Deloitte & Touche S.p.A.
Via della Camilluccia, 589/A
00135 Roma
Italia

Tel: +39 06 367491
Fax: +39 06 36749282
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

All'Azionista Unico di
Italia Turismo S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Italia Turismo S.p.A. (la "Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni dell'articolo 47 del Decreto Legge n. 34 del 19 maggio 2020, convertito con Legge n. 77 del 17 luglio 2020 ("Decreto Rilancio").

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *"Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio"* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo d'informativa - Applicazione delle disposizioni dell'art. 47 del Decreto Legge n. 34 del 19 maggio 2020, convertito con legge n. 77 del 17 luglio 2020

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Principi contabili e criteri di valutazione" della nota integrativa, in cui l'Amministratore Unico ha indicato di essersi avvalso, anche per l'esercizio 2021, di quanto previsto dall'articolo 47 del Decreto Rilancio ai fini della rilevazione contabile degli effetti del prospettato Piano di dismissioni immobiliare definito dalla capogruppo Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. ("Invitalia" o "Capogruppo"), rilevando una svalutazione di Euro 8.760 migliaia a diretta riduzione del patrimonio netto senza transitare per il conto economico.

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

L'Amministratore Unico riferisce di aver effettuato nel corso del precedente esercizio, con il supporto della Capogruppo, approfondimenti tecnico-legali circa la possibilità di applicare la suddetta norma ai fini della redazione del bilancio e conferma tale impostazione anche per l'esercizio in corso. Tale svalutazione deriva dall'allineamento al minor valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato, stimato con il supporto di valutatori esterni all'uopo incaricati, del valore contabile degli *asset* rientranti nel citato Piano di dismissioni e nell'Accordo sottoscritto in esercizi precedenti e successivamente aggiornato, tra Invitalia e la società a controllo pubblico Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Responsabilità dell'Amministratore Unico e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

L'Amministratore Unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'Amministratore Unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

L'Amministratore Unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro

giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.

- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.

- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore Unico, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore Unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

L'Amministratore Unico di Italia Turismo S.p.A. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione di Italia Turismo S.p.A. al 31 dicembre 2021, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Italia Turismo S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Italia Turismo S.p.A. al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Deloitte.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A

Gianfrancesco Rapolla
Socio

Roma, 23 giugno 2022

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 2021

Signor Azionista,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 registra un utile di Euro 2.226.690 ed un Patrimonio Netto di Euro 61.798.416.

Il Patrimonio Netto è gravato dalla contabilizzazione di una riserva negativa di Euro 13.460.013 registrata in applicazione dell'art. 47 del decreto-legge 19 maggio 2020 convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

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 dell 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, che prevede la cessione di tutti gli immobili a reddito e dei relativi rami d'azienda al Nuovo Comparto del Fondo Immobiliare, gestito da Invimit Sgr, in più fasi e comunque entro il 31 dicembre 2022.

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 2021, 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.

SITUAZIONE AZIENDALE

Andamento e caratteristiche del mercato turistico

Il mercato internazionale

Nel 2021 il turismo internazionale ha registrato, dopo la profonda crisi del 2020 generata dalla pandemia da Covid 19 con ripercussioni anche sul primo semestre 2021, un moderato recupero nell'ordine del 4% rispetto all'anno precedente (415 contro 400 milioni) maturato prevalentemente nell'ultimo semestre dell'anno; in base ai dati, ancora non definitivi, dell'organizzazione internazionale delle Nazioni Unite per il turismo (UNWTO)[1] nel 2021 gli arrivi dei turisti internazionali hanno registrato, a causa del perdurare delle diffuse restrizioni di viaggio e del correlato calo della domanda, un decremento del 62% rispetto ai livelli pre-pandemia, migliorando comunque la performance 2020 che si attestava a -74%.

L'impatto economico del turismo nel 2021 (misurato in termini di prodotto interno lordo diretto) si è attestato a 1,9 miliardi di dollari, in miglioramento rispetto al 2020 (1,6 miliardi), pur restando lontano dal valore pre-pandemia di 3,5 miliardi di dollari.

La citata ripresa rimane, tuttavia, lenta e disomogenea nelle varie regioni del mondo a causa dell'incidenza dei vari gradi di restrizioni alla mobilità, dei tassi di vaccinazione e della fiducia dei viaggiatori.

L'Europa e le Americhe hanno registrato i migliori risultati nel 2021 rispetto al 2020 (+19% e +17% rispettivamente), ma ancora entrambi del 63% circa al di sotto dei livelli pre-pandemia. Anche l'Africa ha visto un aumento degli arrivi rispetto al 2020 (+12%), attestandosi comunque al 74% rispetto al livelli 2019. Di contro, andamento opposto è stato registrato dal Medio Oriente (-24% rispetto al 2020 e 79% rispetto al 2019) ed Asia-Pacifico (-65% rispetto al 2020 e 94% rispetto ai valori pre-pandemia), poiché molte destinazioni sono rimaste chiuse ai viaggi non essenziali.

Per quanto attiene le stime 2022, gli analisti prevedono una potenziale prosecuzione del trend di recupero a partire dal terzo trimestre dell'anno da consolidarsi nel corso del 2023, rinviando però il ritorno ai livelli del 2019 solo a partire dal 2024 o successivamente. Le previsioni dell'UNWTO per il 2022 indicano due scenari con arrivi turistici internazionali stimati in crescita dal 30% al 78% rispetto al 2021, con flussi turistici in conseguente miglioramento dal 50% al 63% al di sotto dei livelli pre-pandemia.

La ripresa del turismo in corso in molti mercati, principalmente in Europa e nelle Americhe, insieme alla diffusione delle vaccinazioni e a un'importante revoca coordinata delle restrizioni di viaggio, potrebbe contribuire – secondo gli esperti - a ripristinare la fiducia dei consumatori e accelerare la ripresa del turismo internazionale nel 2022.

Mentre il turismo internazionale si riprende, il turismo domestico continua a guidare la ripresa del settore in un numero crescente di destinazioni, in particolare quelle con grandi mercati nazionali. Secondo gli esperti, il

[1] UNWTO World Turism Barometer, gennaio 2022

turismo domestico e i viaggi vicino casa, così come le attività all'aria aperta, i prodotti a base naturale e il turismo rurale sono tra le principali tendenze di viaggio che continueranno a plasmare il turismo nel 2022.

I dati pubblicati dall'Eurostat[2] per i primi nove mesi del 2021 dimostrano che i flussi turistici dei Paesi europei sono ancora profondamente segnati dalla pandemia Covid-19, che ha decisamente limitato la mobilità delle persone. Eurostat stima, infatti, che il numero delle notti trascorse (presenze) nelle strutture ricettive nell'Unione europea sia pari a circa 1,1 miliardi nei primi otto mesi del 2021, valore analogo a quello dello stesso periodo del 2020, ma inferiore di circa il 50% rispetto al 2019, anno precedente la pandemia. Nel periodo, la Spagna ha registrato un calo del 55%, perdendo la prima posizione nella graduatoria europea per numero di presenze in favore dell'Italia (in prima posizione nel 2021) e alla Germania (in seconda posizione).

Andamento e caratteristiche della domanda turistica in Italia

Relativamente ai primi nove mesi del 2021, i dati Istat[3] provvisori del nostro Paese mostrano un trend meno negativo della media europea rispetto al 2019, con le presenze negli esercizi ricettivi che diminuiscono del 38,4% (145 milioni di presenze in meno) e gli arrivi del 46,5%; rispetto allo stesso periodo del 2020 – che aveva registrato una riduzione di oltre la metà dei flussi turistici negli esercizi ricettivi in confronto al 2019 – i primi nove mesi del 2021 evidenziano un sensibile aumento delle presenze (+42,4 milioni, +22,3%) e degli arrivi (+8 milioni, +16,2%) sostenuto dai flussi estivi. Si segnala in particolare il recupero dei flussi della clientela non residente in Italia (+40,3%) e, in misura minore, di quella residente (+14,2%).

A seguito dei provvedimenti restrittivi, resi necessari per contrastare la diffusione dei contagi, il 2021 apre con il blocco pressoché totale della stagione invernale con un calo dell'82% degli arrivi e del 80% delle presenze rispetto allo stesso trimestre del 2019 (la componente estera registra -94% di presenze, mentre quella domestica si riduce a poco più del 30% delle presenze del primo trimestre 2019).

La flessione delle presenze turistiche rispetto al 2019 si attenua nel secondo trimestre (-62%), pur registrando una diminuzione significativa (-86% rispetto ad aprile 2019) nel periodo pasquale. Nel trimestre estivo, in seguito alla possibilità di ripresa degli spostamenti interregionali, i flussi turistici mostrano un sostanziale recupero, sebbene ancora in calo rispetto al 2019 a causa della componente non residente della clientela.

Nel complesso, nel terzo trimestre (ultimi dati disponibili) le presenze totali sono circa l'86% di quelle registrate nello stesso trimestre del 2019 evidenziando un calo significativo dei turisti stranieri (-30,5%).

A livello territoriale la categoria "grandi città", che nell'anno precedente la pandemia aveva registrato circa un quinto delle presenze dell'intero territorio nazionale, subisce la maggiore riduzione della domanda rispetto allo stesso periodo del 2019 (-71% contro -38,4% della media nazionale), ma recupera leggermente nel confronto con il 2020 (+3,0% le presenze). Le difficoltà delle grandi città si confermano anche in estate, quando registrano una flessione delle presenze dei clienti residenti pari a circa -18% rispetto allo stesso trimestre del 2019.

[2] Eurostat, News Release, settembre 2021

[3] Movimento Turistico Italiano 2021 – ed. 12 gennaio 2022

Come nel 2020, anche nell'estate del 2021 la scelta degli italiani si è orientata verso destinazioni presumibilmente meno affollate, con maggiore ricettività extra-alberghiera, a discapito delle destinazioni estive più tradizionali come le località balneari. I comuni a vocazione marittima chiudono infatti il trimestre estivo con un -5,6% rispetto allo stesso trimestre del 2019.

Focus sul comparto ricettivo

Il trend di lungo periodo dell'offerta ricettiva è stato contrassegnato da un costante processo di ristrutturazione, che ha portato da una parte alla progressiva forte riduzione del numero di strutture e, dall'altra, all'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 69,2 nel 2020. Parallelamente è stata realizzata la riqualificazione dell'offerta, con la riduzione graduale degli esercizi di basse categorie e il corrispondente ampliamento degli alberghi di categorie medio alte; nel 2020 le categorie 1 e 2 stelle si sono ulteriormente ridotte al 23,9% (contro 49,3% nel 2000), mentre è incrementata la percentuale dei 3 stelle, la più rappresentata (55,3% - contro 42,2% nel 2000) e sono più che raddoppiate le categorie 4 e 5 stelle (pari al 20,9% - contro 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 (+87,7% in termini di letti), seguita, in termini percentuali, da Sicilia (+60,6%), Basilicata (+58,6%) e Calabria (+47,8%). La dimensione media degli esercizi alberghieri è comunque più elevata nelle regioni meridionali (93,2 letti contro i 59,9 del nord e i 71,1 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[4]. In Italia nel 2020 (ultimo dato ufficiale disponibile) sono registrati 226.855 esercizi ricettivi (di cui l'85,8% extra-alberghieri), con 5,2 milioni di posti letto (di cui 56,7% extra-alberghieri).

Il quadro dell'offerta ricettiva descritto con riferimento ai dati 2020 non consente di evidenziare a pieno le importanti ricadute che essa ha subito nel corso del 2020 a causa della pandemia COVID-19. Sebbene gli alberghi non siano stati costretti a chiudere dai vari provvedimenti emanati, risulta che nel periodo di lockdown circa il 95% ha chiuso per mancanza di domanda; dopo le aperture estive a ritmi comunque ridotti, la seconda ondata e le connesse nuove misure restrittiva hanno nuovamente aggravato la situazione negli ultimi mesi del 2020, mettendo a rischio di sopravvivenza soprattutto gli alberghi di piccola media dimensione, che rappresentano la maggioranza in Italia. Sebbene il lancio della campagna di vaccinazione di massa potrebbe contribuire a ripristinare la fiducia nei viaggiatori le prospettive future sono ancora molto incerte. Sulla base di tali considerazioni l'Organizzazione Mondiale del Turismo ha redatto tre scenari per il 2021-2024 secondo cui potrebbero essere necessari da due anni e mezzo, nell'ipotesi più ottimistica, a quattro anni, in quella più pessimistica, perché il turismo internazionale ritorni ai livelli del 2019.

[4] DATATUR Federalberghi edizione settembre 2021

Il mercato immobiliare alberghiero in Italia[5], dopo il forte rallentamento osservanto nel 2020 (-70%), nel 2021 ha conseguito un importante recupero raggiungendo la quota di 2,1 miliardi di euro (+99% rispetto al 2020) sebbene ancora distante dalla cifra record di circa 3,3 miliardi di euro registrata nel 2019.
Il citato recupero è stato in parte sostenuto dall'interesse mostrato dal mercato per il segmento Resort, che ha registrato nell'anno investimenti per ca. 530 milioni di euro, e per le strategie di riposizionamento e rebranding che hanno comportato un significativo livello di investimenti da parte degli operatori, in particolare nel settore del lusso. Nel 2021 il volume degli investimenti nel settore Residenziale ha anch'esso continuato a crescere, fino al raggiungimento di 720 milioni di euro (+24% rispetto al 2020).

Anche in termini di transazioni concluse, nel 2021 si è osservato un significativo recupero, in particolar modo nella seconda metà dell'anno, a fronte di un mantenimento dei prezzi rilevati nel mercato italiano.

Le previsioni per il 2022 stimano il concretizzarsi di transazioni relative ad asset da riconvertire, probabilmente più concentrate nei mercati secondari. La ripresa delle performance albergiere, favorita dalla forza della domanda domestica, ha consentito al mercato Italiano di rimanere tra le destinazioni favorite dagli investitori attivi nel settore Hotels, in particolare nel comparto leisure e nelle maggiori città d'arte per i segmenti Premium-luxury. Inoltre, gli esperti segnalano per il 2022 la crescente attenzione alle tematiche ESG (Enviromental, Social and Governance); dal *CBRE Italy Investor Intentions Survery 2022* emerge infatti che l'84% degli intervistati ha dichiarato di aver già predisposto, per i prossimi anni, la propria strategia ESG.

Il mercato italiano, ad oggi dominato da una forte frammentazione delle proprietà, da una scarsa affermazione dei brand globali e da una limitata qualità delle strutture alberghiere e dei servizi offerti, potrebbe vedere nel pacchetto di manovre previste dal PNRR Turismo una importante opportunità di rilancio e rigenerazione del patrimonio; infatti, il paccheto di interventi previsti mirano a favorire l'ingresso di nuovi capitali grazie anche ad incentivi e fondi di garanzia con l'obiettivo di rinnovare l'offerta ricettiva e creare un turismo più sostenibile.

EVENTI RILEVANTI CARATTERIZZANTI L'ESERCIZIO 2021

Taluni eventi straordinari, già descritti nel precedente bilancio, hanno assunto rilievo anche per la gestione dell'esercizio 2021 e riguardano in particolare:

- il perdurare, delle restrizioni imposte dalle norme adottate dal Governo per contenere il diffondersi dei contagi da Covid 19, che ha influenzato il settore turistico anche nella passata stagione, caratterizzata da un significativo recupero rispetto all'anno precedente, ancorchè lontano dai livelli di attività e fatturato del 2019;
- la definizione per saldo e stralcio del finanziamento in pool un per un importo originario di complessivi 64 mln di euro, estinto attraverso il finanziamento concesso dalla controllante di Euro 40,5 mln di euro, con un provento dell'operazione di Euro 10,15 mln di euro;
- la conclusione delle complesse pratiche istruttorie relative all'accertamento dei danni subiti in conseguenza dell'evento alluvionale, occorso nel territorio di Simeri nel novembre 2018, il cui iter era stato fortemente rallentato nel 2020 dalle restrizioni sanitarie.

[5] CBRE Real Estate Market – Outlook 2022 – Hotels - Italia

Risulta confermata anche per l'esercizio in corso la volontà della controllante di procedere con la dismissione della partecipazione nella società, per la quale a partire dal 2018 è stata avviata specifica procedura.

Emergenza da Covid 19 e rapporti con i gestori

La diffusione ad inizio del 2020 della pandemia da Covid 19 ha innescato in Italia e in tutta la Ue una crisi senza precedenti che ha imposto al Paese e alla società una prova durissima, che ha fortemente rallentato l'economia del Paese, essendo stata prevista inizialmente la sospensione di tutte le attività produttive e di servizi e successivamente una forte limitazione allo svolgimento delle attività, per l'applicazione delle misure restrittive e di prevenzione, che ha determinato, in particolare nel settore turistico, la modifica del calendario della stagione turistica e una drastica riduzione della capacità ricettiva, al fine di assicurare le misure di distanziamento sociale.

La diffusione del virus si è nuovamente aggravata nell'autunno del 2020, tanto da indurre il Governo a prorogare lo stato di emergenza e ad introdurre nuovamente vari e più restrittivi provvedimenti, che hanno influenzato pesantemente l'organizzazione delle attività turistiche anche per la stagione estiva 2021, rimasta comunque priva dei flussi turistici internazionali.

In tale prospettiva anche per il 2021 i gestori hanno espresso inizialmente richieste di revisione dei canoni, cui non si è dato seguito, nella massima parte, per effetto del significativo recupero dei ricavi dei villaggi rispetto al 2020.

Finanziamento in pool

Il finanziamento in pool, a valere sul contratto stipulato nell'agosto 2006 per complessivi 64 mln di euro, è stato utilizzato per euro 54,5 milioni. Nel corso del 2017 era sto definita una bozza di accordo per la rischedulazione del debito, attività poi sospesa, in accordo con le Banche, in attesa di conoscere l'esito della procedura di vendita di Italia Turismo e delle trattative avviate con il proponente acquirente Human Company, che avrebbe potuto riflettersi sulle modalità di rimborso del debito residuo.

Stante l'esito di dette trattative, la Società, d'intesa e con il supporto della Controllante, ha avviato negli ultimi mesi del 2020, un negoziato con il Pool di Banche per chiudere a saldo e stralcio il contratto di finanziamento. L'accordo, perfezionato in data 6 maggio 2021, ha consentito, a fronte del pagamento dell'importo complessivo di 40,49 mln di euro, l'estinzione dell'intero debito maturato alla stessa data, pari a 51,20 mnl di euro e la cancellazione delle ipoteche e di ogni garanzia. La copertura finanziaria dell'operazione è stata garantita dalla Controllante Invitalia mediante l'erogazione di un finanziamento di 40,50 mln di euro, fruttifero di interessi al tasso del 1,40%.

