

ITALIA TURISMO S.p.A.

Sede in Roma, Via Calabria n. 46/ 48

Capitale sociale Euro 49.000.000 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 2023

Signor Azionista,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 registra una perdita di Euro 3.761.682 ed un Patrimonio Netto di Euro 44.915.527. Il risultato d'esercizio riflette la situazione del mercato immobiliare, ancora influenzato dal conflitto russo ucraino, dall'andamento dell'inflazione e dalla dinamica dei tassi di interesse e dei prezzi delle materie prime che hanno inciso sulla capacità di generare adeguati flussi reddituali nonché sulla valorizzazione degli asset aziendali.

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 2023, 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.

Dove non diversamente indicato, gli importi sono espressi in unità di euro.

La complessità dell'elaborazione finale dei dati relativi all'aggiornamento delle valutazioni degli asset da parte di 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

Rispetto al 2022, secondo i dati pubblicati dall'Eurostat¹, la crescita ha riguardato la quasi totalità degli Stati membri dell'UE ed il numero di pernottamenti nelle strutture ha raggiunto i 2,92 €/miliardi (+171 milioni di pernottamenti, +6,3%), principalmente per effetto della componente internazionale (+146 €/milioni) e in misura minore da quella nazionale (+ 25 €/milioni).

Andamento e caratteristiche della domanda turistica in Italia

I dati provvisori del 2023 (dati Istat² - i dati definitivi relativi all'anno 2023 non sono ancora disponibili), riferiti al periodo gennaio-luglio, confermano la tendenza migliorativa dell'anno precedente con un +4,4%, fortemente correlato alla componente estera della clientela (+12,4% le presenze straniere) e un calo di quella domestica (-3,4% su base annuale).

I flussi turistici 2023 (dati parziali) risultano ancora al di sotto dei livelli pre-pandemici, con un saldo delle presenze pari a -5,6% rispetto allo stesso periodo del 2019 (-7,1% per le presenze degli italiani e -4,1% per quelle straniere). Le presenze estere, che rappresentano oltre il 53% delle presenze turistiche complessive, sono comunque tornate a superare le 123 milioni di unità, traguardo realizzato in precedenza solo nel 2019. In media, la durata del periodo di permanenza è tornata ad eguagliare i valori pre-pandemici per entrambe le componenti.

Focus sul comparto ricettivo

I dati forniti da DATATUR³ Federalberghi (report riferito ai dati 2022) confermano la tendenza di medio periodo che vede la progressiva riduzione della numerosità delle strutture con il contestuale incremento della capacità ricettiva delle stesse in termini di numero di camere e di letti disponibili; la dimensione media è passata da 66,3 posti letto nel 2010 a 69,1 nel 2022. 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.

Per quanto attiene il settore degli investimenti nel settore *Commercial Real Estate* in Italia (dati CBRE⁴), il 2023 si chiude con segnali di miglioramento dopo un anno particolarmente difficile. Nonostante i volumi di investimento siano stati pari a 6,6 miliardi di euro (in calo del 44% rispetto all'anno precedente), il quarto trimestre 2023 ha segnato una marcata crescita sul trimestre precedente portandosi a quota 2,87 miliardi di euro, un risultato che segna un incremento del +17% rispetto a quello dello stesso periodo dello scorso anno.

¹ Eurostat, News Release, gennaio 2024.

² ISTAT dati provvisori gennaio-luglio 2023

³ DATATUR Federalberghi edizione ottobre 2023

⁴ CBRE Real Estate Outlook 2023/2024 - Italy Investor Intentions Survey 2024

Gli investimenti rimangono comunque frenati dal persistere del divario sulle aspettative di prezzo tra domanda e offerta. Infatti, il processo di re-pricing osservato a partire dalla seconda metà del 2022 non è ancora concluso e si stima continuerà a frenare la chiusura di nuovi investimenti almeno nel primo semestre del 2024.

Il mercato *Hotels* ha registrato investimenti per circa € 1,51 miliardi, con una flessione pari al 8% rispetto al 2022, registrando comunque un trend rialzista sostenuto dagli ottimi risultati del quarto trimestre dell'anno. A tale risultato hanno contribuito importanti operazioni a livello corporate, le acquisizioni dei c.d. *trophy asset* e un coinvolgimento crescente di investitori istituzionali, a cui si accosta anche un aumento del numero di operazioni in *vacant possession*.

