestione, non vi sono stati morti sul lavoro tra il personale iscritto al libro matricola, infortuni gravi sul lavoro o addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti né cause di *mobbing*. A maggior ragione, pertanto, non vi è alcuna responsabilità aziendale accertata definitivamente in relazione ad accadimenti sopra descritti. Per quanto riguarda la composizione della forza lavoro al 31 dicembre 2022, si rimanda a quanto riportato in Nota Integrativa, il cui contenuto si intende qui richiamato.

INFORMAZIONI SULL'AMBIENTE

La società non è stata dichiarata colpevole di alcun danno all'ambiente.

Alla società non sono state inflitte sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

STRUMENTI FINANZIARI

La Società non ha emesso né acquistato strumenti finanziari.

AZIONI PROPRIE

La Società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni proprie o azioni di Controllanti.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Nel corso dell'esercizio la Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E ALTRE CORRELATE

Di seguito si riportano le tabelle di dettaglio delle operazioni infragruppo, avvenute alle normali condizioni di mercato.

Crediti verso la controllante Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A.

Descrizione	Saldo al 31.12.2022
Crediti per contributi Fondo Promozione del Turismo	337.615
Crediti commerciali	98.469
Crediti derivanti dall'alienazione della partecipazione in Pregio Sviluppo Hotel S.p.A.	116.825
Totale Crediti verso controllante	552.909

Debiti verso la controllante Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A. per partite commerciali

I *Debiti verso controllanti*, di complessivi Euro 15.186.595 si riferiscono all'azionista unico Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A. e sono a loro volta costituiti da:

- debiti di natura commerciale legati a servizi resi e riaddebiti di costi e spese vive sostenute per conto della Società (Euro 11.037.263);
- debiti per IRES consolidato per complessivi Euro 4.149.332, di cui Euro 1.495.545 riferiti al debito di competenza dell'anno 2021; la Società ha aderito alla procedura di Consolidato fiscale nell'esercizio 2016.

I *Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti*, di complessivi Euro 80.294, si riferiscono alla consociata Invitalia Partecipazioni S.p.A. per recuperi di spese.

Rapporti di carattere economico con controllante

La voce Costi per servizi accoglie per Euro 416.506 le prestazioni erogate, a normali condizioni di mercato, dalla controllante Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A., dettagliate per natura nella tabella che segue:

Descrizione	Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A.
Servizi di assistenza legale, amministrativa, societaria, informatica e messa a disposizione della struttura	363.709
Commissioni su fidejussioni	3.331
Totale	367.040

I rapporti finanziari intrattenuti con la controllante Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A. generano oneri dettagliati per natura e importo nella tabella che segue:

Descrizione	Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A.
Interessi ed altri oneri finanziari	
<i>verso imprese controllanti</i>	
<i>maturati su fondi di rotazione per interessi di mora</i>	5.718
<i>maturati su finanziamenti</i>	323.005
Totale	328.723

Con riferimento ad operazioni con parti correlate, si riporta che tutte le società controllate dal Ministero dell'Economia e eventuali altre società in house del Ministero dello Sviluppo Economico sono parti correlate della controllante, nonché della Società. Tra queste società assume rilevanza la controparte Invimit, con cui sono in corso di finalizzazione le attività di cessione del patrimonio immobiliare di Italia Turismo e di Invitalia Partecipazioni, così come ridefinite nel corso del 2021 dalla controllante Invitalia. Secondo quanto riportato dalla controllante, l'operazione è stata impostata come una operazione "a mercato" attraverso il coinvolgimento di soggetti esterni, terzi, per lo svolgimento delle attività di due diligence nonché per la stima dei relativi valori.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nei primi mesi del 2023 la Società è impegnata nelle attività finalizzate alla gestione e salvaguardia del patrimonio aziendale che, a seguito della conclusione dell'operazione di cessione a Invimit dei villaggi in esercizio, è costituito interamente da asset non operativi. In tale ambito sono in corso le ordinarie attività di custodia e manutenzione degli asset.

Coerentemente con le nuove indicazioni dell'Azionista, la Società nel corso del 2023 procederà gradualmente con le azioni necessarie per verificare la reale possibilità di collocamento sul mercato degli immobili, dando eventualmente priorità a quelli per i quali sono già pervenute manifestazioni di interesse. Occorre sul punto considerare che relativamente ad alcune aree sarà necessario, prima di ipotizzare l'avvio delle procedure di dismissione, o ipotesi alternative comunque finalizzate al collocamento sul mercato, completare procedimenti amministrativi finalizzati al mantenimento di autorizzazioni e volumetrie per i quali sono prevedibili tempistiche medio lunghe soprattutto quando tali procedimenti sono collegati a situazioni urbanistiche locali critiche che necessitano di provvedimenti di approvazione/rinnovo di strumenti urbanistici e piani di lottizzazione da parte delle Amministrazioni locali.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signor Azionista,

la Società ha rilevato al 31 dicembre 2022 una perdita di periodo di Euro 18.791.734, che unita alle perdite degli esercizi precedenti, pari a Euro 53.205.082 ed alla riserva negativa ex art. 47 di Euro 17.789.486 consolida la riduzione del Capitale Sociale al di sotto del terzo. La società ha usufruito delle previsioni di cui all'art. 1 comma 266 L. 30.12.2020 n. 178, che ha consentito di non applicare le disposizioni del secondo e terzo comma dell'art. 2446 c.c., fino al quinto esercizio successivo; l'art.3 comma 9 del DL 29 dicembre 2022 ha poi esteso tale disposizione normativa ai bilanci al 31 dicembre 2022.

Si propone di approvare il presente bilancio e di coprire le perdite totali di Euro 71.996.816 e la riserva negativa di Euro 17.789.486 e quindi il complessivo importo di Euro 89.786.302, mediante riduzione del Capitale Sociale a Euro 39.000.000 e rinvio a nuovo della residua perdita di Euro 322.792.

In considerazione del venire meno delle linee di ricavo conseguenti alla cessione dei villaggi turistici ed agli oneri finanziari che gravano sull'esposizione debitoria nei confronti della Controllante, si propone, inoltre, di aumentare il Capitale Sociale, ridotto come sopra, di Euro 10.000.000 mediante compensazione con credito di pari importo vantato dall'azionista unico.

Essendo venuti a scadenza l'organo amministrativo ed il collegio sindacale occorre procedere al rinnovo delle cariche sociali.

Il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

L'Amministratore Unico


dott. Dario Lioto