Istruttoria per liquidazione danni da evento alluvionale del 5 novembre 2018

Come riferito in precedenza, a fronte dei gravi danni occorsi ai villaggi, ubicati a Simeri, in conseguenza dell'alluvione del 5 novembre 2018, nei primi mesi del 2019 la società ha provveduto a realizzare, nella massima urgenza, un vasto programma di interventi indispensabili per ripristinare la piena funzionalità delle strutture

turistiche, mantenendo nel contempo la costante interlocuzione con i periti nominati dalla Compagnia di assicurazione ai fini della liquidazione del sinistro.

In data 16 maggio 2019 è stato accreditato dalla Compagnia l'importo di euro 570 mila quale anticipo indennizzo.

L'istruttoria, avviata alla fine del 2018 dal perito nominato dalla Compagnia con l'assistenza ed in contraddittorio con il perito di parte, ha richiesto, per ampiezza e complessità dei sinistri, diversi e successivi approfondimenti anche per le divergenze emerse tra i periti sul perimetro e l'entità dei danni indennizzabili, rendicontati e documentati dalla Società per un totale di circa 4,9 milioni di euro.

Il contraddittorio tra periti, oltremodo ritardato per le difficoltà insorte a seguito dell'emergenza, si è concluso su posizioni fortemente divergenti e, pertanto, si è dovuto procedere, in applicazione delle previsioni di polizza, alla nomina del Terzo Perito, che ha avviato le attività istruttorie nel secondo semestre 2020.

L'attività del Terzo Perito e dei periti di parte si è conclusa con i verbali del 25 febbraio e 25 marzo 2021, con i quali sono stati liquidati, a maggioranza e con parere contrario del perito di parte Italia Turismo, danni per complessivi Euro 2.366 mila e, sotto riserva da discutere con la Compagnia, ulteriori importi per Euro 741 mila.

Nel corso del secondo semestre sono stati incassati gli importi relativi ai danni liquidati senza riserva, mentre, in ragione dell'assoluta indisponibilità della Compagnia a discutere i danni, liquidati sotto riserva per circa euro 741 mila, sono state avviate le necessarie attività a tutela; attualmente, avendo esperito infruttuosamente il tentativo di conciliazione, al quale la Compagnia non ha aderito, è in corso di predisposizione il ricorso per la citazione in giudizio.

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.
Nel frattempo la Società 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 2021 e a quello immediatamente successivo, come comunicato con lettera del 11 marzo 2022.
Le trattative per la definizione dell'operazione, comunicata da Invitalia nel marzo 2020, di cessione del ramo d'azienda, comprendente tutti i villaggi e i terreni di Pisticci e Siracusa, al Gruppo Human Company, hanno subito una sospensione con l'inizio della crisi pandemica e si sono formalmente concluse senza esito all'inizio del 2021, per modifiche proposte e non accoglibili di termini essenziali dell'operazione.
Conseguentemente la Controllante ha incluso gli immobili di IT nel più ampio piano di dismissione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare di Gruppo, la cui attuazione ha trovato anche riscontri all'art. 47 del Dl 19 maggio 2020, n.34.

Nel mese di novembre 2020 Invitalia ha sottoscritto una lettera di intenti che prevede la strutturazione di un'operazione finalizzata all'istituzione di un comparto di un fondo di investimanto alternativo italiano immobiliare riservato, gestito da Invimit, le cui quote potranno essere sottoscritte mediante apporto del patrimonio immobiliare oggetto di riordino.
A tale scopo e in tale ambito sono state avviate dalla fine del 2020 le attività di due diligence tecniche, legali e di mercato sul perimetro individuato, e, quindi, sul patrimonio di proprietà 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 individua, per quanto di interesse di Italia Turismo, il perimetro costituito esclusivamente dai villaggi operativi e da Costa di Simeri e prevede in una prima fase la cessione delle strutture alberghiere al fondo con contestuale locazione ad Italia Turismo e in una successiva fase, entro il 31 dicembre 2022, la cessione dei relativi rami d'azienda che ammontano a Euro 12,84 milioni. Per quanto riguarda gli asset "non a reddito" di Italia Turismo, non compresi nel nuovo programma di cessione a Invimit SGR e non destinati alla vendita, essi resteranno nella disponibilità della società che dovrà provvedere, attraverso il recupero di risorse finanziarie destinate al turismo dal PNRR e/o dalle altre misure agevolative, allo sviluppo e valorizzazione degli stessi, con particolare riguardo ai progetti che interessano le aree di Arenella, Pisticci, Sciacca e Simeri.

CONDIZIONI OPERATIVE, SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ, ED EVENTI SUCCESSIVI

Nel corso del 2021, la gestione operativa – pur nella prospettiva di dismissione di parte degli asset aziendali – ha proseguito il percorso di mantenimento e salvaguardia del patrimonio dei singoli rami d'azienda, adottando tutte le misure utili e necessarie per fronteggiare la situazione di crisi e mantenere le migliori possibili 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 al paragrafo *Analisi Reddituale*.

Di seguito si riportano gli altri eventi significativi che hanno caratterizzato la gestione dell'anno 2021, nonché i principali eventi dei primi mesi del 2022.

- *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 . In particolare l'iniziativa di Simeri, per la quale sono stati contabilizzati 17 milioni di euro di lavori, fu sospesa per un contenzioso con l'appaltatore e successive problematiche di mercato, mentre l'iniziativa di Sciacca non ha potuto trovare esecuzione a causa di un lungo e complesso contenzioso per azione revocatoria, che si è concluso in via transattiva definitiva nel 2018.
Le note di aggiornamento sono state trasmesse anche alla Banca incaricata, già attivata con precedenti comunicazioni del MISE, datate 4 febbraio 2020.

- *Fondi di Rotazione*

Nel mese di dicembre 2017, la controllante Invitalia ha approvato le richieste di finanziamenti a valere sui Fondi di Rotazione, per complessivi 24,1 mln di euro destinati alla copertura dei seguenti investimenti:

  - per 22,3 mln di euro alla completa ristrutturazione del villaggio Pisticci;
  - per 1,8 mln di euro ad opere di manutenzione straordinaria del villaggio di Tonnare di Stintino.

Negli ultimi mesi del 2021 sono stati presentati documenti di aggiornamento dello stato delle iniziative al fine di poter procedere alla definizione dei contratti di finanziamento, nelle more della definizione della cessione del ramo d'azienda di Stintino e dell'avvio delle attività di valorizzazione del villaggio di Pisticci.

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

I contratti in essere con i gestori contengono condizioni che consentono di far fronte alle oscillazioni del mercato, mediante la partecipazione ai risultati con quote significative di canoni variabili.

Il monitoraggio della gestione, sulla base delle previste costanti informative, rende possibile operare in maniera proattiva in cooperazione con gli affittuarii, individuando le azioni più opportune per il recupero e l'incremento della qualità e redditività dei villaggi.

La stagione turistica 2021, pur migliore della precedente, ha continuato a soffrire delle limitazioni alla capacità produttiva indotte dall'emergenza pandemica (con circa un terzo delle stanze non utilizzabili) nonché dell'aggravio di costi derivante dall'applicazione dei protocolli Covid che ha ulteriormente penalizzato i margini dei gestori.

I fatturati realizzati nel 2021 nei villaggi di proprietà di Italia Turismo, sono pari a circa 26,1 milioni di euro contro i 16,9 milioni di euro consuntivati nel 2020 (32,7 milioni di euro nel 2019) con un incremento di circa il 55% rispetto all'esercizio precedente, risultando comunque pari a circa il 79% del fatturato della stagione 2019; i dati riflettono le condizioni di operatività limitata sia in termini di durata della stagione che in termini di capacità produttiva ridotta per assicurare il rispetto delle norme di distanziamento.

Per quanto attiene i Canoni di locazione, l'importo consuntivato di circa 6 milioni di euro (contro i 2,4 del 2020) evidenzia il sostanziale ripristino di condizioni minime di redditività, rimanendo pari a circa il 77% del fatturato per canoni del 2019, corrispondente in massima parte ai canoni minimi garantiti contrattuali.

Si evidenzia che, con riferimento al ramo d'azienda ''Le Tonnare'', ubicato a Stintino (Ss), a seguito della chiusura della trattativa con Human Company, che prevedeva la cessione del villaggio Le Tonnare libero da gestioni, si è proceduto, di concerto con l'azionista, ad attivare con immediatezza la procedura di selezione di un nuovo gestore a cui affidare, sulla base di un contratto pluriennale, la gestione del villaggio, rimasto non operativo nella precedente stagione 2020. La procedura di selezione si è conclusa nei primi giorni del mese di maggio 2021 con l'affidamento alla Bestar srl della gestione.

Il relativo contratto di affitto di ramo d'azienda, sottoscritto in data 25 maggio 2021 prevede una durata di otto anni, rinnovabile automaticamente per ulteriori sette anni, in mancanza di disdetta da esercitarsi con 24 mesi di preavviso; in data 27 maggio 2021 si è proceduto alla consegna del villaggio, che è stato oggetto di un vasto programma di manutenzione, indispensabile per ripristinare la piena funzionalità.

- *Contenziosi Comunione "Serra degli Alimini 1*: i contenziosi si riferiscono all'atto di rinunzia 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 stato impugnata innanzi la Corte di Appello di Lecce, con riferimento alla quale la prossima udienza è fissata al 21 giugno 2022. 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 dinanzia alla Corte di Appello di Lecce, avendo nuovamente valutato con il supporto dei legali incaricati a tal fine, la validità delle ragioni sostenute nelle varie fasi. E' opinione dei legali che nel tempo hanno assistito la Società che, benchè la questione sia oltremodo discussa in dottrina pur con poche pronunce giurisprudenziali, le argomentazioni che hanno portato Italia Turismo alla decisione di procedere alla rinunzia delle quote di multiproprietà sono valide e fondate e che l'efficacia della rinunzia abdicativa, con tutti gli effetti patrimoniali, potrà essere riconosciuta nelle successive sedi di giudizio.

Andamento della gestione nei comprensori e investimenti realizzati

- *Stintino:* in esecuzione degli impegni assunti con la sottoscrizione del nuovo contratto di gestione pluriennale, si è reso necessario realizzare una serie di attività manutentive e di rinnovamento di impianti e attrezzature di cucina, nonchè di dotazioni delle camere per assicurare condizioni adeguate alla riapertura del villaggio, rimasto non operativo dal 2019. Sono stati realizzati interventi per circa 1,25 milioni di euro, dei quali circa 720 mila euro relativi alle opere di manutenzione edili ed impiantistiche e circa 423 mila euro relativi al rifacimento e reintegro di impianti e attrezzature di cucina, ivi incluso il rifacimento delle celle frigo, una quota parte di impianti di condizionamento, nonché il reintegro e rinnovo di dotazioni per spazi comuni e delle camere ospiti.
- Floriana Village: nel 2021, il villaggio è stato interessato da opere di manutenzione straordinaria e di ripristino della funzionalità per circa 570 mila euro, riferiti per circa 374 mila euro alle opere di manutenzione straordinaria necessarie per il consolidamento strutturale dell'intradosso dei solai alloggi ospiti. Sono stati, inoltre, effettuati interventi di manutenzione straordinaria relativi agli impianti e alle macchine di condizionamento, per circa 162 mila euro e opere minori per circa 34 mila euro.
- Simeri Village: nell'esercizio sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria per circa 235 mila euro, dei quali circa 116 mila euro relativi alle opere di manutenzione straordinaria relative al consolidamento dell'intradosso dei solai alloggi ospiti e circa 21 mila euro agli interventi correttivi nell'impianto di filtraggio della piscina baby e per il residuo per circa 98 mila euro relativa ad opere varie di adeguamento.
- *Villaggio di Alimini:* gli interventi realizzati nel corso del 2021 ammontano a circa 134 mila euro e riguardano essenzialmente – per circa 84 mila euro- opere di adeguamento edile ed impiantistico degli alloggi personale e di varie aree comuni, nonché, per 50 mila euro circa, alcuni interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto di depurazione, oltre interventi minori.
- *Villaggio Torre d'Otranto:* sono state avviate le attività per la progettazione esecutiva degli alloggi del personale - zona medina.
- *Costa di Simeri* : nell'esercizio sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria per circa 179 mila euro, concernenti gli interventi di manutenzione straordinaria di consolidamento strutturale dell'intradosso dei solai delle camere.
- *Simeri Golf Resort*: per il completamento dell'investimento si è in attesa di poter definire le coperture finanziarie da Contratto di Programma, all'esito dell'istanza di proroga del termine presentata al Ministero dello Sviluppo Economico; sono state eseguite nel corso dell'anno ulteriori revisioni della documentazione progettuale, realizzando anche, per un investimento di circa 29 mila euro, uno studio progettuale di verifica di ecosostenibilità e di ottimizzazione del progetto sia dal punto di vista gestionale che di prodotto commerciale e ciò in vista di poter avviare le attività necessarie per la cantierizzazione delle opere di completamento. A seguito della sentenza favorevole emessa sal TAR Calabria in data 24 aprile 2020, e della corrispondente istanza di attuazione presentata al Comune, con provvedimenti del 25 febbraio 2021 e del 26 aprile 2021, il termine per il completamento dell'opera è stato prorogato fino 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 (ca. 140 mila euro)

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. In ragione dell'imminente scadenza del termine per l'avvio delle opere e nelle more delle decisioni in merito alle iniziative di valorizzazione del villaggio, è stata presentata istanza di proroga al Comune di Pisticci, che con provvedimento del 28 marzo 2022 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.

- *Comprensorio di Cassano:* nell'esercizio, nell'ambito delle 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 ad un accertamento congiunto dello stato delle urbanizzazioni primarie per definirne le modalità e tempistiche di consegna al Comune. Nell'esercizio sono state realizzate le consuete attività di custodia e manutenzione ordinaria del comprensorio.
- *Comprensorio di Simeri Crichi*: A seguito della richiesta, a suo tempo presentata, di proroga del termine della Convenzione di Lottizzazione è stato raggiunto un accordo che recepisce l'esigenza del Comune di procedere alla riqualificazione delle aree fronte mare del Comprensorio, facendosi carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione e viabilità di detta area, a fronte della monetizzazione degli oneri di urbanizzazione corrispondenti dovuti da Italia Turismo, in base alla Covenzione. In data 29 aprile 2021 è stato sottoscritto l'addendum alla Convenzione di Lottizzazione, che stabilisce il nuovo termine al 31 dicembre 2026 ed un contributo in danaro di euro 560.000, a titolo di oneri di urbanizzazione e quindi sostitutivo degli obblighi di realizzazione delle opere, da erogarsi in cinque rate entro il 31 marzo 2022. Italia Turismo ha provveduto al versamento delle prime due rate previste in acconto per un totale di 168.000, 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 producendo copiosa documentazione a supporto della ininterrotta gestione della proprietà e di esercizio del possesso dei terreni in questione, ottenendo, in data 6 ottobre 2021, sentenza favorevole da parte del tribunale di Catanzaro, con la quale è stata respinta la domanda i usucapione. A seguito del ricorso in appello da parte dei ricorrenti, attualmente il giudizio è pendente presso la Corte di Appello di Catanzaro e la prossima udienza è fissata per il 21 giugno 2022.
- *Sciacca*: sono state realizzate le necessarie attività di manutenzione ordinaria delle aree. Si ricorda che l'istanza di proroga di tre anni del termine di validità del permesso a costruire, la cui scadenza era fissata al 5 ottobre 2020, inizialmente respinta dal Comune di Sciacca e, successivamente, prorogata fino ad un anno seguente il termine dello stato di emergenza, era stata oggetto di ricorso straordinario al presidente della Regione Siciliana. Nel frattempo sono state attivate le prestazioni tecniche e redatto il progetto in adeguamento alla nuova normativa paesaggistica, che ha conseguito l'autorizzazione paesaggistica nel novembre 2021. A seguito di tale autorizzazione sono stati presentati il 28 marzo 2022 al Comune di Sciacca

i corrispondenti elaborati del Piano Particolareggiato Attuativo al fine di avviare l'iter di approvazione della variante urbanistica coerente con la predetta autorizzazione paesaggistica.

- *Country Club Alimini:* all'esito della procedura selettiva per la vendita dell'immobile attivata a fine 2020, di concerto e con il supporto dell'Azionista, si è proceduto alla sottoscrizione dell'atto di vendita in data 2 dicembre 2021.
- Per quanto attiene le proprietà di *Siracusa, Nicotera ei* le altre proprietà di *Pisticci* e *Alimini,* sono proseguite le ordinarie attività di gestione e manutenzione.

ANALISI REDDITUALE

(importi in Euro/000)

Descrizione	Bilancio 31.12.21	%	Bilancio 31.12.20	%
Ricavi da affitto di azienda	6.066	281%	2.420	36%
Valore della produzione	2.155	100%	6.777	100%
Margine Operativo Lordo	(5.869)	-272%	587	9%
Risultato operativo	(5.869)	-272%	559	8%
Risultato netto	2.227	103%	(2.492)	-37%

Il conto ecomico evidenzia un sensibile incremento dei ricavi da affitto d'azienda rispetto all'esercizio precedente che rifletteva pienamente gli effetti della pandemia che hanno travolto il settore turistico nel corso del 2020. Tutti i villaggi di proprietà di Italia Turismo hanno registrato incrementi, pur essendo ancora lontani dai livelli di volume d'affari ante crisi pandemica, lasciano intravedere ulteriori sensibili potenzialità di crescita negli anni a venire.

Il Valore della produzione è invece sensibilmente penalizzato dalla svalutazione sia degli asset che sono stati esclusi dal perimetro dell'operazione Invimit (complessivi 1,5 mln di euro) sia di mobili, arredi, impianti tecnici e altre attrezzature inclusi nei rami di azienda destinati alla cessione ad Invimit entro al fine del 2022 (complessivi 5,3 mln di euro). Tale svalutazione è determinata dalla necessità di allineare il valore di carico de suddetti beni al valore di presumibile realizzo; come anche rappresentato in Nota Integrativa, tali asset, non trattandosi di beni immobili, non possono beneficiare del trattamento contabile previsto dal Art. 47 del Decreto Rilancio la cui applicazione, con iscrizione a riserva patrimoniale, è limitata esclusivamente agli asset immobiliari.