Il sostegno delle performance, in particolare nei segmenti alti di mercato, grazie all'aumento delle presenze straniere, continua ad alimentare la dinamica degli investimenti in questa asset class.

La ripresa del settore e la vivacità del mercato sono testimonianti anche dai numerosi investimenti di medie e piccole dimensioni, che mostrano interesse anche in location secondarie e adatte a operatori con differente posizionamento.

Per il 2024 è previsto un ulteriore recupero dei volumi di investimento, favorito da aspettative di prezzo meno aggressive degli investitori e dal miglioramento delle condizioni di accesso al credito conseguentemente all'attesa di un taglio dei tassi. In particolare, sulla base del "Investor Intention Survey 2024 di CBRE", il segmento *Hotels* raccoglie una discreta propensione di investimento per il 2024 attestandosi al 16% delle preferenze degli investitori.

EVENTI RILEVANTI CARATTERIZZANTI L'ESERCIZIO 2023

A seguito del perfezionamento, nel dicembre 2022, dell'operazione di cessione alla Discovery Hotels srl (controllata dal Fondo "i3 – Sviluppo Italia – comparto Invitalia", gestito da Invimit SGR SpA), dei rami d'azienda relativi agli asset a reddito, la società ha avviato tutte le attività necessarie per dare attuazione al programma di dismissione degli asset, non a reddito, rimasti in portafoglio, dotandosi di un piano economico finanziario per il triennio 2023-2025, elaborato in coerenza con le linee strategiche fornite dall'Azionista.

Si ricorda che Invitalia, nel definire il Piano 2023 – 2025, ha confermato la volontà di procedere alla dismissione di tutti gli asset detenuti da Turismo; nell'intento di accelerare il processo di dismissione delle proprietà immobiliari dell'intero Gruppo, sono state date specifiche indicazioni riguardo gli "asset non a reddito" ubicati a Pisticci, Simeri Crichi, Sciacca e Siracusa Arenella, per i quali in precedenza era stato programmato il completamento degli interventi necessari per la messa a reddito prima della cessione. Con riferimento a questi ultimi, considerato un riscontrato interesse del mercato, attraverso manifestazioni di interesse pervenute, l'Azionista ha dato indicazioni di procedere prioritariamente alla verifica della possibilità di cessione degli asset nello stato attuale.

In tale quadro sono state deliberate le opportune operazioni sul capitale della società al fine di assicurare le condizioni patrimoniali e finanziarie per l'attuazione del piano di dismissione.

In particolare l'assemblea straordinaria degli Azionisti, in data 28 novembre 2023, ha deliberato di coprire le perdite risultanti al 31 dicembre 2022 per complessivi euro 89.786.302, mediante riduzione del capitale sociale ad euro 39.000.000 e rinvio a nuovo della perdita residua di euro 322.792; contestualmente è stato deliberato l'aumento del capitale sociale ad euro 49.000.000, sottoscritto e liberato mediante utilizzo di una parte dei crediti vantati da Invitalia nei confronti della Società, fino alla concorrenza di complessivi euro 10.000.000.

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, ricevuto nel dicembre 2017.

Al termine della procedura, Invitalia 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, ad un primario operatore del settore, che si sono chiuse senza esito all'inizio del 2021, dopo una lunga sospensione dovuta all'inizio della crisi pandemica.

Successivamente la Controllante ha incluso gli immobili di Italia Turismo nel più ampio piano di dismissione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare di Gruppo, richiamato all'art. 47 del DL 19 maggio 2020, n.34.

In attuazione dell'accordo, sottoscritto nel gennaio 2021 tra Invitalia e Invimit, è stata definita l'operazione di dismissione di tutti i villaggi operativi (Alimini, Torre d'Otranto, Floriana, Simeri Village e Sibari Green Village) e dal villaggio Costa di Simeri, perfezionata nel corso del 2022, mediante apporto degli immobili al Fondo immobiliare “i3 Sviluppo Italia” gestito da Invimit SGR SpA, e successiva cessione dei relativi rami d'azienda alla Discovery Hotels srl, società strumentale appositamente costituita dallo stesso Fondo.

Il contratto di cessione dei rami d'azienda include 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.

Nell'ambito dello stesso contratto 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, relativi ad un intervento di manutenzione straordinaria presso il villaggio di Stintino, i cui oneri, per accordo tra le parti sono rimasti 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.

Procedura preordinata alla dismissione del compendio immobiliare, sito in Marina di Pisticci, composto dal villaggio turistico denominato “Villaggio Pisticci” e dai terreni limitrofi

In data 16 giugno 2023 è stata avviata la fase preliminare della procedura di vendita con la pubblicazione dell'avviso contenente l'invito a manifestare l'interesse all'acquisto dei due asset, anche separatamente.

Alla scadenza fissata del 12 settembre sono pervenute nove manifestazioni di interesse, nella massima parte riferite ad entrambi gli immobili.

E' stata di conseguenza avviata la procedura selettiva per l'individuazione del potenziale acquirente, attraverso una fase preliminare di qualificazione, conclusa alla fine del mese di ottobre.

La seconda fase della procedura, avviata ad inizio dicembre con la richiesta di presentazione delle offerte irrevocabili, ha visto la partecipazione di gran parte degli operatori selezionati, che hanno consultato la data room ed effettuato i sopralluoghi.

All'esito della seconda fase, con termine fissato al 31 gennaio 2024, non si è proceduto con alcuna aggiudicazione, non rispondendo pienamente le condizioni offerte a quanto richiesto nel disciplinare di selezione.

Ne è seguita un'attività volta a verificare la possibilità di ricevere proposte migliorative, all'esito della quale è pervenuta nel mese di aprile 2024 un'offerta per l'acquisto di entrambi gli asset, attualmente in corso di valutazione.

Procedura preordinata alla dismissione del compendio immobiliare, costituito da terreni siti in località Arenella, Siracusa

Nel mese di novembre 2023 è stata avviata la fase preliminare della procedura di vendita dei terreni con la pubblicazione dell'avviso contenente l'invito a manifestare l'interesse all'acquisto, che si è conclusa il 20 dicembre 2023. All'esito di tale attività sono state avviate le opportune valutazioni al riguardo, tenuto conto che alla manifestazione di interesse pervenuta è seguita, nel mese di aprile 2024, la formalizzazione dell'offerta all'acquisto, attualmente in corso di valutazione.

CONDIZIONI OPERATIVE, SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ, ED EVENTI SUCCESSIVI

Nel corso del 2023, Italia Turismo ha operato nel presupposto della continuità aziendale.

Le operazioni sul capitale deliberate in data 28 novembre 2023 e le disponibilità finanziarie rinvenienti dalla cessione dei rami d'azienda dei villaggi operativi a Discovery Hotels Srl, controllata dal Fondo immobiliare "i3 Sviluppo Italia" gestito da Invimit SGR SpA, assicurano le condizioni patrimoniali e finanziarie per sostenere il piano triennale 2023-2025, nel corso del quale è stato previsto il completamento delle attività di dismissione di tutti gli asset rimasti in portafoglio.

In tale prospettiva, la gestione operativa è stata improntata alla salvaguardia del patrimonio, adottando tutte le misure utili e necessarie per mantenere le migliori potenzialità di sviluppo e per creare le condizioni per la conseguente messa a reddito. 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.

Si evidenzia in particolare che lo slittamento di alcune cessioni determina il prolungarsi dell'incidenza dei costi diretti di mantenimento, nonché di costi non comprimibili proporzionalmente alla riduzione del portafoglio immobiliare.

Di seguito si riportano gli altri eventi significativi che hanno caratterizzato la gestione dell'anno 2023, nonché i principali eventi dei primi mesi del 2024.