Gli effetti della svalutazione su citata si riflettono sulla redditività aziendale a livello di Margine Operativo lordo e di Reddito Operativo che chiudono con un risultato pesantemente negativo.

Il risultato netto, positivo, beneficia, invece, della plusvalenza finanziaria, di ca. 10 mln di euro, generata dallo stralcio del debito nei confronti del pool bancario.

Come ogni anno il risultato netto è gravato da un sensibile effetto fiscale condizionato della presenza di rilevanti voci di costo fiscalmente indeducibili, quali: una quota parte dell'IMU e la quota parte dei contributi incassati negli esercizi precedenti a valere sugli investimenti agevolati realizzati nei villaggi locati con contratti di conferimento di ramo d'azienda.

Per quanto sopra i risultati economici della gestione 2021 risultano quindi sensibilmente influenzati da eventi di carattere straordinario relativi, da un lato a svalutazione di asset, dall'altro allo stralcio di debiti finanziari onerosi.

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 31.12.21	%	Bilancio 31.12.20	%
Crediti commerciali	3.009	2%	1.979	1%
Crediti commerciali vs controllante	553	0%	553	0%
Debiti commerciali e per investimenti	(1.751)	-1%	(1.498)	-1%
Debiti commerciali vs controllante	(21.067)	-15%	(19.161)	-12%
Capitale circolante commerciale	**(19.257)**	**-13%**	**(18.127)**	**-11%**
Credito/(Debito) IVA	(355)	0%	36	0%
Rimanenze - altre attività	124.611	86%	180.259	111%
Altre passività	83	0%	2.475	2%
Capitale circolante netto	**105.082**	**73%**	**164.643**	**101%**
Immobilizzazioni immateriali	-	0%	-	0%
Immobilizzazioni materiali	41.673	29%	0	0%
Capitale Investito Lordo	**41.673**	**29%**	**0**	**0%**
TFR e altri fondi	(1.916)	-1%	(1.992)	-1%
Capitale Investito Netto	**144.839**	**100%**	**162.651**	**100%**
Indebitamento finanziario verso terzi	-	0%	50.640	31%
Disponibilità liquide	(3.251)	-2%	(1.536)	-1%
Posizione finanziaria netta	**(3.251)**	**-2%**	**49.103**	**30%**
Finanziamento soci	**86.292**	**60%**	**45.216**	**28%**
Capitale sociale	128.464	89%	128.464	79%
Riserve	(13.460)	-9%	(7.725)	-5%
Perdite esercizi precedenti	(55.432)	-38%	(49.915)	-31%
Risultato netto	2.227	2%	(2.492)	-2%
Patrimonio netto	**61.798**	**43%**	**68.332**	**42%**
Totale fonti	**144.839**	**100%**	**162.651**	**100%**

La struttura patrimoniale della società presenta un Capitale Investito Netto coperto da Patrimonio e Finanziamento Soci, essendosi azzerato l'indebitamento oneroso verso terzi.

La riduzione del Patrimonio Netto consegue unicamente agli effetti della svalutazione per 8,7 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, in presenza di un risultato netto positivo per 2,2 mln di euro.

Con riferimento all'operazione di cessione di parte del patrimonio immobiliare a favore del fondo gestito da Invimit Sgr, si è proceduto alla riclassifica, dalla voce Rimanenze ad Attivo Immobilizzato (41,7 mln di euro), di quegli asset che, non più destinati alla vendita, saranno oggetto di attività di sviluppo e valorizzazione direttamente da parte di Italia Turismo.

Gli indici di redditività ROI e ROE assumono valore negativo rispetto all'esercizio precedente per i motivi di carattere straordinario afferenti alle svalutazione degli asset in precedednza commentati, così come il ROE si attesta sul + 3,6% in presenza dello stralcio dei debiti finanziari.

Indici di redditività / patrimoniali	**Bilancio 31.12.21**	**Bilancio 31.12.20**
Indici di redditività:		
R.O.I. (Margine operativo lordo / Cap.Investito)	-4,1%	0,4%
R.O.S. (Margine operativo lordo / Valore produzione)	-272,3%	8,7%
R.O.E. (Risultato netto / Mezzi propri)	3,6%	-3,6%
Indici finanziari:		
P.F.N./ Mezzi Propri	-5,3%	71,9%
Quoziente disponibilità (Attività corr. / Passivita corr.)	2,52	1,87
Quoziente di struttura (Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	2,86	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 2021

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 fideiussioni 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 assuzione 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 al contagio del nuovo virus Covid -19, nonché 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 2021 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 non dispone di sedi secondarie, dopo la chiusura, ad agosto 2020, della sede operativa di Via Boccanelli 30.

PERSONALE

Nell'esercizio 2021, 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 2021, 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 31.12.2021
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 finanziarie

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	
Finanz. 2005 Bullet		12.006.552
- oltre l'esercizio succ.	*12.006.552*	
Finanz. Bullet ex Costa di Sibari		1.726.350
- oltre l'esercizio succ.	*1.726.350*	
F.R. "Alimini"		1.599.058
- entro l'esercizio succ.	*1.599.058*	
F.R. "Floriana"		1.794.971
- entro l'esercizio succ.	*1.794.971*	
F.R. ex Torre d'Otranto		834.225
- entro l'esercizio succ.	*834.225*	
F.R. Tonnare di Stintino N. 34349/10		1.047.113
- entro l'esercizio succ.	*1.047.113*	
Finanziamento acquisto immobili		10.544.488
- entro l'esercizio succ.	*10.544.488*	
Finanziamento anticipo contratto di programma		7.183.595
- entro l'esercizio succ.	*7.183.595*	
Finanziamento anticipo iva a rimborso		4.659.702
- entro l'esercizio succ.	*4.659.702*	
Finanziamento per esigenze finanziarie		3.039.281
- oltre l'esercizio succ.	*3.039.281*	
Finanziamento per estinzione debito pool banche		40.875.910
- oltre l'esercizio succ.	*40.875.910*	
Debiti verso controllante per mora su fondi rotazione		980.376
- entro l'esercizio succ.	*980.376*	
Totale Deb. v/soci per finanziamenti		**86.291.621**

Il saldo accoglie i debiti per i finanziamenti, fruttiferi di interessi, ricevuti dalla controllante in esercizi precedenti per 45,41 mln di euro e nell'esercizio in corso per 40,88 mln di euro in relazione all'operazione realizzata di saldo e stralcio di tutte le posizioni debitorie nei confronti del pool di banche finanziatrici la Società. Si rileva che tali debiti saranno parzialmente estinti nell'esercizio successivo per effetto dell'operazione di cessione degli asset immobiliare alla società Invimit mentre la restante parte sarà esigibile oltre l'esercizio successivo. Su tali debiti maturano interessi finanziari calcolati sulla base del tasso di rendimento del 1,40%.

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 la Controllante ammontano a Euro 21.067.461 e sono costituiti da:

- debiti di natura commerciale legati a servizi resi e riaddebiti di costi e spese vive sostenute per conto della Italia Turismo S.p.A. (Euro 16.941.110);
- debiti per IRES consolidato per complessivi Euro 4.126.351, di cui Euro 1.472.564 riferiti al debito di competenza dell'anno ed Euro 17.137 al compenso 2020 riconosciuto dalla controllante e derivante dall'utilizzo parziale delle perdite degli anni precedenti; la Società ha aderito alla procedura di Consolidato fiscale nell'esercizio 2016.

I Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti, per complessivi Euro 50.389, si riferiscono ad addebiti ricevuti dalla 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	413.175
Commissioni su fideiussioni	3.331
Totale	**416.506**

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	
verso imprese controllanti	
maturati su fondi di rotazione per interssi di mora	141.450
maturati su finanziamenti	434.067
Totale	**575.517**

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 diligenze nonché per la stima dei relativi valori.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'operazione di dismissione, prevede attualmente, sulla base di quanto comunicato da Capogruppo la vendita dei villaggi in esercizio entro il primo semestre 2022 relativamente alla parte immobiliare e la cessione dei corrispondenti rami d'azienda entro la fine del corrente anno. Con riferimento a tale operazione si evidenzia che

l'Amministratore Unico di Italia Turismo, in data 5 maggio 2022 e su richiesta della Capogruppo nell'esercizio della direzione e coordinamento, ha conferito mandato ad Invitalia per negoziare e vendere gli asset oggetto dell'Accordo modificativo, di proprietà della società, ratificandone gli atti fino quel momento adottati.

Invitalia ha successivamente comunicato che il 24 maggio 2022 il C.d.A. di Invimit SGR ha autorizzato l'operazione e che il 30 maggio 2022 analoga delibera sarà presa dalla stessa Capogruppo.

Nei primi mesi del 2022 la Società è impegnata nella gestione delle attività finalizzate all'apertura delle strutture turistiche. In tale ambito sono in corso di realizzazione gli interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento dovuti in base a quanto previsto nei contratti in essere con i gestori e necessari per la salvaguardia del patrimonio. Tali attività sono state avviate con molte difficoltà, perché hanno risentito in maniera significativa della crisi di mercato dell'energia elettrica e degli effetti correlati del rapido rialzo dei prezzi delle materie prime, situazione ulteriormente aggravata dall'esplosione del conflitto in Ucraina; ne è derivata una

diffusa difficoltà di partecipazione delle imprese alle procedure di selezione per gli appalti e/o comunque uno scarso livello competitivo nella formulazione delle offerte.

Per quanto riguarda il residuo portafoglio asset , coerentemente con gli indirizzi strategici forniti dall'Azionista, da ultimo con lettera del 20 maggio 2022, la Società sta realizzando tutte le attività utili e necessarie per programmare ed implementare le iniziative relative alla sua gestione e valorizzazione.

Nei primi mesi del 2022 la Società ha dovuto tener conto anche dal punto di vista organizzativo del protrarsi dello stato di emergenza e dei collegati provvedimenti restrittivi emanati dal Governo, mettendo in atto una serie di interventi volti a preservare i più alti standard di sicurezza sul lavoro e la salute dei lavoratori, ricorrendo al lavoro agile (smart working) ed incentivando l'utilizzo di strumenti di comunicazione a distanza per limitare gli spostamenti.

Per l'anno in corso è atteso un ulteriore recupero dei flussi turistici e quindi delle performance del settore, dovendo comunque prudentemente considerare gli eventuali effetti del protrarsi della situazione di crisi indotta dal conflitto in corso.

E' importante sottolineare in questa sede che il presente bilancio tiene conto di quanto ragionevolmente prevedibile in termini di recupero graduale delle performance dei rami d'azienda. In particolare, con riferimento alle valutazioni effettuate dagli esperti indipendenti sul portafoglio immobiliare della società, si evidenzia che le stesse tengono conto di dette assunzioni sull'andamento prospettico, essendo state poste alla base dell'analisi degli indicatori di impairment e del valore di mercato degli immobili stessi. Eventuali oscillazioni, talvolta anche marginali sulle variabili dei modelli utilizzati, possono avere impatti sui valori stimati, ragion per cui la Direzione monitora costantemente l'evoluzione di tali parametri.

In ogni caso sotto l'aspetto finanziario, patrimoniale ed operativo in senso stretto, riteniamo che l'emergenza Covid-19 e la crisi economica innescata dal conflitto in corso non abbia impatti sulla continuità aziendale e la prosecuzione dell'attività, in ogni caso garantita, come riportato in precedenza, dalla lettera ricevuta, in data 11 marzo 2022, dall'azionista Invitalia con cui la Controllante ha assicurato a Italia Turismo S.p.A., il proprio supporto finanziario e patrimoniale.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signor Azionista,

la Società ha rilevato al 31 dicembre 2021 un utile di periodo di Euro 2.226.690, che unita alle perdite degli esercizi precedenti, pari a Euro 55.431.772 (di cui Euro 2.492.055 riferite alla perdita 2020) consolida la riduzione del Capitale Sociale al di sotto del terzo. La società rientra nella fattispecie dell'art. 1 comma 266 L. 30.12.2020 n. 178 che ha reso inapplicabili le disposizioni del secondo e terzo comma dell'art. 2446 c.c., posticipando al quinto esercizio successivo il termine entro il quale la perdita deve risultare diminuita a meno di un terzo stabilito dal secondo comma dell'art. 2446.

Si propone di approvare il presente bilancio, rinviando a nuovo l'utile di esercizio di Euro 2.226.690.

Essendo venuti a scadenza l'organo amministratrativo 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

ITALIA TURISMO S.p.A.
Sede in Roma, Via Calabria,46/48 - Capitale Sociale sottoscritto Euro 128.463.510 i.v.
Codice Fiscale 05711140581 - Partita IVA 01436061004 - REA 501112

	Bilancio al 31 12 2021	31.12.2021	31.12.2020
A	**STATO PATRIMONIALE - ATTIVO**		
B	**IMMOBILIZZAZIONI**		
II	**IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**		
1	Terreni e fabbricati	18.112.894	0
2	Impianti e macchinario	52.234	0
3	Attrezzature industriali e commerciali	45	75
5	Immobilizzazioni in corso e acconti	23.508.194	0
II	**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**	**41.673.367**	**75**
B	**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI**	**41.673.367**	**75**
C	**ATTIVO CIRCOLANTE**		
I	**RIMANENZE**		
4	prodotti finiti e merci	124.611.420	180.258.812
I	**TOTALE RIMANENZE**	**124.611.420**	**180.258.812**
II	**CREDITI**		
1	**Verso clienti**		
	esigibili entro esercizio successivo	3.008.963	1.978.801
1	**TOTALE Verso clienti**	**3.008.963**	**1.978.801**
4	**Verso controllanti**		
	esigibili entro esercizio successivo	552.909	552.909
4	**TOTALE Verso controllanti**	**552.909**	**552.909**
5-bis	**Crediti tributari**		
	esigibili entro esercizio successivo	61.614	585.139
5-bis	**TOTALE Crediti tributari**	**61.614**	**585.139**
5-ter	**Imposte anticipate**	**389.118**	**400.286**
5-quater	**Verso altri**		
	esigibili entro esercizio successivo	191.839	2.166.190
5-quater	**TOTALE Verso altri**	**191.839**	**2.166.190**
II	**TOTALE CREDITI**	**4.204.443**	**5.683.325**
IV	**DISPONIBILITA' LIQUIDE**		
1	Depositi bancari e postali	3.250.767	1.536.237
3	Danaro e valori in cassa	647	203
IV	**TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE**	**3.251.414**	**1.536.440**
C	**TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE**	**132.067.277**	**187.478.577**
D	**RATEI E RISCONTI**	**226.618**	**11.907**
A	**TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO**	**173.967.262**	**187.490.559**

ITALIA TURISMO S.p.A.
Sede in Roma, Via Calabria,46/48 - Capitale Sociale sottoscritto Euro 128.463.510 i.v.
Codice Fiscale 05711140581 - Partita IVA 01436061004 - REA 501112

	Bilancio al 31 12 2021	31.12.2021	31.12.2020
P	**STATO PATRIMONIALE - PASSIVO**		
A	**PATRIMONIO NETTO**		
I	**Capitale**	**128.463.510**	**128.463.510**
VI	Altre riserve		
	Altre riserve di capitale	(13.460.012)	(7.724.646)
VI	**TOTALE Altre riserve**	**(13.460.012)**	**(7.724.646)**
VIII	**Utili (perdite) portati a nuovo**	**(55.431.772)**	**(49.914.875)**
IX	**Utile (perdita) dell'esercizio**	**2.226.690**	**(2.492.055)**
A	**TOTALE PATRIMONIO NETTO**	**61.798.416**	**68.331.934**
B	**FONDI PER RISCHI E ONERI**		
3	Altri fondi	1.504.111	1.620.970
B	**TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI**	**1.504.111**	**1.620.970**
C	**TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO**	**412.192**	**370.724**
D	**DEBITI**		
3	**Debiti verso soci per finanziamenti**		
	esigibili entro esercizio successivo	28.643.528	28.502.079
	esigibili oltre esercizio successivo	57.648.093	16.714.026
3	**TOTALE Debiti verso soci per finanziamenti**	**86.291.621**	**45.216.105**
4	**Debiti verso banche**		
	esigibili entro esercizio successivo	0	50.639.614
4	**TOTALE Debiti verso banche**	**0**	**50.639.614**
7	**Debiti verso fornitori**		
	esigibili entro esercizio successivo	1.701.077	1.473.246
7	**TOTALE Debiti verso fornitori**	**1.701.077**	**1.473.246**
11	**Debiti verso controllanti**		
	esigibili entro esercizio successivo	21.067.461	19.160.887
11	**TOTALE Debiti verso controllanti**	**21.067.461**	**19.160.887**
11-bis	**Deb. v. impr. sottop. al controllo di controllanti**		
	esigibili entro esercizio successivo	50.389	24.475
11-bis	**TOTALE Deb. v. impr. sottop. al controllo di controllanti**	**50.389**	**24.475**
12	**Debiti tributari**		
	esigibili entro esercizio successivo	504.540	29.721
12	**TOTALE Debiti tributari**	**504.540**	**29.721**
13	**Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. sociale**		
	esigibili entro esercizio successivo	49.553	47.691
13	**TOTALE Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. sociale**	**49.553**	**47.691**
14	**Altri debiti**		
	esigibili entro esercizio successivo	531.241	511.735
14	**TOTALE Altri debiti**	**531.241**	**511.735**
D	**TOTALE DEBITI**	**110.195.882**	**117.103.474**
E	**RATEI E RISCONTI**	**56.661**	**63.457**
P	**TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO**	**173.967.262**	**187.490.559**

ITALIA TURISMO S.p.A.
Sede in Roma, Via Calabria,46/48 - Capitale Sociale sottoscritto Euro 128.463.510 i.v.
Codice Fiscale 05711140581 - Partita IVA 01436061004 - REA 501112