Andamento della gestione nei comprensori e investimenti realizzati

- *Simeri Golf Resort*: il programma di completamento dell'investimento, sospeso a suo tempo per ragioni indipendenti dalla volontà della Società, è condizionato dalla formale conferma della proroga del termine per l'utilizzo delle coperture finanziarie da Contratto di Programma, come meglio descritto di seguito. Ottenute le conferme delle coperture finanziarie, l'iniziativa può essere cantierata e portata a compimento, sulla base del Permesso a Costruire vigente, in scadenza al 9 settembre 2024, per il quale dovrà poi essere richiesta la proroga funzionale al termine delle opere. 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 dell'asset, si è fatta carico degli oneri relativi al contributo di costruzione riferito al permesso a costruire ottenuto sulla base del progetto di ristrutturazione del villaggio, e, nel rispetto del termine fissato per la validità del permesso a costruire, già prorogato dal Comune di Pisticci, ha avviato nel 2023 la realizzazione di un primo lotto di opere; è stato altresì completato l'iter amministrativo per il rilascio del permesso a costruire per la realizzazione della nuova recinzione dell'intera proprietà. Per tali attività tecniche e realizzative sono stati sostenuti costi per euro 52 mila. Sussistono pertanto tutte le condizioni per poter attivare il riavvio dell'iniziativa e la messa a reddito della struttura. Nell'esercizio sono state svolte, altresì, tutte le attività necessarie alla messa in sicurezza e di manutenzione ordinaria dell'area.
- *Comprensorio di Cassano*: nell'esercizio è proseguito il confronto con l'Amministrazione Comunale, in corso da tempo, volto a condividere da una parte il progetto di valorizzazione delle aree in armonia con le linee del nuovo strumento di pianificazione urbanistica comunale (Piano Strutturale Associato della Sibarite), e dall'altra a definire in via bonaria il possibile contenzioso per contestati presunti inadempimento agli obblighi della Convenzione di lottizzazione scaduta a suo tempo. Nel corso dell'esercizio la società, sulla base di uno studio di mercato commissionato a primario advisor per individuare le migliori opzioni per la valorizzazione commerciale delle aree, è stato delineato il progetto del nuovo Piano di Lottizzazione, che è stato illustrato all'Amministrazione Comunale, che ha potuto verificare la coerenza con il piano urbanistico generale. Parallelamente le trattative avviate per la definizione stragiudiziale del suddetto contenzioso sono giunte ad una fase conclusiva avendo le parti raggiunto un sostanziale accordo, che prevede la definizione a saldo e stralcio del contenzioso relativo a contestate mancate realizzazioni di opere di urbanizzazione, mediante il riconoscimento di un importo di euro 1.050 mila (stanziato a fondo rischi), a fronte del quale il Comune prenderà in carico in via definitiva tutte le opere di urbanizzazione primaria impegnandosi a completare gli interventi mancanti e le manutenzioni straordinarie degli impianti. Nel corso dell'esercizio si è provveduto altresì, a seguito dell'accertamento congiunto dello stato delle urbanizzazioni primarie in vista della consegna al Comune, a realizzare alcuni necessari interventi di manutenzione. Per le attività descritte sono stati sostenuti costi nell'esercizio per complessivi 159 mila euro. 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 seguite le azioni legali per ottenere l'esecuzione della sentenza, a fronte delle quali sono stati incardinate dalle controparti una serie di riscorsi ed opposizioni; attualmente si è in attesa della sentenza della Corte di Cassazione, a fronte del ricorso proposto in conseguenza della sentenza favorevole ad IT anche in Corte di Appello.

- *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 2023 sono stati avviati i contatti con la nuova amministrazione insediata alla fine del commissariamento e sollecitati gli adempimenti del Comune che deve dare seguito agli impegni di realizzazione delle predette opere. 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. Attualmente è pendente il ricorso in Cassazione proposto dalle controparti, avverso la sentenza della Corte di Appello di Catanzaro, che si è espressa confermando la sentenza del Tribunale.
- *Sciacca*: sono state realizzate le necessarie attività di manutenzione ordinaria delle aree, nonché interventi straordinari per la messa in sicurezza di una porzione di area attraverso la realizzazione di opere di ingegneria naturalistica e regimazione delle acque superficiali per un costo complessivo di 46 mila euro. 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, che nel frattempo è stata oggetto di ulteriori integrazioni e correlate autorizzazioni paesaggistiche per un parziale riposizionamento volumetrico, 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, manutenzione e messa in sicurezza.