	Bilancio al 31 12 2021	31.12.2021	31.12.2020
E	**CONTO ECONOMICO**		
A	**VALORE DELLA PRODUZIONE**		
1	**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**	**6.982.134**	**2.457.380**
2	**Variaz.riman.di prod.in corso di lav.,semil.e fin.**	**(5.381.862)**	**1.215.258**
5	**Altri ricavi e proventi**		
	Contributi in c/esercizio	7.532	7.532
	Altri ricavi e proventi	547.310	3.096.437
5	**TOTALE Altri ricavi e proventi**	**554.842**	**3.103.969**
A	**TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE**	**2.155.114**	**6.776.607**
B	**COSTI DELLA PRODUZIONE**		
6	**materie prime, suss., di cons. e merci**	**217**	**321**
7	**per servizi**	**5.078.096**	**3.456.706**
8	**per godimento di beni di terzi**	**127.895**	**129.619**
9	**per il personale**		
a	salari e stipendi	719.182	692.447
b	oneri sociali	247.141	240.414
c	trattamento di fine rapporto	55.511	46.262
e	altri costi	208	0
9	**TOTALE per il personale**	**1.022.042**	**979.123**
10	**ammortamenti e svalutazioni**		
a	ammort. immobilizz. immateriali	0	2.519
b	ammort. immobilizz. materiali	30	25.703
10	**TOTALE ammortamenti e svalutazioni**	**30**	**28.222**
14	**oneri diversi di gestione**	**1.795.982**	**1.623.703**
B	**TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE**	**8.024.262**	**6.217.694**
A-B	**TOTALE DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE**	**(5.869.148)**	**558.913**
C	**PROVENTI E ONERI FINANZIARI**		
16	**Altri proventi finanziari**		
d	**proventi finanz. diversi dai precedenti**		
	da altri	10.262.483	5.410
d	**TOTALE proventi finanziari diversi dai precedenti**	**10.262.483**	**5.410**
16	**TOTALE Altri proventi finanziari**	**10.262.483**	**5.410**
17	**interessi e altri oneri finanziari**		
	da debiti verso controllanti	575.517	403.651
	da debiti verso altri	953	1.713.539
17	**TOTALE interessi e altri oneri finanziari**	**576.470**	**2.117.190**
16-17	**TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI**	**9.686.013**	**(2.111.780)**
A-B+C	**TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE**	**3.816.865**	**(1.552.867)**
20	**Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate**		
	imposte correnti	1.605.478	481.279
	imposte relative a esercizi precedenti	(9.334)	2.316
	imposte differite e anticipate	11.168	490.897
	proventi (oneri) da adesione al consol./trasp.fisc	17.137	35.304
20	**TOTALE Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate**	**1.590.175**	**939.188**
21	**Utile (perdite) dell'esercizio**	**2.226.690**	**(2.492.055)**

	Rendiconto finanziario	31.12.2021	31.12.2020
A.	**Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale**		
	Utile (perdita) dell'esercizio	**2.226.690**	**(2.492.055)**
	Imposte sul reddito	1.590.175	939.188
	Interessi passivi / (interessi attivi)	9.686.013	2.111.780
	(Dividendi)		
	(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
	1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	**13.502.878**	**558.913**
	Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
	Accantonamenti ai fondi	40.060	377.154
	Ammortamenti delle immobilizzazioni	30	28.222
	Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
	Altre rettifiche per elementi non monetari		
	2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	**13.542.968**	**964.289**
	Variazioni del capitale circolante netto		
	Decremento/(incremento) delle rimanenze	4.480.862	(1.215.258)
	Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(1.030.162)	1.335.562
	Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	227.831	(49.719)
	Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	(214.711)	124.515
	Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(6.796)	(819.397)
	Altre variazioni del capitale circolante netto	(6.429.186)	(4.386.970)
	3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	**10.570.806**	**(4.046.979)**
	Altre rettifiche		
	Interessi incassati / (pagati)	113.208	(7.865)
	(imposte sul reddito pagate)	(4.601)	(3.532)
	Dividendi incassati	-	
	(Utilizzo dei fondi)	(133.341)	(1.028.961)
	Totale altre rettifiche		
	4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	**10.546.072**	**(5.087.338)**
	Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	***10.546.072***	***(5.087.338)***
B.	**Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento**		
	Immobilizzazioni materiali		
	(Investimenti)	(168.000)	
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	901.000	
	Immobilizzazioni immateriali		
	(Investimenti)		
	Prezzo di realizzo disinvestimenti		
	Immobilizzazioni finanziarie		
	(Investimenti)		
	Prezzo di realizzo disinvestimenti		
	Attività finanziarie non immobilizzate		
	(Investimenti)		
	Prezzo di realizzo disinvestimenti		
	Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	***733.000***	***-***
C.	**Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento**		
	Mezzi di terzi		
	Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	(50.639.614)	1.713.456
	Incremento (decremento) debiti a breve verso Controllante	41.075.516	386.494
	Accensione finanziamenti - cash pooling	-	-
	(Rimborso finanziamenti)	-	-
	(Rimborso finanziamenti cash pooling)	-	-
	Mezzi propri		
	Aumento di capitale a pagamento	-	-
	Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
	Dividendi (e acconti sui dividendi) pagati	-	-
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	***(9.564.098)***	***2.099.950***
	Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	***1.714.974***	***(2.987.388)***
	Disponibilità liquide alla data di inizio dell'esercizio	1.536.440	4.523.827
	Disponibilità liquide alla data di chiusura dell'esercizio	3.251.414	1.536.440

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, la società Italia Turismo S.p.A. 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, che detiene attualmente il 100% del Capitale Sociale.

Nota Integrativa
al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2021

Con l'assemblea ordinaria del 22 gennaio 2021, la Società ha affidato l'incarico di revisione legale dei conti ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 39/2010 e degli articoli 2409 bis e seguenti del Codice Civile, per il triennio 2021 – 2023, alla società Deloitte & Touche S.p.A..

La Società, che opera nel settore turistico-alberghiero, ha per oggetto sociale:

- la realizzazione e la gestione di iniziative turistiche, complessi turistici e alberghi, la vendita e la locazione di beni immobili e di aziende e complessi turistico alberghieri. In funzione strumentale all'oggetto sociale può compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari e immobiliari;
- l'assunzione diretta e/o indiretta di interessenze e partecipazioni in altre società o imprese aventi oggetto analogo o affine o connesso al proprio, ed eventualmente anche in imprese di settori diversi, purché tali operazioni siano ritenute necessarie e/o utili al conseguimento dei fini sociali purché non aventi carattere prevalente.

Procedura per la cessione della partecipazione in Italia Turismo S.p.A. da parte della controllante

Il processo di dismissione della partecipazione in Italia Turismo, già deciso e annunciato, nel contesto del proprio Piano Industriale 2017-2019, dalla Controllante Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A. (Invitalia) a novembre 2017, si era avviato il 31 gennaio 2018 con l'attivazione, da parte della Controllante Invitalia di una "procedura aperta preordinata alla cessione della partecipazione di Italia Turismo S.p.A." e in subordine degli asset di proprietà di Italia Turismo.

Con lettera del 3 marzo 2020 la Controllante aveva portato a conoscenza della Italia Turismo S.p.A. di aver approvato, nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 18 febbraio 2020, in esecuzione del mandato

conferitole, la dismissione ad un primario operatore italiano nel settore del turismo dei principali asset immobiliari della società.

Come riportato nella Relazione sulla Gestione cui si rimanda per maggiori dettagli, il perfezionamento dell'operazione, previsto nel corso del 2020, è venuto meno a seguito della rinuncia comunicata alla Controllante dal promissario acquirente, conseguentemente, anche a seguito dell'introduzione dell'art. 47 del decreto-legge 19 maggio 2020 convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono state avviate e in parte già finalizzate, dalla Controllante Invitalia, trattative, nonché accordi volti inizialmente alla cessione dell'intero portafoglio immobiliare al Fondo gestito da Invimit SGR S.p.A. poi rivisti con un perimetro ed una tempistica differenti nel corso del 2021.

Per i dettagli su tempi e modalità di questa operazione si rimanda a quanto illustrato nella Relazione sulla gestione.

Criteri di redazione

Il seguente Bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile così come riformate dal Decreto Legislativo n. 139/15 in attuazione della Direttiva Europea 2013/34, come risulta dalla presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del Bilancio d'esercizio, con l'eccezione dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 47 del decreto-legge 19 maggio 2020 convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

Il Bilancio è inoltre conforme ai Principi Contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), nonché in conformità alla prassi e dottrina aziendalistica prevalenti.

Il Bilancio risulta costituito dai seguenti documenti:

- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Rendiconto Finanziario;
- Nota Integrativa e corredato dalla Relazione sulla gestione.

I dati esposti nella presente nota sono espressi in euro.

Si evidenzia che il Dlgs n. 139/15, entrato in vigore sui bilanci redatti a partire dal 1° gennaio 2016, ha introdotto il criterio di valutazione del costo ammortizzato da utilizzare per la rappresentazione dei crediti, dei debiti e delle immobilizzazioni rappresentate da titoli. La norma prevedeva la deroga opzionale che consentiva di non applicare il criterio del costo ammortizzato per crediti, debiti e immobilizzazioni rappresentate da titoli iscritti nel bilancio 2015. Di conseguenza le posizioni sorte dal 1° gennaio 2016 sono state valutate col criterio del costo ammortizzato, ove applicabile, mentre le posizioni sorte antecedentemente al 1° gennaio 2016 sono rimaste contabilizzate sulla base dei precedenti criteri. Si segnala che nel periodo 2017 - 2020 non si sono verificati ulteriori casi di costo ammortizzato oltre a quelli sopraindicati

I dati esposti nella presente nota sono espressi in euro.

Principi contabili e criteri di valutazione

La valutazione delle voci del presente Bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuità aziendale, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto e sono analoghi a quelli utilizzati nel precedente esercizio, con l'eccezione dell'applicazione, in forza del Principio Contabile n. 29, già a partire dal bilancio 2020 dell'art. 47 del decreto-legge 19 maggio 2020 convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

Nel corso dell'esercizio 2020, infatti, è intervenuta una specifica norma di legge che ha disciplinato alcuni profili contabili connessi alle operazioni di dismissioni degli immobili da parte dell'azionista unico Agenzia Nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. – Invitalia. Si tratta in particolare dell'art. 47 del decreto-legge 19 maggio 2020 convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (di seguito anche "Decreto Rilancio") che dispone quanto segue: «Al fine di assicurare il pieno ed efficace svolgimento della missione societaria ed il conseguimento degli obiettivi di cui al piano industriale e alla normativa vigente, Invitalia S.p.A. è autorizzata ad iscrivere esclusivamente nelle proprie scritture contabili patrimoniali gli eventuali decrementi conseguenti alle operazioni immobiliari di razionalizzazione e dismissione poste in essere, anche attraverso società di nuova costituzione o a controllo pubblico anche indiretto. Alle operazioni di riorganizzazione e trasferimento si applicano le disposizioni di cui all'art. 1, comma 461, ultimo periodo della legge 27 dicembre 2006 n. 296».

Tale articolo disciplina alcuni profili contabili connessi alle operazioni di dismissione di immobili da parte di Invitalia al fine di assicurare il pieno ed efficace svolgimento della missione societaria ed il conseguimento degli obiettivi di cui al piano industriale e alla normativa vigente, prevedendo la rilevazione degli effetti di tali operazioni direttamente a patrimonio netto senza transitare per il conto economico. Detto piano industriale, formulato ed approvato dalla capogruppo Invitalia S.p.A. e dal MISE, avendo una portata di Gruppo, indica azioni destinate ad essere attuate anche dalle controllate di Invitalia S.p.A. e risulta essere vincolante anche per tali società controllate, quali Italia Turismo S.p.A. e Invitalia Partecipazioni S.p.A., proprietarie della maggior parte dei beni oggetto di riordino. A tale riguardo, in attesa del perfezionamento di dette operazioni immobiliari di razionalizzazione e dismissione, nel bilancio al 31 dicembre 2021, cosi come nel precedente, tali modalità di rilevazione contabile sopra descritte sono state utilizzate per le svalutazioni derivanti dall'allineamento del valore contabile al valore di mercato, se inferiore, dei beni immobili rientranti nelle citate operazioni immobiliari.

In tale ambito, l'Amministratore Unico di Italia Turismo S.p.A., sulla base di un parere tecnico-legale reso disponibile dalla capogruppo integrato, per le società controllate, da una nota interna redatta dall'ufficio legale della stessa capogruppo, si è avvalso del citato art. 47 del Decreto Rilancio, come avvenuto nell'esercizio 2020, ai fini della redazione del bilancio relativo all'esercizio 2021 anche ad Italia Turismo S.p.A., che detiene parte del compendio immobiliare oggetto di cessione ed ai fini della rilevazione contabile degli effetti del prospettato Piano di dismissioni immobiliari definito dalla capogruppo Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. ("Invitalia" o "Capogruppo"), ha rilevato una svalutazione di Euro 8.760 mila a diretta riduzione del patrimonio netto senza transitare per il conto economico. Tale svalutazione deriva dall'allineamento al minor valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato, stimato con il supporto di valutatori esterni all'uopo incaricati, del valore contabile degli asset rientranti nel citato Piano di dismissioni e nell'accordo sottoscritto in esercizi precedenti, ed aggiornato nel corso del 2021, tra Invitalia e la società a controllo pubblico Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A.

Tale rilevazione, che rappresenta un cambiamento di principio contabile in accordo con l'OIC 29 par. 15, è ammessa nel caso di specie in quanto prevista da una nuova disposizioni legislativa e risulta applicabile a partire dal bilancio al 31 dicembre 2020 in relazione alla circostanza che risultano già avviate le trattative con la società a controllo pubblico con la quale tale operazione di dismissione e riordino sarà realizzata. Trattative che nel corso del 2020 e successivamente nel 2021 sono state oggetto di formali accordi ed impegni tra le parti. Le attività immobiliari rientranti quindi nel perimetro di tale cessione (che era prevista nel 2021 sulla base degli accordi sottoscritti a dicembre 2020 con Invimit SGR S.p.A. ma che sulla base di accordi modificativi è stata rinviata al 2022, incidendo anche sul perimetro degli asset coinvolti) risultano rilevate al minore tra il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato, stimato dall'Amministratore Unico anche con il supporto di valutatori esterni all'uopo incaricati, ed il rispettivo valore contabile: La riserva ex art. 47, pari ad Euro 7.724.648 al 31 dicembre 2020, si è decrementata nel corso dell'esercizio per Euro 3.024.843 per effetto della riclassifica, tra le altre riserve, dell'ammontare delle svalutazioni di asset non rientranti più nell'ambito dell'operazione della controllante con Invimit, ed in particolare per l'uscita dal perimetro della cessione di taluni asset, nonché si è incrementata per effetto delle svalutazioni conseguenti all'aggiornamento delle valutazioni degli asset rientranti nel perimetro della cessione, per Euro 8.760.208. Tale svalutazione, in applicazione dell'art. 47 è stata quindi rilevata a diretta riduzione del patrimonio netto, senza transitare per il conto economico della Società alla stessa data.

Tale modalità di rilevazione contabile non ha avuto impatti sul patrimonio netto finale al 31 dicembre 2021 e sulla situazione finanziaria della Società.

Continuità aziendale

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 evidenzia:

- un utile di periodo, pari ad Euro 2.226.690;

- una rettifica negativa nelle riserve di patrimonio netto di Euro 13.460.013 in applicazione dell'art. 47 del decreto-legge 19 maggio 2020 convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 che ha determinato un patrimonio netto pari ad Euro 61.798.416.

Come meglio specificato nella Relazione sulla Gestione, l'applicazione dell'art. 47 del decreto-legge 19 maggio 2020 convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, di cui sopra, ha consentito ad Italia Turismo, di registrare le minusvalenze direttamente o indirettamente correlate alla valutazione dei beni immobili detenuti e rientranti nell'operazione di dismissione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare, direttamente a patrimonio netto senza transitare sul conto economico.

L'utile di periodo di Euro 2.226.690, unito alle perdite pregresse di Euro 55.431.772 (di cui Euro 2.492.055 riferite alla perdita 2020) comporta la riduzione del Capitale Sociale al di sotto del terzo. La società rientra, pertanto, nella fattispecie dell'art. 1 comma 266 L. 30.12.2020 n. 178 che ha reso inapplicabili le disposizioni del secondo e terzo comma dell'art. 2446 c.c., posticipando al quinto esercizio successivo il termine entro il quale la perdita 2020 deve risultare diminuita a meno di un terzo stabilito dal secondo comma dell'art. 2446.

L'Amministratore Unico ha valutato sussistere il presupposto della continuità aziendale utilizzato nella predisposizione del bilancio d'esercizio, in ragione dell'impegno formale assunto con lettera del 11 marzo 2022 dell'azionista unico Invitalia a supportare la Società, come già d'altronde avvenuto in passato, finanziariamente e patrimonialmente, almeno nei 12 mesi successivi all'approvazione del bilancio, nonché in ragione dell'operazione di ristrutturazione del debito finanziario realizzata il 6 maggio 2021 che ha permesso alla società di stralciare dal debito di 50 milioni nei confronti del ceto bancario oltre 10 milioni e liberare il patrimonio aziendale da tutti i vincoli ipotecari accesi a garanzia del debito, corrispondendo a saldo la differenza grazie ad un finanziamento concesso dalla controllante Invitalia.

I **criteri di valutazione** adottati nella formazione del Bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Le *immobilizzazioni immateriali s*ono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli eventuali oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Per l'iscrizione in Bilancio è richiesto il consenso del Collegio Sindacale, ove previsto. Non vi sono immobilizzazioni di durata indeterminata.

Le *immobilizzazioni materiali* sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, rettificato dai rispettivi ammortamenti accumulati, e aumentato delle rivalutazioni monetarie effettuate ai sensi delle leggi n. 72 del 19 marzo 1983 e n. 413 del 30 dicembre 1991. Qualora, alla data di chiusura dell'esercizio, il valore di mercato risulti durevolmente inferiore al costo iscritto, tale costo viene rettificato attraverso apposita svalutazione.
In presenza di indicatori specifici circa il rischio di mancato recupero del valore di carico delle immobilizzazioni materiali, queste sono sottoposte a una verifica per rilevarne eventuali perdite durevoli di valore ("impairment test"). Tale verifica consiste nella stima del valore recuperabile dell'attività (rappresentato dal maggiore tra il presumibile valore di mercato, al netto dei costi di vendita, e il valore d'uso) e nel confronto con il relativo valore netto contabile.

Se quest'ultimo risulta superiore, le attività sono svalutate fino a concorrenza del valore recuperabile. Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto che rifletta la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività. Le eventuali perdite di valore sono contabilizzate nel conto economico nella voce B) 10). Tali perdite di valore sono ripristinate nel caso in cui vengano meno i motivi che le hanno generate.
Ai sensi dell'art. 10 legge n. 72 del 19 marzo 1983 si precisa che, a meno delle rivalutazioni sopra indicate, non sono state effettuate ulteriori rivalutazioni monetarie o economiche né ulteriori deroghe ai sensi degli articoli 2423 e 2423 bis del c. c. .
Gli ammortamenti imputati al conto economico sono stati calcolati in modo sistematico e costante, utilizzando le aliquote ritenute rappresentative della stimata vita utile e in base all'effettivo periodo di utilizzazione delle immobilizzazioni stesse.