Contratto di Programma

Il Contratto di Programma stipulato con il Ministero dello Sviluppo Economico in data 26 novembre 2008 prevede investimenti per 199,2 milioni di euro, ammessi ad agevolazioni per 77 milioni di euro, nelle regioni Puglia, Calabria e Sicilia, a fronte dei quali sono state completate sei delle otto iniziative previste, con l'incasso dei relativi contributi pari a complessivi 25,8 milioni di euro. 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 sussistenza di cause sospensive di forza maggiore non imputabili alla volontà della società, ampiamente documentate negli atti depositati al Ministero delle Imprese e del Made in Italy e illustrati alla Direzione competente negli incontri di aggiornamento. L'istruttoria relativa ha subito una sospensione nelle more di poter formalizzare un nuovo incarico per le previste verifiche, ad una banca, in sostituzione del Medio Credito Centrale, come richiesto dal Ministero, con nota del novembre 2022, con la quale aveva segnalato potenziali conflitti di interesse in ragione dell'appartenenza al gruppo della Controllante Invitalia. E' in fase di perfezionamento l'incarico alla Banca accreditata presso il Ministero per svolgimento di tali attività, individuata dopo una difficoltosa selezione.

Contenziosi Comunità "Serra degli Alimini 1"

I contenziosi si riferiscono all'atto di rinuncia alle quote di multiproprietà detenute nella Comunità 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 Comunità 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 Comunità 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 Comunità 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; all'udienza del 5 marzo 2024, la Corte ha trattenuto la causa in decisione fissando i termini per le memorie conclusive. Dovendo considerare la possibilità di mancato accoglimento dei ricorsi descritti, va evidenziato che IT ha comunque pagato e contabilizzato gli 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 rimangono fondate e che l'efficacia della rinuncia abdicativa potrà essere riconosciuta nelle successive sedi di giudizio.

ANALISI REDDITUALE

(importi in Euro/000)

| Descrizione | Bilancio 31.12.23 | % | Bilancio 31.12.22 | % |
|------------------------------|----------------------|-------|----------------------|-------|
| Ricavi da affitto di azienda | 478 | 100% | 8.584 | 100% |
| Margine Operativo Lordo | (2.439) | -510% | (484) | -6% |
| Risultato operativo | (2.918) | -611% | (948) | -11% |
| Gestione Finanziaria | 265 | 55% | (329) | -4% |
| Gestione Straordinaria | (1.499) | -314% | (16.817) | -196% |
| Imposte | 391 | 82% | (699) | -8% |
| Risultato netto | (3.762) | -787% | (18.792) | 245% |

Il conto economico evidenzia l'avvenuta cessione, nel corso del precedente esercizio 2022, dei rami d'azienda operativi della società e quindi la conseguente assenza della linea di ricavi, limitata, nell'esercizio in esame, all'earn out dovuto da Discovery Hotels, in misura pari al 50% degli eventuali maggiori fatturati consuntivati da negli esercizi 2023 e 2024, come in precedenza commentato.

Per quanto sopra il Margine Operativo Lordo presenta valori negativi pur evidenziando un contenimento dei costi di struttura rappresentati dalla riduzione delle voci di spesa direttamente legate alla gestione degli asset ceduti quali manutenzione e, soprattutto, IMU, mentre ulteriori effetti conseguenti alla riorganizzazione aziendale che vede una sensibile riduzione dell'organico, produrranno significative contrazioni a partire dal prossimo esercizio 2024. Il Reddito Operativo del 2023 risulta, inoltre, penalizzato da accantonamenti in buona parte riferiti alla definizioni delle posizioni nei confronti del Comune di Cassano allo Jonio, in vista della definizione transattiva delle reciproche spettanze in discussione da un lungo periodo.

La gestione finanziaria, in perdita nel precedente esercizio, presenta valori positivi beneficiando da un lato, dall'azzeramento dell'indebitamento finanziario nei confronti della Controllante, avvenuto nel corso del 2022 fino alla compensazione della posizione debitoria con le quote rivenienti dalla cessione dei villaggi turistici al fondo gestito da Invimit, dall'altro dal positivo effetto dell'aumento dei tassi di interesse applicati sui Time Deposit oggetto di investimento della liquidità aziendale.

La Gestione Straordinaria penalizza ulteriormente in Conto Economico essendo riferita alla svalutazione di asset per i quali è prevista la cessione a terzi, al di fuori dell'ambito di applicazione dell'art. 47 del decreto-legge 19 maggio 2020 convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 che ne consente l'iscrizione unicamente nelle voci patrimoniali. La svalutazione riportata di ca. 1,5 mln di euro è riferita alla differenza fra valori di perizia e valori contabili come riportato in Nota Integrativa a commento della variazione della voce Rimanenze.

Il Risultato Netto beneficia, infine, della rilevazione di imposte positive in parte riconducibili a proventi da consolidato fiscale.

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 31.12.23 | % | Bilancio 31.12.22 | % |
|--|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
| Crediti commerciali | 1.187 | 4% | 2.154 | 9% |
| Crediti commerciali vs controllante | 2.205 | 7% | 553 | 2% |
| Debiti commerciali e per investimenti | (1.901) | -6% | (1.562) | -7% |
| Debiti commerciali vs controllante | (5.455) | -16% | (15.187) | -64% |
| Capitale circolante commerciale | (3.965) | -12% | (14.042) | -59% |
| Credito/(Debito) IVA | 49 | 0% | (62) | 0% |
| Rimanenze - altre attività | 39.665 | 119% | 40.889 | 173% |
| Altre passività | (20) | 0% | (508) | -2% |
| Capitale circolante netto | 35.728 | 107% | 26.278 | 111% |
| Immobilizzazioni immateriali | - | 0% | - | 0% |
| Immobilizzazioni materiali | - | 0% | 0 | 0% |
| Capitale Investito Lordo | - | 0% | 0 | 0% |
| TFR e altri fondi | (2.354) | -7% | (2.642) | -11% |
| Capitale Investito Netto | 33.374 | 100% | 23.636 | 100% |
| Indebitamento finanziario verso terzi | - | 0% | - | 0% |
| Disponibilità liquide | (11.541) | -35% | (15.041) | -64% |
| Posizione finanziaria netta | (11.541) | -35% | (15.041) | -64% |
| Finanziamento soci | - | 0% | - | 0% |
| Capitale sociale | 49.000 | 147% | 128.464 | 544% |
| Riserve | 0 | 0% | (17.789) | -75% |
| Perdite esercizi precedenti | (323) | -1% | (53.205) | -225% |
| Risultato netto | (3.762) | -11% | (18.792) | -80% |
| Patrimonio netto | 44.916 | 135% | 38.677 | 164% |
| Totale fonti | 33.374 | 100% | 23.636 | 100% |

La struttura patrimoniale della società al 31 dicembre 2023 evidenzia gli effetti dell'operazione sul Capitale Sociale deliberato dall'Assemblea Straordinaria del Socio del 23 novembre 2023 con copertura dei gran parte delle perdite degli esercizi precedenti e, soprattutto, l'apporto del Socio di 10 mln di euro in aumento del Capitale Sociale mediante abbattimento di pari importo della propria posizione creditoria nei confronti della società.

Per quanto sopra Italia Turismo presenta una situazione patrimoniale e finanziaria solida caratterizzata dall'assenza di indebitamento finanziario oneroso, mentre la liquidità presente in azienda consente alla società di far fronte alle proprie esigenze di gestione pur in assenza di flussi in entrata ordinari conseguenti alla cessione degli asset operativi e nelle more della definizione delle operazioni di cessione i cui effetti sono attesi già nel corso dell'esercizio 2024 con l'acquisizione delle offerte irrevocabili di acquisto degli asset di Pisticci e Arenella pervenute nel mese di aprile 2024.

Gli indici di redditività ROI e ROS così come il ROE presentano valori inevitabilmente negativi in mancanza di componenti positivi di reddito a copertura dei costi di gestione ordinaria e straordinaria come in precedenza commentato. Gli indici finanziari evidenziano l'assenza di indebitamento oneroso e la crescita delle disponibilità conseguenti all'abbattimento di parte del debito nei confronti della Controllante a seguito dell'aumento di Capitale Sociale deliberato il 23 novembre 2023.