Gli ammortamenti sono stati calcolati utilizzando le seguenti aliquote:

Fabbricati	3%
Mobili e arredi	10%
Mobili e macchine d'ufficio	12%
Macchine elettroniche	20%

Crediti e Debiti
Tutti i crediti e tutti i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo in considerazione il fattore temporale, e del presumibile valore di realizzo. In particolare, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del credito o del debito, al netto di tutti i premi, gli sconti e gli abbuoni, ed inclusivo degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito o il debito. I costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo. Qualora l'applicazione del costo ammortizzato sia irrilevante, si applicano le semplificazioni ammesse dai principi contabili di riferimento e si deroga a tale principio. Nello specifico, il criterio del costo ammortizzato previsto per la valorizzazione dei crediti e debiti non è stato applicato nella redazione di questo bilancio nei casi in cui i suoi effetti siano irrilevanti, generalmente per i crediti/debiti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito/debito sono di scarso rilievo secondo il dettato dei principi di riferimento, OIC 15 e OIC 19. Inoltre, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D. Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i crediti/debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.
I crediti commerciali derivano da operazioni legate essenzialmente alle prestazioni di servizi, con scadenza a breve termine, che pertanto non evidenziano criticità sotto il profilo del criterio richiesto dal Codice Civile. A tal proposito, nel corso del 2021 non sono state realizzate operazioni per le quali si ravvisino elementi di possibile dilazione anomala dei termini di pagamento superiori ai 12 mesi.
E' costituito un apposito fondo svalutazione crediti a fronte di possibili rischi di insolvenza, la cui congruità rispetto alle posizioni di dubbia esigibilità è verificata periodicamente e, in ogni caso, al termine di ogni esercizio, tenendo in considerazione sia le situazioni di inesigibilità già manifestatesi o ritenute probabili, sia le condizioni economiche generali, di settore e di rischio paese.
Non si è proceduto a riportare il dettaglio della ripartizione dei crediti e dei debiti per area geografica in quanto non ne ricorrono i presupposti alla luce di transazioni che avvengono tutte all'interno del territorio italiano.

Nella voce *ratei e risconti* sono iscritti i ricavi ed i costi di competenza dell'esercizio, che verranno conseguiti o sostenuti in esercizi successivi (ratei) e quelli conseguiti o sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi (risconti).

Le *rimanenze* sono iscritte al minore fra il costo di acquisto ed il valore di mercato. Sono costituite esclusivamente da unità immobiliari e terreni, con i relativi oneri di urbanizzazione, destinati alla vendita. Come riportato in precedenza nella voce Rimanenze sono stati riclassificati i complessi immobiliari destinati alla vendita, presenti, sino al bilancio di esercizio 2019, nella voce Immobilizzazioni materiali.

Fondi per rischi e oneri
Sono stanziati per coprire passività di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati l'ammontare o la data di sopravvenienza. I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella Nota Integrativa, senza procedere allo stanziamento dei fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota. La Società, in accordo con il principio contabile OIC 31, effettua l'imputazione a conto economico degli accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri secondo il criterio della classificazione per natura dei costi. Tutte le volte in cui non è attuabile questa correlazione tra la natura dell'accantonamento ed una delle voci alle suddette classi, gli accantonamenti sono iscritti alla voce B12- Accantonamenti a fondo rischi ed oneri.
In applicazione al principio contabile nazionale, l'eliminazione o il rilascio del fondo eccedente è contabilizzato tra i componenti positivi del reddito nella stessa area (caratteristica, accessoria, finanziaria) in cui era stato rilevato l'originario accantonamento. L'utilizzo del fondo è effettuato in modo diretto solo per quelle spese e passività per le quali lo stesso fondo era stato originariamente accantonato.

Il *Trattamento di Fine Rapporto* rappresenta il debito maturato a fine periodo verso il personale in forza presso la Società, determinato in base alle disposizioni delle leggi vigenti, del contratto collettivo nazionale di lavoro e degli accordi integrativi aziendali, al netto degli anticipi corrisposti, ed è soggetto a rivalutazione a mezzo di indici come previsto dall'art. 2120 del Codice Civile.

Imposte
Le imposte dell'esercizio sono determinate in applicazione della vigente normativa fiscale.
Le attività derivanti da imposte anticipate sono rilevate, in rispetto al principio della prudenza, se vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

I *contributi in conto impianti* risultano contabilizzati in base al decreto di concessione: la quota di competenza di esercizi futuri risulta appostata tra i risconti passivi. Le quote di ammortamento dei cespiti materiali, ancorché calcolate sulla base del costo storico lordo, vengono indirettamente rettificate dalle corrispondenti quote di contributo in conto impianti allocate, anch'esse per competenza, tra i Ricavi e Proventi diversi, voce A5 del Conto Economico.

I *contributi ex Contratto di Programma* firmato con il Ministero dello Sviluppo Economico in data 12 novembre 2008 risultano contabilizzati, a ottenimento del decreto di concessione definitiva, in detrazione della corrispondente voce di costo cui si riferiscono.

Costi e ricavi
Sono esposti in Bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza economica.

I costi e i ricavi per vendite dei beni immobili sono riconosciuti al momento del trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi alla proprietà, passaggio che comunemente coincide con il trasferimento di proprietà o consegna del bene.
I ricavi di natura finanziaria e di servizi sono riconosciuti in base alla competenza economica e temporale.

Le o*perazioni infragruppo* sono avvenute alle normali condizioni di mercato.

Altri strumenti finanziari
Non vi sono strumenti finanziari emessi dalla società.

Leasing
Non vi sono contratti di locazione finanziaria.

Finanziamenti dei soci
I finanziamenti effettuati da soci sono fruttiferi di interesse e risultano iscritti al loro valore nominale.

Patrimoni e finanziamenti destinati
Non vi sono patrimoni né finanziamenti destinati a specifici affari.

Impegni, Rischi e Garanzie
I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono stati indicati per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata.
Le garanzie (sia rilasciate che ricevute) sono valorizzate per l'importo residuo del debito o di altra obbligazione garantita.
Gli impegni di acquisto e vendita sono determinati in base a quanto deve essere eseguito su contratti in corso.
Gli impegni non quantificabili sono iscritti al valore simbolico con l'indicazione, nel caso di situazioni rilevanti, di informazioni qualitative esposte nella presente Nota.

Dati sull'occupazione

Il personale in forza alla fine dell'esercizio è pari a n. 10 unità, di cui n. 3 dirigenti, n. 2 quadri e n. 5 impiegati.

ATTIVITÀ

B) IMMOBILIZZAZIONI

II. Immobilizzazioni materiali

Registrano una variazione positiva netta rispetto al precedente esercizio di Euro 41.673.292.

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazione netta
Terreni e fabbricati	18.112.894	-	18.112.894
Impianti e macchinari	52.234	-	52.234
Attrezzature industriali e commerciali	45	75	(30)
Immobilizzazioni in corso e acconti	23.508.194	-	23.508.194
Totale Immobilizzazioni Materiali	**41.673.367**	**75**	**41.673.292**

Alla luce degli accordi definiti dalla controllante nel corso del 2021 con Invimit, la stessa controllante ha comunicato ad Italia Turismo S.p.A., il nuovo perimetro di asset immobiliari oggetto di cessione ad Invimit e, pertanto, con il presente esercizio si è proceduto a riclassificare gli asset (e la relativa riserva patrimoniale ex art. 47) non più rientranti nell'operazione Invimit e che resteranno nella disponibilità della Società dalla voce di attivo circolante *Rimanenze* alla voce di attivo Immobilizzato, come meglio specificato di seguito.

Tali asset, esclusi dal perimetro dell'operazione Invimit, sono rappresentati da terreni ed iniziative di sviluppo, che la Direzione di Gruppo, insieme con la controllata, intende realizzare nel prossimo triennio usufruendo di agevolazioni già concesse nonché di altri fondi che potrebbero essere resi disponibili nell'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza, sulla base di progetti di sviluppo che prevedono il completamento delle attività di investimento nonché la messa a reddito in maniera graduale a partire dal 2025/2026.

La voce *Terreni e fabbricati* registra una variazione positiva di Euro 18.112.894 relativa interamente alla riclassifica dalla voce di attivo circolante *Rimanenze* degli asset non oggetto della descritta operazione Invimit riferiti a:

- Villaggio Pisticci ex STM Euro 9.963.888 di cui Euro 1.552.352 Terreni ed Euro 8.411.536 Fabbricati;
- Terreni Sciacca Euro 5.844.581;
- Terreni Siracusa-Arenella Euro 2.304.425.

La voce *Impianti e macchinari* registra una variazione positiva di Euro 52.234 relativa interamente alla riclassifica dalla voce di attivo circolante *Rimanenze* dell'asset Villaggio Pisticci ex STM non oggetto della descritta operazione Invimit.

La voce *Attrezzature industriali e commerciali* registra una variazione negativa di Euro 30 dovuto a:

- riclassifica dalla voce di attivo circolante *Rimanenze* dell'asset Villaggio Pisticci ex STM non oggetto della descritta operazione Invimit per Euro 1.698.124 e relativi fondo di ammortamento per Euro 1.437.784 e fondo svalutazione per Euro 260.340, per effetto dei quali la voce risulta totalmente azzerata;
- ammortamenti del periodo per Euro 30.

La voce *Immobilizzazioni in corso e acconti* registra una variazione positiva di Euro 23.508.194 relativa per Euro 23.340.194 alla riclassifica dalla voce di attivo circolante *Rimanenze* degli asset non oggetto della descritta operazione Invimit, di cui Euro 3.652.505 riferiti al Villaggio Pisticci ex STM, Euro 781.331 referiti ai Terreni Sciacca ed Euro 18.906.358 al Simeri Golf in costruzione, e per Euro 168.000 agli incrementi dell'anno riferiti al Simeri Golf in costruzione.

Le immobilizzazioni accolgono quindi, per effetto delle riclassifiche sopra richiamate, un complesso di strutture e di terreni da sviluppare, che la Società intende mantenere fino al completamento degli interventi necessari per la messa a reddito, per le quali la stima del valore recuperabile, da confrontare con il valore contabile, è avvenuta considerando il maggiore tra il fair value e il valore d'uso.

Il valore d'uso è stato stimato attraverso il valore attuale dei flussi finanziari attesi, in entrata e in uscita, che deriveranno dall'uso continuativo dell'attività e dalla sua dismissione finale. Nel calcolare il valore d'uso, l'amministratore unico con il supporto di un esperto indipendente, ha tenuto conto di una stima dei flussi finanziari futuri che l'entità si aspetta di ottenere dall'attività, aspettative in merito a possibili variazioni del valore o dei tempi di tali flussi finanziari futuri; il valore temporale del denaro, rappresentato dal tasso corrente di interesse privo di rischio di mercato; il prezzo di assumersi l'incertezza implicita nell'attività; e altri fattori, quali la mancanza di liquidità, che

coloro che partecipano al mercato rifletterebbero nei prezzi dei flussi finanziari futuri che l'entità si aspetta di ottenere dall'attività. Il valore d'uso è stato stimato con il metodo Discounted Cash Flow.

I flussi finanziari utilizzati nella stima del valore d'uso, con riferimento al periodo di previsione esplicita sono stati estrapolati dai piani economico-finanziari sviluppati per le singole attività e iniziative immobiliari. Tali piani economico-finanziari sono stati redatti sulla base dei dati di budget 2022, approvato dall'Amministratore Unico nel mese di gennaio 2022, e dei flussi finanziari di natura operativa risultanti dall'ultima pianificazione disponibile.

Nell'allegato 2 alla presente Nota integrativa sono analiticamente evidenziati i movimenti del periodo per singola categoria di cespite.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I. Rimanenze

Al 31 dicembre 2021 le Rimanenze includono il valore degli asset oggetto della cessione di cui si è data informativa nella relazione sulla gestione al paragrafo "Procedura aperta alla cessione della partecipazione in Italia Turismo S.p.A. da parte della controllante".
Nel presente esercizio la voce si è decrementata del valore degli asset che non rientrano nel nuovo perimetro oggetto di cessione ad Invimit come comunicato dalla controllante Invitalia e per i quali è intenzione della controllante e della Direzione della società, come meglio descritto nella sezione immobilizzazioni, mantenerli fino al completamento degli interventi necessari per la messa a reddito.

Come per l'esercizio precedente ed in accordo con la comunicazione della controllante del 10 maggio 2021 circa l'applicabilità dell'art. 47 del DL 19.5.2020 (convertito in legge il 17.7.2020 n.77 - Decreto Rilancio) anche alle controllate, relativamente ai beni rientranti nell'operazione di razionalizzazione e dismissione in corso con la Società Invimit, Italia Turismo S.p.A. ha rilevato nelle proprie scritture contabili patrimoniali le differenze negative emerse dal confronto tra il valore di mercato ed il valore degli asset comprensivi delle manutenzioni straordinarie sostenute nell'esercizio direttamente a patrimonio netto, senza transitare per il conto economico, per un ammontare pari a Euro 8.760.208.

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazione netta
Prodotti finiti e merci	124.611.420	180.258.812	(55.647.392)
Totale Rimanenze	**124.611.420**	**180.258.812**	**(55.647.392)**

Le Rimanenze al 31 dicembre 2021 registrano un decremento netto di Euro 55.647.392 dovuto a:

- riclassifica alla voce di attivo Immobilizzato degli asset non rientranti nell'operazione Invimit e destinati ad essere mantenuti dalla Società per le iniziative di sviluppo per Euro 41.505.322 di cui Euro 13.668.628 riferiti al Villaggio Pisticci ex STM, Euro 2.304.425 riferiti ai terreni di Siracusa-Arenella, Euro 18.906.358 riferiti al Simeri Golf in costruzione ed Euro 6.625.911 riferiti ai terreni di Sciacca;
- svalutazioni derivanti dall'aggiornamento delle valutazioni degli asset, stimato sulla base del supporto di esperti indipendenti, all'uopo incaricati e tenuto conto da un lato della nuova struttura dell'operazione di

dismissione degli asset che prevederà la cessione in due momenti distinti degli asset e dei relativi rami d'azienda e dall'altro delle iniziative autonome di dismissione degli asset, esclusi dal perimetro della cessione Invimit, ma comunque destinati alla vendita. La svalutazione, riconducibile a fenomeni sopra descritti, è stata imputata per Euro 6.855.724 a conto economico e per Euro 6.841.729 in applicazione dell'art. 47 direttamente a riserva di patrimonio netto;

- investimenti dell'anno per Euro 2.374.862, sui quali, tenuto conto delle valutazioni operate su richiamate, la Direzione ha effettuato una svalutazione di Euro 1.918.479 anch'essa imputata, in applicazione dell'art. 47 a riserva di patrimonio netto.

- vendita del complesso immobiliare sito in Otranto, località Alimini denominato "Country Club" per Euro 901.00 avvenuta con atto notaio Davide Moschettini del 2 dicembre 2021 Rep. n. 6385, Racc. n. 5448 registrato a Lecce il 10 dicembre 2021 al n. 29375/1T.

Sui beni di proprietà della Società, ad eccezione dei villaggi di Pisticci e Stintino e dei terreni di Nicotera e Otranto, era stata iscritta ipoteca di primo grado a favore delle banche finanziatrici della linea a medio-lungo termine contrattualizzata nel 2006, garanzia ipotecaria venuta meno a seguito dell'operazione di saldo e stralcio definita in data 6 maggio 2021 con cui le suddette ipoteche sono state cancellate ed in merito alla quale si rimanda al commento nella Relazione sulla Gestione.

Il valore delle rimanenze al 31 dicembre 2021, include oltre ai beni rientranti nell'operazione Invimit, anche altri beni, per un valore di Euro 19.545.312 esclusi nell'esercizio 2021, a seguito della finalizzazione da parte della controllante di un accordo modificativo, dal perimetro dell'operazione Invimit. Tali beni sono per natura e condizioni, pronti per la vendita ed è intenzione della Direzione del Gruppo e della controllata procedere con la dismissione nel breve periodo attraverso nuove ed autonome trattative rispetto a quelle in corso con Invimit.

La stima del valore di mercato delle rimanenze risulta particolarmente sensibile a variazioni delle variabili chiave utilizzate per la loro determinazione (quotazioni immobiliari, tasso di sconto, ect). Tenuto conto del conflitto russo-ucraino in corso e delle incertezze connesse alla sua evoluzione, nonché di eventuali ulteriori impatti derivanti dalla pandemia ed ai riflessi che entrambi gli eventi hanno sul contesto macroeconomico e sulle principali variabili di mercato, non è possibile escludere variazioni nelle assunzioni e sui modelli di valutazione adottati dal Gruppo per la stima dei valori degli asset rientranti nell'operazione immobiliare nonché di quelli per i quali è comunque prevista una cessione a terzi, nell'ambito di autonome trattative. Eventuali oscillazioni, talvolta anche marginali sulle variabili dei modelli utilizzati, possono avere impatti sui valori stimati, ragion per cui la Direzione monitora costantemente l'evoluzione di tali parametri.

Rivalutazioni effettuate sui cespiti classificati nelle rimanenze

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 72/1983 si evidenzia che per i terreni e i fabbricati di Italia Turismo S.p.A. negli esercizi precedenti sono state effettuate rivalutazioni e deroghe ai criteri di valutazione civilistica per un totale di Euro 393.450.

Inoltre, sui terreni e sui fabbricati afferenti l'unità immobiliare Country Club Alimini in Otranto (Lecce), la Società ha operato negli esercizi precedenti, ai sensi della Legge 413 del 30 dicembre 1991, una rivalutazione per complessivi Euro 275.028.

II. Crediti

Descrizione	Saldi al 31.12.21		Saldi al 31.12.20		Variazione netta	
Crediti verso clienti		3.008.963		1.978.801		1.030.162
entro l'esercizio successivo	*3.008.963*		*1.978.801*		*1.030.162*	
Crediti verso imprese controllanti		552.909		552.909		-
entro l'esercizio successivo	*552.909*		*552.909*		*-*	
Crediti tributari		61.614		585.139		(523.525)
entro l'esercizio successivo	*61.614*		*585.139*		*(523.525)*	
Crediti per Imposte anticipate		389.118		400.286		(11.168)
entro l'esercizio successivo	*389.118*		*400.286*		*(11.168)*	
Crediti verso Altri		191.839		2.166.190		(1.974.351)
entro l'esercizio successivo	*191.839*		*2.166.190*		*(1.974.351)*	
Totale Crediti		**4.204.443**		**5.683.325**		**(1.478.882)**

I *crediti verso clienti*, tutti esigibili entro l'esercizio successivo, si riferiscono principalmente agli affitti d'azienda ed ai riaddebiti di utenze, imposte e costi vari riferiti ai sei Villaggi di proprietà di Alimini, Otranto, Sibari, Simeri e Stintino. Sono esposti al netto di un fondo rettificativo di Euro 2.377.531, che rispetto all'esercizio precedente ha subito una variazione in diminuzione di Euro 15.168 per la cancellazione del credito verso la società ITECO che risulta cancellata dal Registro delle Imprese già dal 30 ottobre 2019.

I *Crediti verso la controllante* Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A., pari a complessivi Euro 552.909, non registrano variazioni rispetto al precedente esercizio e sono così composti:

- per Euro 337.615, da crediti per contributi in conto esercizio a valere sul Programma di Promozione del Turismo nel Mezzogiorno (Delibera C.I.P.E. del 29 marzo 1990, 13 aprile 1994 e 26 giugno 2004) concessi alla Società in proporzione del 60% dei costi consuntivati per la promozione turistica. Le attività di rendicontazione delle suddette spese sono terminate e con lettera protocollo 26251 del 28/02/2019 la controllante Invitalia ha comunicato che in relazione alle verifiche amministrative effettuate sono state riconosciute ammissibili alle agevolazioni spese per euro 562.691, per un contributo in conto esercizio di euro 337.615;
- per Euro 98.469 da crediti commerciali per consulenze e riaddebiti di spese;
- per Euro 116.825, dal corrispettivo da incassare dalla controllante Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A. in conseguenza del subentro della Agenzia negli accordi contrattuali con il Gruppo Boscolo relativamente alla compravendita delle azioni della società Pregio Sviluppo Hotel S.p.A..

I *Crediti tributari* sono dettagliati per natura nella tabella che segue:

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazione netta
Crediti IRAP	4.601	4.085	516
IVA credito	-	7.594	(7.594)
IVA in attesa di rimborso	35.813	35.813	-
IRES in attesa di rimborso	21.134	537.590	(516.456)
Altri crediti	66	57	9
Totale Crediti tributari	**61.614**	**585.139**	**(523.525)**

I *Crediti IRAP* sono rappresentati dai versamenti in acconto dell'imposta Irap effettuati nel mese di giugno e novembre 2021 per complessivi Euro 137.515, al netto dell'utilizzo in compensazione della stima del debito IRAP al 31 dicembre 2021 per Euro 132.914.

I crediti IVA sono costituiti dal *Credito per IVA in attesa di rimborso*, relativo al residuo credito 2012, per il quale l'Agenzia delle Entrate ha effettuato il rimborso nel mese di marzo 2022.

Il *Credito per IRES in attesa di rimborso* pari a Euro 21.134 è relativo alla istanza di rimborso della componente Irap ai fini Ires, relativa alla quota delle spese per il personale dipendente non dedotta negli esercizi 2007-2011 e deducibile a partire dall'esercizio 2012 a seguito delle modifiche normative introdotte dall'art. 2, D.L. 201/2011; il credito risulta diminuito di Euro 38.030 per effetto del rimborso parziale avvenuto nel mese di maggio 2020.

La variazione in diminuzione di Euro 516.456 è relativa al rimborso ricevuto dalla Agenzia delle Entrate per un avviso di accertamento ricevuto dalla stessa nel corso dell'esercizio 2011 e riferito alle dichiarazioni Unico 2009 della Italia Turismo e CNM (Consolidato Nazionale Mondiale) 2009, nelle quali la Società aveva compensato crediti per Euro 516.456 da imposta IRES derivanti dal Consolidato per l'esercizio 2008; l'Amministrazione Finanziaria, eccependo un errore formale nella cessione del credito dal Consolidato alla controllante Italia Turismo, aveva disconosciuto la compensazione effettuata in sede di dichiarazione dei redditi 2008 (CNM 2009), richiedendone il versamento e irrogando sanzioni (Euro 51.645) e interessi di mora (Euro 42.802).

Gli *Altri crediti*, pari ad Euro 66, sono rappresentati da un credito verso l'INPS per eccedenza di contributi versati per un collaboratore cessato nell'anno e che sarà recuperato in compensazione con i prossimi pagamenti.

I *Crediti per imposte anticipate* ammontano ad Euro 389.118 e si riferiscono essenzialmente all'accantonamento ai fondi rischi e oneri e a compensi amministratori da corrispondere.

Descrizione delle voci le cui variazioni hanno effetto a fini IRES per la Italia Turismo S.p.A.	Totale imponibili al 31.12.2020	Accantonamenti esercizio 2021	(Utilizzi) esercizio 2021	Totale imponibili al 31.12.2021
Accantonam. a Fondo rischi diversi	610.786	-	(31.796)	578.990
Contributi a consorzi	14.738		(14.738)	-
Compensi ad Amministratori	1.042.335			1.042.335
Imponibile fiscale anticipato IRES	**1.667.859**	**-**	**(46.534)**	**1.621.325**
Aliquote applicabili	*24,00%*			*24,00%*
Imposte anticipate IRES	**400.286**			**389.118**

La variazione in diminuzione registrata nell'esercizio è riferita all'utilizzo nel periodo del fondo rischi e oneri ed a contributi consortili pagati. A tale proposito si rileva che la Società, avendo valutato la sussistenza del presupposto della continuità aziendale per le ragioni in precedenza descritte, ha ritenuto di mantenere tali crediti la cui recuperabilità dipende dalla adesione della Società al consolidato fiscale con la capogruppo e dalla capacità di quest'ultima di garantire il recupero di tale valore.

I *Crediti verso altri,* pari al 31 dicembre 2021 ad Euro 191.839, registrano un decremento nell'esercizio di Euro 1.974.351, essenzialmente imputabile al rimborso assicurativo ricevuto dalla Generali Italia Spa in relazione ai danni da nubifragio del novembre 2018. I processi verbali conclusivi sottoscritti fra le parti hanno definito il complessivo importo di Euro 2.525.155 (di cui euro 570.000 Euro ricevuti a titolo di acconto il 16 maggio 2019), quale indennizzo accettato senza riserva dalla Compagnia Assicuratrice.

I *Crediti verso altri* al 31 dicembre 2021 includono:

- per Euro 166.001 crediti verso il Fondo Tesoreria Inps;
- per Euro 23.815 depositi cauzionali.

IV. Disponibilità liquide

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazione netta
Depositi bancari	3.250.767	1.536.237	1.714.530
Cassa contanti	647	203	443
Totale Disponibilità liquide	**3.251.414**	**1.536.440**	**1.714.973**

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide presso i conti correnti bancari intestati alla Società al 31 dicembre 2021, comprensivo delle competenze maturate, e del numerario di cassa presso la sede della Società.

A garanzia delle obbligazioni assunte dalla Italia Turismo S.p.A. nei confronti delle banche finanziatrici costituite in pool con la sottoscrizione della linea di finanziamento a medio-lungo termine, era stato costituito pegno sui saldi dei conti correnti, venuto meno a seguito dell'accordo a saldo e stralcio siglato con le banche finanziatrici in data 6 maggio 2021.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I risconti attivi sono distinti per tipologia nella tabella che segue:

Descrizione	Saldi al 31.12.2021		Saldi al 31.12.2020		Variazione netta	
Risconti attivi		226.618		11.907		214.711
- per commissioni su fideiussioni	*7.083*		*4.338*		*2.746*	
- per assicurazioni	*217.995*		*7.471*		*210.523*	
- altri	*1.539*		*98*		*1.442*	
Totale Risconti attivi		**226.618**		**11.907**		**214.711**

Non sono iscritti risconti di durata superiore ai 5 anni.

PASSIVITA'

A) PATRIMONIO NETTO

Descrizione	Saldi al 31.12.20	Incrementi	Decrementi	Saldi al 31.12.21
Capitale sociale	128.463.510			128.463.510
-riserva da deroghe ex art.2423 c.c.	(7.724.648)	(8.760.208)	3.024.843	(13.460.013)
-riserva da arrotondamenti	1			1
Utili (perdite) portati a nuovo	(49.914.874)	(3.024.843)		(52.939.717)
Perdite ex art. 6 D.L. 08.04.2020 e smi (perdita 2020)		(2.492.055)		(2.492.055)
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.492.055)	2.226.690	2.492.055	2.226.690
Totale Patrimonio netto	**68.331.934**	**(12.050.416)**	**5.516.898**	**61.798.416**

CAPITALE SOCIALE

Il capitale sociale (n.128.463.510 azioni) non registra variazioni rispetto al precedente esercizio ed è detenuto per il 100% dalla Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa (Invitalia) S.p.A..

RISERVA EX ART.47 DECRETO RILANCIO

Come esposto in sede di commento alla voce dell'Attivo *Rimanenze*, Italia Turismo ha iscritto, esclusivamente nelle proprie scritture contabili patrimoniali, i decrementi conseguenti alle operazioni immobiliari di razionalizzazione e dismissione realizzate in applicazione dell'art. 47 del DL 19.5.2020 (convertito in legge il 17.7.2020 n.77 - Decreto Rilancio). La società ha ricevuto, in data 10 maggio 2021, comunicazione da parte della controllante Invitalia circa l'applicabilità della norma anche alle società controllate.

Il decremento dell'anno, di Euro 3.024.843, si riferisce alla riclassifica fatta alla voce Utile (perdite) portati a nuovo dell'importo svalutato l'esercizio precedente degli asset che, come descritto in precedenza, sono stati esclusi dal perimetro dell'operazione Invimit. L'incremento dell'anno, di Euro 8.760.208, si riferisce invece alle svalutazioni

2021, non transitate per il conto economico, ma iscritte direttamente in tale specifica voce del Patrimonio Netto degli asset che rientrano nel perimetro oggetto di cessione ad Invimit.

RISERVA DA ARROTONDAMENTI

La voce si è generata per effetto della destinazione degli arrotondamenti derivanti dall'aumento di capitale effettuato nel 2004.

PERDITE PORTATE A NUOVO

La perdita dell'esercizio 2020 pari a Euro 2.492.055 è stata rinviata a nuovo in applicazione dell'art. 1 comma 266 L. n. 178 del 30.12.2020 che ha reso inapplicabili le disposizioni del secondo e terzo comma dell'art. 2446 c.c., posticipando al quinto esercizio successivo il termine entro il quale la perdita deve risultare diminuita a meno di un terzo stabilito dal secondo comma dell'art. 2446. A tale proposito si ricorda che l'azionista di controllo ha confermato il proprio supporto patrimoniale e finanziario alla continuità aziendale con lettera del 11 marzo 2022.

L'incremento dell'anno, di Euro 3.024.843, si riferisce alla riclassifica fatta dalla voce Riserva ex art. 47 Decreto Rilancio dell'importo svalutato l'esercizio precedente degli asset che non rientrano più nel perimetro della citata operazione Invimit come indicato dalla controllante Invitalia che, con apposita comunicazione, ha comunicato il nuovo perimetro di asset immobiliari oggetto di cessione ad Invimit.

UTILE DELL'ESERCIZIO

L'utile dell'esercizio 2021 ammonta ad Euro 2.226.690.

Per il dettaglio si rimanda al commento delle singole voci di *Conto Economico.*

INFORMAZIONI EX ART. 2427 COMMA 7 BIS DEL CODICE CIVILE

Per quanto riguarda le informazioni richieste dal comma 7 bis dell'art. 2427, si rimanda all'allegato n. 3 alla presente nota integrativa.

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

Di seguito vengono esposte le categorie di fondi rischi e oneri iscritti in bilancio, rinviando alla Relazione sulla Gestione per una più ampia disamina delle principali situazioni di contenzioso:

Descrizione	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	31.12.2021
Fondo altri rischi	1.620.970		(116.859)	1.504.111
Totale Fondi per rischi e oneri	**1.620.970**	**-**	**(116.859)**	**1.504.111**

Il decremento dell'anno, pari a complessivi Euro 116.859, è riconducibile per Euro 47.270 a utilizzi conseguenti al pagamento di oneri condominiali Serra Alimini 1 commentato nella Relazione sulla Gestione, cui si rimanda ed il cui contenuto si intende richiamato, per Euro 46.030 al pagamento di spese legali su contenziosi e per Euro 23.559 alla rilevazione del debito della TARI annualità 2020 del Comune di Stintino pagata nel 2022.

Il *Fondo oneri altri rischi* al 31 dicembre 2021 è principalmente costituito da:

- accantonamenti relativi agli oneri di urbanizzazione ancora da realizzare sui ceduti terreni di Sibari e Nicotera Sud per un ammontare di Euro 170.158, importo rimasto invariato rispetto all'esercizio precedente;
- accantonamenti relativi a contenziosi civili e fiscali potenziali e in essere per complessivi Euro 1.333.953 (Euro 1.450.812 nel 2020).

Il fondo è ritenuto congruo dall'Amministratore Unico e rappresentativo della migliore e prudenziale stima al 31 dicembre 2021 a copertura di potenziali passività fiscali, amministrative, legali e di altra natura in capo alla Società.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il *Fondo Trattamento di Fine Rapporto* ammonta, al 31 dicembre 2021, ad Euro 412.192, è calcolato in base alle disposizioni della legge n. 297 del 29 maggio 1982 e successive modificazioni, e comprende le quote maturate a favore del personale in essere alla data del 31 dicembre 2021.

Descrizione	Saldi al 31.12.2020	Incrementi	Decrementi	Saldi al 31.12.2021
Trattamento di Fine Rapporto	370.724	57.949	16.482	412.192
Totale Trattamento di Fine Rapporto	**370.724**	**57.949**	**16.482**	**412.192**

Gli incrementi si riferiscono alle quote di trattamento di fine rapporto maturate nel corso dell'esercizio 2021, comprensive di rivalutazione di legge.

I decrementi si riferiscono a smobilizzi a fondi pensione integrativi.

Di seguito si riporta il dettaglio delle risorse presenti al 31 dicembre 2021:

Descrizione	31.12.2021	31.12.2020	Variazione netta	31.12.2019
Impiegati	5	4	1	5
Quadri	2	2	-	3
Dirigenti	3	3	-	3
Totale Personale	**10**	**9**	**1**	**11**

Numero medio dipendenti	2021
Impiegati	4,5
Quadri	2,0
Dirigenti	3,0
Totale Personale	**9,5**

D) DEBITI

La tabella che segue espone la composizione dei debiti al 31 dicembre 2021:

Descrizione	Saldi al 31.12.2021		Saldi al 31.12.2020		Variazione netta	
Debiti verso soci per finanziamenti		86.291.621		45.216.105		41.075.516
entro l'esercizio successivo	*28.643.528*		*28.502.079*		*141.449*	
oltre l'esercizio successivo	*57.648.093*		*16.714.026*		*40.934.067*	
Debiti verso banche		-		50.639.614		(50.639.614)
entro l'esercizio successivo	-		*50.639.614*		*(50.639.614)*	
oltre l'esercizio successivo					-	
Debiti verso fornitori		1.701.077		1.473.246	-	227.831
entro l'esercizio successivo	*1.701.077*		*1.473.246*		*227.831*	
Debiti verso imprese controllanti		21.067.461		19.160.887	-	1.906.574
entro l'esercizio successivo	*21.067.461*		*19.160.887*		*1.906.574*	
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		50.389		24.475	-	25.914
entro l'esercizio successivo	*50.389*		*24.475*		*25.914*	
Debiti tributari		504.540		29.721	-	474.819
entro l'esercizio successivo	*504.540*		*29.721*		*474.819*	
Debiti verso istit. previd. e assisten.		49.553		47.691	-	1.862
entro l'esercizio successivo	*49.553*		*47.691*		*1.862*	
Altri debiti		531.241		511.735	-	19.506
entro l'esercizio successivo	*531.241*		*511.735*		*19.506*	
Totale Debiti		**110.195.882**		**117.103.474**		**(6.907.591)**

La composizione della voce *Debiti verso soci per finanziamenti* al 31 dicembre 2021, comparata con i dati al 31 dicembre 2020, è riassunta nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31.12.2021		Saldo al 31.12.2020		Variazione netta	
Finanz. 2005 Bullet		12.006.552		11.955.478		51.074
- oltre l'esercizio succ.	*12.006.552*		*11.955.478*		*51.074*	
Finanz. Bullet ex Costa di Sibari		1.726.350		1.719.267		7.083
- oltre l'esercizio succ.	*1.726.350*		*1.719.267*		*7.083*	
F.R. "Alimini"		1.599.058		1.599.058		-
- entro l'esercizio succ.	*1.599.058*		*1.599.058*		-	
F.R. "Floriana"		1.794.971		1.794.971		-
- entro l'esercizio succ.	*1.794.971*		*1.794.971*		-	
F.R. ex Torre d'Otranto		834.225		834.225		-
- entro l'esercizio succ.	*834.225*		*834.225*		-	
F.R. Tonnare di Stintino N. 34349/10		1.047.113		1.047.113		-
- entro l'esercizio succ.	*1.047.113*		*1.047.113*		-	
Finanziamento acquisto immobili		10.544.488		10.544.488		-
- entro l'esercizio succ.	*10.544.488*		*10.544.488*		-	
Finanziamento anticipo contratto di programma		7.183.595		7.183.595		-
- entro l'esercizio succ.	*7.183.595*		*7.183.595*		-	
Finanziamento anticipo iva a rimborso		4.659.702		4.659.702		-
- entro l'esercizio succ.	*4.659.702*		*4.659.702*		-	
Finanziamento per esigenze finanziarie		3.039.281		3.039.281		-
- oltre l'esercizio succ.	*3.039.281*		*3.039.281*		-	
Finanziamento per estinzione debito pool banche		40.875.910		-		40.875.910
- oltre l'esercizio succ.	*40.875.910*		-		*40.875.910*	
Debiti verso controllante per mora su fondi rotazione		980.376		838.927		141.449
- entro l'esercizio succ.	*980.376*		*838.927*		*141.449*	
Totale Deb. v/soci per finanziamenti		**86.291.621**		**45.216.105**		**41.075.516**

Di seguito si espongono le condizioni e i saldi dei finanziamenti in essere al 31 dicembre 2021:

- il finanziamento c.d. "Bullet" è stato contrattualizzato con l'azionista di maggioranza nel corso del 2005, quando la Società ha proceduto a consolidare in linea capitale le posizioni debitorie di natura finanziaria accolte nella voce che si sta dettagliando, unitamente a debiti di natura commerciale, in un unico finanziamento, c.d "Finanziamento 2005 Bullet". Le modalità di pagamento degli interessi e della linea capitale di tale finanziamento, dell'importo originario di Euro 10.700.000, regolato con cedola semestrale a un tasso Euribor (365) a 6 mesi + 1% rilevato giornalmente, prevedono rimborsi nei limiti delle disponibilità finanziarie di Italia Turismo. Il saldo al 31 dicembre 2021 di Euro 12.006.552 comprende la sorte capitale e la rata interessi maturata nell'esercizio;

- il finanziamento c.d. "Bullet" ex Costa di Sibari, di originari Euro 1.500.535 e su cui maturano interessi regolati con cedola semestrale a un tasso Euribor (365) a 6 mesi + 1%, prevede rimborsi nei limiti delle disponibilità finanziarie di Italia Turismo. Il saldo al 31 dicembre 2021 di Euro 1.726.350 comprende la sorte capitale e la rata interessi maturata nell'esercizio.