| Indici di redditività / patrimoniali | Bilancio 31.12.23 | Bilancio 31.12.22 |
|---|-------------------|-------------------|
| Indici di redditività: | | |
| R.O.I. (Margine operativo lordo / Cap.Investito) | -7,3% | -2,0% |
| R.O.S. (Margine operativo lordo / Ricavi) | -510,5% | -5,6% |
| R.O.E. (Risultato netto / Mezzi propri) | -8,4% | -48,6% |
| Indici finanziari: | | |
| P.F.N./ Mezzi Propri | -25,7% | -38,9% |
| Quoziente disponibilità (Attività corr. / Passività corr.) | 7,03 | 3,35 |
| Quoziente di struttura (Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso | n/a | n/a |

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 2023

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 intrapreso nel tempo e consolidato 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". A partire dal 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.
- *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 sostanzialmente completato una riorganizzazione interna in linea con i nuovi indirizzi strategici;
- *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 liquidità: le obbligazioni assunte con i fornitori per il procacciamento dei servizi necessari al funzionamento aziendale trovano adeguata copertura nella liquidità corrente presente in azienda,
 - rischio di mercato: è il rischio che il valore di mercato, utilizzato per la valorizzazione delle rimanenze degli asset immobiliari, possa ridursi, anche sensibilmente, in relazione a variazioni nelle principali assunzione dei modelli, anche connesse all'andamento di variabili macroeconomiche.

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 2023 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 le 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 2023, 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*; non vi è, pertanto, alcuna responsabilità aziendale accertata definitivamente in relazione ad accadimenti sopra descritti. Per quanto riguarda la composizione della forza lavoro al 31 dicembre 2023, 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 31.12.2023 |
|---|---------------------|
| Crediti per contributi Fondo Promozione del Turismo | 337.615 |
| Crediti commerciali | 1.750.075 |
| Crediti derivanti dall'alienazione della partecipazione in Pregio Sviluppo Hotel S.p.A. | 116.825 |
| Totale Crediti verso controllante | 2.204.515 |

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 5.454.989 si riferiscono all'azionista unico Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A. e sono costituiti da:

- debiti di natura commerciale legati a servizi resi e riaddebiti di costi e spese vive sostenute per conto della Società, per Euro 1.413.876;
- debiti per IRES consolidato, per complessivi Euro 4.041.113. Rispetto al precedente esercizio si sono decrementati di Euro 108.219, riferito al compenso per l'utilizzo parziale della perdita dell'esercizio 2022. La Società ha aderito alla procedura di Consolidato fiscale nell'esercizio 2016.

I *Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti*, di complessivi Euro 95.290, 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 231.580 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 | 228.249 |
| Commissioni su fidejussioni | 3.331 |
| Totale | 231.580 |

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 delle Imprese e del Made in Italy sono parti correlate della controllante, nonché della Società.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nei primi mesi del 2024 la Società è impegnata nelle attività finalizzate alla gestione e valorizzazione del patrimonio aziendale residuo, costituito interamente da asset non a reddito e destinati alla vendita nell'arco temporale del piano, in coerenza con le indicazioni fornite dell'Azionista.

La Società, previa autorizzazione della controllante, procederà nei prossimi mesi a realizzare tutte le azioni necessarie per verificare e dare seguito alle offerte di acquisto pervenute nei primi mesi del 2024, riferite al villaggio e ai terreni di Pisticci e al terreno di Arenella.

Come descritto in precedenza, in funzione della migliore valorizzazione degli asset, sono in corso le attività tecniche per completare e/o avviare procedimenti amministrativi finalizzati al mantenimento di autorizzazioni e volumetrie e all'aggiornamento dei piani di lottizzazione, le cui tempistiche di approvazione da parte delle Amministrazioni locali non sono tuttavia agevolmente prevedibili. Allo stesso modo sono in fase conclusiva tutte le azioni volte alla definitiva conclusione in via giudiziale o stragiudiziale di contenziosi gravanti su alcuni asset. Quanto sopra consentirà di dare avvio, a partire dalla seconda parte del corrente anno, alle procedure selettive per la vendita di altri asset, prevedendo di dare attuazione, nell'arco temporale 2024-2026, all'intero piano di dismissione del patrimonio aziendale.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signor Azionista,

la Società ha rilevato al 31 dicembre 2023 una perdita di periodo di Euro di Euro 3.761.682 che si propone di approvare e di rinviare a nuovo.

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. David Lioto