Di seguito vengono descritti i finanziamenti da Fondi di Rotazione al 31 dicembre 2021. Al fine di sostenere i fabbisogni finanziari della società, Invitalia aveva concesso il differimento del pagamento delle rate scadute dei Fondi di Rotazione al 31.12.2015 e al 30.06.2016, a fine esercizio 2016; Italia Turismo, dopo aver provveduto in data 8 gennaio 2018 al pagamento di Euro 718 mila relativi alle rate capitale ed interessi scadute al 31.12.2015 e

delle sole rate interessi scadute nel 2016 e nel 2017, ha versato alle previste scadenze del 30 giugno, 31 dicembre 2018, 30 giugno 2020 e 31 dicembre 2020, le sole quote interessi.

Fondo di Rotazione "Alimini"

- Oggetto: lavori di ammodernamento e ristrutturazione Villaggio Alimini
- Importo massimo finanziabile: Euro 3.500.000;
- Importo finanziato: Euro 3.139.794;
- Tasso al 31 dicembre 2021: 1,23% - rate semestrali a partire dal 30 giugno 2011;
- Scadenza ultima rata: 31 dicembre 2020.

Fondo di Rotazione "Floriana"

- Oggetto: lavori di ammodernamento e ristrutturazione Villaggio Floriana
- Importo massimo finanziabile: Euro 4.000.000;
- Importo finanziato: Euro 3.173.406, di cui Euro 1.325.524 erogati in data 26 giugno 2013;
- Tasso al 31 dicembre 2021: 1,23% - rate semestrali a partire dal 30 giugno 2011;
- Scadenza ultima rata: 31 dicembre 2020.

.Fondo di Rotazione ex Torre d'Otranto

- Oggetto: lavori di ammodernamento e ristrutturazione Villaggio Torre d'Otranto
- Importo finanziato: Euro 1.993.612;
- Tasso al 31 dicembre 2021: 1,25% - rate semestrali a partire dal 30 giugno 2011;
- Scadenza ultima rata: 30 giugno 2020.

Fondo di Rotazione villaggio Tonnare di Stintino N. 34349/10

- Oggetto: lavori di ammodernamento e ristrutturazione Villaggio Le Tonnare
- Importo finanziato: Euro 1.600.000;
- Tasso al 31 dicembre 2021: 1,46% - rate semestrali a partire dal 31 dicembre 2013;
- Scadenza ultima rata: 30 giugno 2020.

Sulle quote capitale delle rate Fondi di rotazione scadute negli esercizi 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020 risultano maturati al 31 dicembre 2021 *interessi di mora* verso la controllante Invitalia per Euro 980.376.

Considerato che è ancora in corso il "Piano di razionalizzazione e dismissione degli asset immobiliari" ed al fine pertanto di non distogliere risorse finanziarie necessarie alla copertura degli investimenti programmati, Italia Turismo, ha ottenuto dalla Controllante Invitalia, con lettera del 6 maggio 2022, una proroga al 31 dicembre 2022 dei finanziamenti scaduti al 31 dicembre 2021.

Finanziamento Soci per acquisto complessi immobiliari

A seguito degli accordi di coinvestimento tra i soci Invitalia e CDP Immobiliare, i medesimi avevano concesso a Italia Turismo un finanziamento finalizzato all'acquisto di immobili da CDP Immobiliare di Euro 56.200.000, erogato rispettivamente da Invitalia per Euro 32.596.000 e da CDP Immobiliare per Euro 23.604.000 in misura pari alla percentuale di possesso del capitale sociale, a copertura del costo d'acquisto e delle imposte e spese di trasferimento degli immobili.

Con l'accordo sottoscritto da Invitalia e CDP Immobiliare in data 26 maggio 2015 e i successivi atti di cessione del 24 giugno e 29 settembre 2015, a seguito dei quali i suddetti immobili sono stati riacquistati da CDP Immobiliare, il presente finanziamento è stato oggetto di compensazioni di partite; residua al 31 dicembre 2021, l'importo netto a debito verso Invitalia, di Euro 10.544.488, comprensivo di interessi a tutto il 31 dicembre 2021.

Il finanziamento matura interessi semestrali al tasso euribor (360) 6 mesi + 0,50%,. Con lettera del 6 maggio 2022, la Controllante Invitalia ha concesso la proroga del rimborso di capitale ed interessi al 31 dicembre 2022.

Finanziamento Soci per anticipo contributi agevolati

A seguito degli accordi di coinvestimento tra i soci Invitalia e CDP Immobiliare, i medesimi avevano concesso a Italia Turismo anticipi a valere sul previsto incasso di Contributi a fondo perduto ex Contratto di Programma, sottoscritto in data 26 novembre 2008, dell'importo complessivo di Euro 12.000.000, erogato, nel 2012 e 2014, rispettivamente da Invitalia per Euro 6.960.000 e da CDP Immobiliare per Euro 5.040.000, in misura pari alla percentuale di possesso del capitale sociale, con scadenza al 31 dicembre 2015.

Con l'accordo sottoscritto da Invitalia e CDP Immobiliare in data 26 maggio 2015 e i successivi atti di cessione del 24 giugno e 29 settembre 2015, a seguito dei quali i suddetti immobili sono stati riacquistati da CDP Immobiliare, il finanziamento da quest'ultima erogato è stato oggetto di compensazione di partite; residua pertanto al 31 dicembre 2021 l'importo di Euro 7.183.595 a debito verso Invitalia, comprensivo di interessi a tutto il 31 dicembre 2021.

Sul finanziamento maturano interessi al tasso euribor (360) 6 mesi + 0,50%. Con lettera del 6 maggio 2022, la Controllante Invitalia ha concesso la proroga del rimborso di capitale ed interessi al 31 dicembre 2022.

Finanziamento controllante linea Iva

In data 17 maggio 2013, la controllante Invitalia S.p.A. ha erogato un finanziamento per parziale anticipo credito IVA dell'importo di Euro 4.000.000. La scadenza del finanziamento, concesso al tasso Euribor (360) 3 mesi + 3,50%, è prevista al pagamento, da parte della Agenzia delle Entrate, dei crediti IVA chiesti a rimborso dalla società. Con lettera del 13 aprile 2021 la Controllante Invitalia ha concesso il riallineamento al tasso euribor (360) 6 mesi + 0,50%, applicato agli altri finanziamenti. Al 31 dicembre 2021 il saldo ammonta a complessivi Euro 4.659.702 comprensivi di interessi a tutto il 31 dicembre 2021.

Finanziamento per esigenze finanziarie

L'importo si riferisce a un finanziamento, a revoca, concesso dalla controllante al tasso euribor (360) 6 mesi + 0,50%.
Al 31 dicembre 2021 il saldo ammonta ad Euro 3.039.281.

Finanziamento per estinzione debito pool banche

In data 6 maggio 2021 Italia Turismo ha sottoscritto con il pool di banche finanziatrici un accordo di saldo e stralcio della linea di finanziamento contratta in data 3 agosto 2006 con il contemporaneo pagamento dell'importo complessivo di Euro 40.490.744 a fronte di un debito maturato alla stessa data di Euro 51.194.990. La copertura finanziaria della succitata operazione di saldo e stralcio è stata garantita dalla Controllante Invitalia mediante l'erogazione di un finanziamento a revoca dell'importo di Euro 40.500.000, erogato in data 4 maggio 2021 al tasso del 1,4%. Al 31 dicembre 2021 il saldo ammonta a complessivi Euro 40.875.910 comprensivi di interessi a tutto il 31 dicembre 2021.

La composizione della voce *Debiti verso banche*, comparata con i dati al 31 dicembre 2020, è riassunta nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Incrementi 2021	Decrementi 2021	Saldo al 31.12.2021
Linea di finanziamento in Pool - quota capitale	44.989.716		(44.989.716)	-
Linea di finanziamento in Pool - interessi ordinari	2.418.868		(2.418.868)	-
Linea di finanziamento in Pool - interessi di mora	3.231.030		(3.231.030)	-
Totale Debiti verso banche	**50.639.614**	**-**	**(50.639.614)**	**-**

I *Debiti verso banche*, classificati entro 12 mesi, facevano riferimento all'utilizzo della linea di finanziamento a medio-lungo termine contratta in data 3 agosto 2006 con gli istituti bancari costituiti in pool, atto modificato in data 23 dicembre 2009.

In data 6 maggio 2021 Italia Turismo ha sottoscritto un accordo di saldo e stralcio con il contemporaneo pagamento dell'importo complessivo di Euro 40.490.744 a fronte di un debito maturato alla stessa data di Euro 51.194.990. La copertura finanziaria della succitata operazione di saldo e stralcio è stata garantita dalla Controllante Invitalia mediante l'erogazione di un finanziamento a revoca dell'importo di Euro 40.500.000, erogato in data 4 maggio 2021 al tasso del 1,4%. Tale accordo ha fatto registrare alla Società un provento finanziario pari a Euro 10.148.870.

Come in precedenza evidenziato, con l'estinzione del debito sono state cancellate tutte le garanzie ipotecarie sugli immobili societari iscritte per un importo complessivo di Euro 323.115.000, nonché i pegni sui conti correnti.

Si fa presente che sul terreno sito in località Arenella nel comune di Siracusa, è iscritta un'ipoteca di Euro 991.538 a favore della ex INSUD S.p.A., oggi Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A., per un finanziamento totalmente rimborsato.

Il saldo della voce *Debiti verso fornitori* ammonta ad Euro 1.701.077 e registra un incremento netto di Euro 227.831 rispetto al precedente esercizio.

I *Debiti verso controllanti*, di complessivi Euro 21.067.461 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 Italia Turismo S.p.A. (Euro 16.941.110);
- debiti per IRES consolidato per complessivi Euro 4.126.351, di cui Euro 1.472.564 riferiti al debito di competenza dell'anno ed Euro 17.137 al compenso 2020 riconosciuto dalla controllante e derivante dall'utilizzo parziale delle perdite degli anni precedenti; la Società ha aderito alla procedura di Consolidato fiscale nell'esercizio 2016.

I *Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti,* di complessivi Euro 50.389, si riferiscono alla consociata Invitalia Partecipazioni S.p.A.

I *Debiti tributari* ammontano ad Euro 504.540 e sono riferiti per Euro 30.674 al debito per ritenute IRPEF maturate sulle retribuzioni del personale dipendente e sui compensi erogati a favore di lavoratori autonomi al 31 dicembre 2021, per Euro 391.295 al debito per IVA del mese di dicembre 2021 e per Euro 82.571 al debito verso il Comune di Simeri Crichi per gli accertamenti IMU annualità 2017-2018 e ravvedimento operoso annualità 2019-2020 pagati dalla Società nel mese di marzo 2022.

I *Debiti verso Istituti Previdenziali e Assistenziali* ammontano al 31 dicembre 2021 ad Euro 49.553 e sono riferiti per Euro 30.556 al debito verso l'I.N.P.S. per oneri sociali maturati sulle retribuzioni erogate ai dipendenti e collaboratori e per Euro 18.997 a debiti verso fondi di previdenza dirigenti e fondi pensione integrativa.

Gli *Altri debiti*, pari al 31 dicembre 2021 ad Euro 531.241, si riferiscono principalmente:

- per Euro 340.479, alle retribuzioni per parte variabile, ferie e permessi maturati e non goduti e per gli altri elementi di retribuzione differita, al lordo dei relativi contributi, maturati a favore del personale dipendente e alla data del 31 dicembre 2021;
- per Euro 24.533 a compensi da erogare a Sindaci;
- per Euro 59.409 a debiti relativi al trattamento di fine rapporto, ferie, permessi e retribuzioni differite alla data del 14 giugno 2018 del personale dipendente in forza presso il Simeri Village, che verranno corrisposti dal nuovo gestore del villaggio ed a questo rimborsati;
- per Euro 95.562 alle commissioni di agenzia del finanziamento in pool banche.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

Descrizione	Saldi al 31.12.2021		Saldi al 31.12.2020		Variazione netta	
Ratei passivi		1.157		439		718
altri	*1.157*		*439*			
Risconti passivi		55.504		63.018		(7.514)
contributo POP in conto impianto	*53.674*		*61.206*		*(7.532)*	
altri	*1.830*		*1.812*		*18*	
Totale Ratei e risconti passivi		**56.661**		**63.457**		**(6.796)**

I *risconti passivi*, pari al 31 dicembre 2021 ad Euro 55.504, sono riferiti per Euro 53.674 al residuo Contributo Programma Operativo Plurifondo (POP) in conto impianti incassato in precedenti esercizi dalla Regione Calabria e riferito alla ristrutturazione del Villaggio Floriana di Simeri Crichi (CZ).

Quest'ultimo, di durata superiore ai cinque anni, si è decrementato nel corso dell'esercizio per Euro 7.532 relativi alla quota di competenza contabilizzata tra gli altri ricavi e proventi.

CONTO ECONOMICO

Prima di procedere all'analisi delle singole voci, si rammenta che i commenti sull'andamento generale dei costi e dei ricavi sono esposti, a norma del comma 1 dell'art. 2428 del Codice Civile, nell'ambito della relazione sulla gestione a cui si rimanda per maggiori dettagli ed il cui contenuto si intende richiamato.

Inoltre, l'analitica esposizione dei componenti positivi e negativi di reddito di Conto Economico e i precedenti commenti alle voci dello stato patrimoniale consentono di limitare alle sole voci principali i commenti esposti nel seguito.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Descrizione	2021	2020	Variazione netta
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.982.134	2.457.380	4.524.754
Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti	(5.381.862)	1.215.258	(6.597.120)
Contributi in conto impianti	7.532	7.532	-
Vari	547.310	3.096.437	(2.549.127)
Totale Valore della produzione	**2.155.114**	**6.776.607**	**(4.621.493)**

L'ammontare dei *Ricavi delle vendite e delle prestazioni* si riferisce:

- per Euro 6.066.266 ai ricavi relativi agli affitti d'azienda dei sei Villaggi di proprietà di Alimini, Otranto, Sibari, Simeri e Stintino (Euro 2.419.785 nel 2020);
- per Euro 14.868 a canoni di affitto di altre proprietà aziendali (Euro 37.595 nel 2020);
- per Euro 901.000 al ricavo relativo alla vendita del complesso immobiliare sito in Otranto, località Alimini denominato "Country Club" avvenuta con atto notaio Davide Moschettini del 2 dicembre 2021 Rep. n. 6385, Racc. n. 5448 registrato a Lecce il 10 dicembre 2021 al n. 29375/1T.

La *Variazione delle rimanenze di prodotti finiti* di Euro negativi 5.381.862 si riferisce per Euro 1.473.862 agli investimenti realizzati sugli asset in cessione (al netto della vendita del complesso immobiliare sito in Otranto, denominato "Country Club" di Otranto di Euro 901.000 di cui ai ricavi delle vendite e delle prestazioni), per Euro 1.537.000 alle svalutazioni degli asset che sono stati esclusi dal perimetro dell'operazione Invimit e per Euro 5.318.724 alle svalutazioni dei beni mobili (principalmente composti da mobili e arredi) degli asset oggetto di cessione ad Invimit, per allineare il valore di carico degli stessi al loro valore di presumibile realizzo. Non trattandosi di beni immobili, tali asset non possono beneficiare del trattamento previsto dal citato Art. 47 del Decreto Rilancio la cui applicazione, diversamente, è limitata esclusivamente agli asset immobiliari.

I *Contributi in conto impianti* (Euro 7.532) si riferiscono alla quota di competenza del contributo ex Programma Operativo Plurifondo (POP) relativo alla ristrutturazione del Villaggio Floriana (Euro 7.532 nel 2020).

La Voce *Altri ricavi e proventi - vari* si riferisce principalmente:

- per Euro 22.772 a risarcimenti danni, relativi al rimborso assicurativo dei danni da nubifragio del novembre 2018 (Euro 2.525.155 nel 2020);

- per Euro 47.180 alla quota di competenza 2021 dell'avanzo di gestione del Circolo sportivo Le Tonnare (Euro 47.180 nel 2020);
- per Euro 182.110 alla quota parte dei costi condominiali sostenuti dalla Società e riaddebitati ai gestori dei villaggi (in massima parte Alimini) in virtù degli accordi contrattuali (Euro 157.875 nel 2020);
- per Euro 114.840 al riaddebito di utenze, imposte e costi vari ai gestori dei villaggi turistici (Euro 78.226 nel 2020);
- per Euro 60.099 al riaddebito di costi relativi ad utenze pagate per conto del Comune di Cassano allo Jonio (Euro 67.130 nel 2020);
- per Euro 13.350 al rimborso di spese legali in esecuzione dei dispositivi di sentenza favorevoli alla Società;
- per Euro 103.978 al riconoscimento del contributo a fondo perduto di cui al Decreto Sostegni art. 1 D.L. 22 marzo 2021 n. 41;
- per Euro 429 ad abbuoni/arrotondamenti.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Di seguito il dettaglio della posta Costi della Produzione:

Descrizione	2021		2020		Variazione netta	
Per materie prime sussid., di consumo e di merci		217		321		(104)
da terzi	*217*		*321*		*(104)*	
Per Servizi		5.078.096		3.456.706		1.621.390
da controllante	*416.506*		*385.870*		*30.636*	
da terzi	*4.597.340*		*3.000.407*		*1.596.933*	
compensi Amministratori	*18.866*		*18.962*		*(96)*	
emolumenti sindacali	*37.469*		*40.391*		*(2.922)*	
compensi Organo di Vigilanza	*7.915*		*11.076*		*(3.161)*	
Per godimento di beni di terzi		127.895		129.619		(1.724)
Per il personale		1.022.042		979.123		42.919
salari e stipendi	*719.182*		*692.447*		*26.736*	
oneri sociali	*247.141*		*240.414*		*6.727*	
trattamento di fine rapporto	*55.511*		*46.262*		*9.249*	
altri costi per il personale	*208*		*-*		*208*	
Ammortamenti e svalutazioni		30		28.222		(28.192)
Ammortamento delle Immobilizz.Immateriali	*-*		*2.519*		*(2.519)*	
Ammortamento delle Immobilizzazioni Materiali	*30*		*25.703*		*(25.673)*	
Oneri diversi di gestione		1.795.982		1.623.703		172.278
Totale Costi della produzione		**8.024.262**		**6.217.694**		**1.806.568**

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La voce accoglie costi per cancelleria e stampati, costi di materiale diverso per le dotazioni, l'allestimento e la manutenzione degli uffici.

Costi per servizi

Relativamente agli addebiti della controllante Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A., gli stessi si riferiscono principalmente:

- per Euro 413.175 ai servizi di assistenza amministrativa, fiscale, legale, societaria, informatica e messa a disposizione della struttura da parte del socio unico (spazi, arredi, postazioni di lavoro) per lo svolgimento dell'attività operativa (Euro 382.539 nel 2020)
- per Euro 3.331 a commissioni su fideiussioni.

Costi per Servizi da terzi

Si riferiscono principalmente:

- per Euro 2.374.862 ai costi di consulenza e manutenzione sostenuti sugli asset in cessione (Euro 1.215.258 nel 2020); tali costi, portati ad incremento del valore degli asset in cessione, trattandosi di manutenzioni straordinarie e dotazioni, sono neutralizzati nel conto economico dalla variazione delle rimanenze di prodotti finiti, di pari importo, presente nel valore della produzione;
- per Euro 526.987 a prestazioni professionali tecniche, legali, amministrative, fiscali e commerciali (Euro 306.570 nel 2020). La voce accoglie per Euro 96.200 l'attività espletata dai periti di parte per il rimborso dei danni dell'alluvione del novembre 2018;
- per Euro 47.250 ad oneri riconosciuti alla società di revisione (Euro 59.406 nel 2020) relativi a compensi per la certificazione del bilancio e reporting package comprensive di spese e contributo Consob;
- per Euro 490.357 a costi condominiali e comprensoriali (Euro 586.297 nel 2020), riaddebitati in quota parte (Euro 182.110) all'affittuario. I costi fanno riferimento ad addebiti degli oneri di gestione, soprattutto legati a utenze idriche, gas ed energia elettrica, addebitati dalle Amministrazioni delle aree su cui insistono le proprietà della scrivente per il necessario funzionamento delle stesse.
- per Euro 251.311 per premi assicurativi (Euro 155.723 nel 2020). L'importo è riferibile essenzialmente ai premi versati dalla Società a copertura dei rischi assicurati riferiti ai fabbricati, agli impianti, alle attrezzature e agli arredi installati presso le proprietà e ad assicurazioni dipendenti;
- per complessivi Euro 521.003 (Euro 424.944 nel 2020) a manutenzione ordinaria (Euro 284.616, nel 2020 Euro 219.544) su beni di proprietà e vigilanza (Euro 236.387, nel 2020 Euro 205.400) sugli asset societari;
- per Euro 173.938 a utenze varie quali energia elettrica, consumi idrici, telefonici (Euro 102.552 nel 2020). Gran parte del costo per energia elettrica è di competenza del Comune di Cassano, cui viene riaddebitato;
- per Euro 51.793 a spese viaggi e trasferte sostenute dagli amministratori, collaboratori, personale dipendente e distaccato per l'espletamento dell'attività sociale (Euro 22.807 nel 2020);
- per Euro 26.699 a servizi addebitati da istituti bancari, postali e compagnie assicurative per lo svolgimento dell'attività sociale (Euro 71.222 nel 2020). In particolare, la voce accoglie per Euro 2.562 (Euro 40.000 nel

2020) la commissione di agenzia riconosciuta alla banca capofila della linea a medio lungo termine e per Euro 21.583 (Euro 28.360 nel 2020) le commissioni su fideiussioni erogate da primarie compagnie assicurative a garanzia degli impegni assunti dalla Società;

- per Euro 33.290 (Euro 42.471 nel 2020) a costi sostenuti per la gestione ordinaria dell'attività sociale riferibili principalmente a spese notarili, per gestione archivi, spedizioni, buoni pasto, ecc..
- per Euro 22.272 (Euro 9.777 nel 2020) a costi per personale distaccato dalla consociata Invitalia Partecipazioni SpA.
- per Euro 77.577 a costi essenzialmente di competenza degli esercizi precedenti.

In data 11 febbraio 2020 l'Assemblea dei Soci di Italia Turismo ha deliberato di attribuire all'Amministratore Unico, nominato nella seduta assembleare del 19 dicembre 2019 fino ad approvazione del bilancio 2021, un compenso annuo di Euro 15.000: il costo dell'esercizio 2021, comprensivo di oneri previdenziali, è di Euro 18.866 (Euro 18.962 nel 2020).

Gli emolumenti sindacali dell'esercizio 2021 ammontano ad Euro 37.469 (Euro 40.391 nel 2020), sono maturati nel periodo nella misura rideterminata dall'Assemblea degli Azionisti del 19 dicembre 2019 (maggiorati di rimborsi spese) e sono tutti a favore di professionisti terzi.

Con determina del 5 maggio 2020 l'Amministratore Unico ha disposto il rinnovo dell'Organismo di Vigilanza nominato ai sensi delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 231/ 2001. I compensi maturati per il collegio nell'esercizio 2021 ammontano ad Euro 7.915 (Euro 11.076 nel 2020).

Godimento beni di terzi

La voce ammonta per l'esercizio 2021 a Euro 127.895 (Euro 129.619 nel 2020) ed è costituita principalmente dal canone dell'affitto del Circolo sportivo "La Tonnara" a Stintino (Euro 80.680), dai costi di licenza software e cloud dei sistemi di gestione contabile e di controllo (Euro 17.550), da spese per concessioni demaniali (Euro 22.355).
A garanzia delle concessioni demaniali la Società ha stipulato delle polizze fideiussorie a favore della Regione Basilicata e Ministero dei Trasporti (importi garantiti complessivi Euro 53.400), del Comune di Simeri Crichi (importi garantiti complessivi Euro 12.283) e Comune di Stintino (importo garantito Euro 9.940); tutte le concessioni (e di conseguenza le fideiussioni) sono scadute al 31 dicembre 2020 e ne è stata fatta richiesta di rinnovo per gli esercizi a partire dal 2021.

Costi per il personale

Il costo del personale al 31 dicembre 2021 è complessivamente pari ad Euro 1.022.042 (Euro 979.123 nel 2020). La voce include retribuzioni, oneri sociali diretti, trattamento di fine rapporto e costo di ferie maturate e non godute e relativi contributi sostenuti per il personale dipendente assunto dalla società.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali

L'ammortamento al 31 dicembre 2021 è pari a Euro 30 (Euro 28.222 nel 2020) e si riferisce esclusivamente alle immobilizzazioni materiali.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione, pari ad Euro 1.795.982 (Euro 1.623.703 nel 2020), si riferiscono principalmente:

- per Euro 1.652.466 a IMU (Euro 1.542.806 nel 2020); si ricorda che dal 2020 è stata abolita la Tasi ed il relativo gettito incorporato nell'IMU;
- per Euro 6.030 a contributi a consorzio di bonifica (Euro 14.988 nel 2020);
- per Euro 14.256 a Imposta di Registro (Euro 44.024 nel 2020), in parte (Euro 5.850) riaddebitata ai gestori);
- per Euro 47.415 a Tassa sui Rifiuti (Euro 10.399 nel 2020);
- per Euro 36.947 a perdite su crediti riferite al credito verso la società ITECO che risulta cancellata dal Registro delle Imprese già dal 30 ottobre 2019;
- per Euro 22.314 a multe e ammende.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

La voce fornisce separata indicazione di tutte quelle componenti di costi e di ricavi collegati alla gestione della liquidità e al finanziamento dell'attività.

Si presenta il dettaglio dei proventi e degli oneri finanziari iscritti in bilancio:

Descrizione	2021		2020		Variazione netta	
Altri proventi finanziari						
d) proventi diversi dai precedenti		10.262.483		5.410		10.257.074
altri	*10.262.483*		*5.410*		*10.257.074*	
Interessi ed altri oneri finanziari		(576.470)		(2.117.190)		1.540.720
verso imprese controllanti	*(575.517)*		*(403.651)*		*(171.865)*	
verso altri	*(953)*		*(1.713.539)*		*1.712.586*	
Totale Proventi ed oneri finanziari		**9.686.013**		**(2.111.780)**		**11.797.793**

I *Proventi verso altri* ammontano a Euro 10.262.483 (Euro 5.410 nel 2020) e si riferiscono per Euro 113.613 agli interessi maturati sul credito Ires 2008 rimborsato dall'Agenzia delle Entrate, già commentato alla voce di Attivo *Crediti tributari* a cui si rimanda, e per Euro 10.148.870 al provento realizzato dal pagamento a saldo e stralcio del debito verso gli istituti bancari costituiti in pool, di cui più ampiamente si è detto in sede di commento della voce di Passivo *Debiti verso banche*, a cui si rimanda.

Gli *Oneri finanziari verso Controllanti* (Euro 575.517, nel 2020 Euro 403.651), rispecchiano l'allineamento del tasso sul finanziamento anticipo IVA concesso dalla controllante, illustrato nel commento alla voce di Stato patrimoniale *Debiti verso soci per finanziamenti*, cui si rimanda, e si riferiscono:

- per Euro 141.450 a interessi di mora su fondi di rotazione;

- per Euro 434.067 a interessi su finanziamenti concessi a condizioni di mercato dalla Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A..

Gli *Interessi verso altri* ammontano a Euro 953 (Euro 1.713.539 nel 2020) e sono riferiti ad interessi di mora verso fornitori. La variazione in diminuzione di Euro 1.712.586 è riconducibile al venire meno, per intervenuto pagamento a saldo e stralcio, del debito verso gli istituti bancari costituiti in pool, di cui più ampiamente si è detto in sede di commento della voce di Passivo *Debiti verso banche*, a cui si rimanda.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Descrizione	2021		2020		Variazione netta	
Imposte sul reddito di esercizio		1.590.175		939.188		650.988
correnti	*1.596.144*		*483.595*		*1.112.549*	
anticipate	*11.168*		*490.897*		*(479.729)*	
proventi da adesione al consolidato fiscale	*(17.137)*		*(35.304)*		*18.167*	
Totale Imposte sul reddito		**1.590.175**		**939.188**		**650.988**

Si segnala che nel mese di giugno del 2009 è stata accolta l'istanza di interpello disapplicativo in materia della normativa sulle cd "società di comodo", presentata dalla Società in data 18 marzo 2009. Quindi la determinazione delle imposte per l'esercizio 2021 è stata effettuata sulla base del reddito effettivamente prodotto, non essendosi modificata la circostanza del controllo indiretto da parte del Ministero dell'Economia e non su base presuntiva ex Legge 724/1994 (nota come normativa sulle "società di comodo").

Nel corso dell'esercizio sono state contabilizzate imposte correnti ai fini Ires per Euro 1.462.973 (al netto di Euro 9.591 di competenza dell'esercizio precedente) ed imposte ai fini Irap per Euro 133.171 (comprensive di Euro 257 di competenza dell'esercizio precedente).
La Società ha aderito dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 al Consolidato fiscale della controllante Invitalia, l'opzione esercitata ha validità tre anni con rinnovo automatico tranne disdetta. La Controllante, con lettera del 11 marzo 2022, ha comunicato di aver attribuito ad Italia Turismo proventi da consolidato fiscale per l'esercizio 2020 per Euro 17.137.

Per quanto attiene alle imposte anticipate e differite, si rimanda al commento della voce dell'attivo circolante *Crediti per Imposte anticipate*.

Altre informazioni

Rapporti con entità correlate

Nel corso del 2021 sono stati intrattenuti rapporti commerciali e finanziari con le imprese facenti parte del Gruppo Invitalia i cui saldi sono riportati all'interno della presente nota integrativa nelle apposite voci di credito e debito. La maggior parte dei rapporti riguardano la Controllante Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A.. Tutti i rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato. Per maggiori informazioni si rimanda alle tavole di dettaglio riportate al paragrafo "*Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e altre correlate*" della Relazione sulla Gestione.

Informativa ai sensi della legge 124/2017.

Non ci sono eventi da segnalare ai sensi di quanto disposto dalla legge 124/2017.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazione netta
Garanzie prestate da terzi nel nostro interesse	4.464	4.464	-
Impegni	11.435.226	11.043.226	392.000
Totale Garanzie, mpegni, Beni di Terzi e Rischi	**11.439.690**	**11.047.690**	**392.000**

Le *Garanzie prestate da terzi* nel nostro interesse (Euro 4.464) si riferiscono a garanzie prestate dal gruppo Atradius (già SIC S.p.A.) per conto di Italia Turismo S.p.A. a favore della Capitaneria di Porto di Crotone relativamente alla concessione demaniale di Simeri Crichi (CZ).

Gli *Impegni* si riferiscono agli oneri derivanti a Italia Turismo S.p.A. da convenzioni di lottizzazione con i Comuni ed esprimono la stima prudenziale degli investimenti da realizzare per l'ultimazione di opere di urbanizzazione nei comprensori di Sibari, Nicotera, Simeri Crichi e Sciacca, nonché, in riferimento ai permessi a costruire ottenuti nell'esercizio, il costo di costruzione dei progetti accertati mediante presentazione di computo metrico estimativo redatto e sottoscritto dai progettisti; sono così ripartiti:

Comprensorio di Sibari (CS):

- Euro 1.310.817 per opere di urbanizzazione primaria (Euro 1.310.817 nel 2020) – sulla base della Convenzione vigente datata 29 giugno 2005, l'impegno per le nuove urbanizzazioni primarie da realizzare nel comprensorio di Sibari (CS) sulla base del progetto approvato, come da computo estimativo metrico allegato alla Convenzione ed escluso imprevisti e oneri tecnici, è stato quantificato in Euro 1.310.817. Tale importo integra, supera e modifica quanto originariamente previsto dalla convenzione di lottizzazione del 5 giugno 1975 (e successive proroghe e varianti) ed è garantito da polizza assicurativa stipulata con primaria

Compagnia assicurativa. In data 30.04.2013 il Comune di Cassano allo Jonio ha inoltrato alla compagnia assicurativa richiesta di escussione della presente fidejussione cui la società si è opposta;

- Euro 242.735 - garanzie rilasciate per conto della incorporata Sybaris S.p.A. dal gruppo Atradius (già SIC S.p.A.) per gli obblighi assunti con il Comune di Cassano allo Ionio (limitatamente all'importo di Euro 77.469 è coobbligata l'Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A.) e per la quale Italia Turismo ha richiesto lo svincolo.

Comprensorio di Nicotera (VV):

- Euro 5.950.000 per oneri da convenzione (Euro 5.950.000 nel 2020) – oneri da convenzione di lottizzazione del 3 maggio 1990 poi prorogata in data 14 luglio 2005 e fino al 27 settembre 2006 con il Comune di Nicotera (VV) – in parte (Euro 1.104.875) garantiti da polizze fideiussorie prestate dal gruppo Atradius (limitatamente all'importo di Euro 1.032.914 è coobbligata la controllante Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A.). Sulla base della Convenzione, scaduta, tenuto conto dell'intervento del nuovo Piano Regolatore Generale (PRG) e nelle more della predisposizione del nuovo piano di lottizzazione e dei conseguenti obblighi convenzionali, si ritiene dover mantenere memoria degli obblighi precedenti di seguito indicati:

    a) Euro 4.000.000, relativi al Comprensorio di Nicotera Nord (Euro 4.000.000 nel 2019). L'importo era stato a suo tempo determinato con riferimento alla su richiamata Convenzione scaduta pur tenuto conto della possibile significativa riduzione di tali oneri, da convenzionare in relazione alla nuova e diminuita potenzialità edificatoria;

    b) Euro 1.950.000 al Comprensorio di Nicotera Sud (Euro 1.950.000 nel 2019), trattasi di una stima che quantifica gli oneri a carico di Italia Turismo S.p.A. i) per l'ultima fase a completamento del programma di realizzazione delle infrastrutture primarie (Euro 1.500.000), inclusi imprevisti, oneri tecnici e oneri concessori; e ii) per i lavori di adeguamento normativo delle opere già realizzate nella precedente c.d. prima fase, stimabili in Euro 450.000, omnicomprensivo.

Comprensorio di Simeri Crichi (CZ):

- Euro 1.074.982 per stima degli oneri da convenzione (Euro 1.074.982 nel 2020) di lottizzazione stipulata, in data 24 gennaio 2006, con il Comune di Simeri e così ripartiti:

    a) l'impegno per nuove urbanizzazioni primarie da realizzare sulla base del progetto approvato, come da computo metrico estimativo allegato alla Convenzione, pari a Euro 984.982. L'importo, per una quota parte pari al 10%, è garantito da polizza fideiussoria garanzie prestate dalla Zurich International Italia S.p.A.;

    b) l'impegno per nuove opere di urbanizzazione secondaria per un massimo di Euro 90.000.

- Euro 392.000 per l'impegno alla contribuzione dei costi per ulteriori opere di urbanizzazione, come da atto integrativo stipulato in data 29 aprile 2021 alla convenzione di lottizzazione del 24 gennaio 2006, di cui al punto precedente. L'importo è pari al residuo ancora da versare al Comune, pari al 70% di Euro 560.000.

Con riferimento alla richiesta di proroga del Permesso di Costruire del realizzando Simeri Golf Resort, si rimanda a quanto argomentato nella Relazione sulla Gestione.

Comprensorio di Sciacca (AG):

- Euro 352.607 (Euro 352.607 nel 2019) per stima opere di urbanizzazione primaria – oneri da convenzione di lottizzazione stipulata in data 12 ottobre 2006 con il Comune di Sciacca (AG). A garanzia delle opere e/o del pagamento degli oneri suddetti, la Società ha stipulato polizza fideiussoria con primaria compagnia assicurativa;
- Euro 448.085 (Euro 448.085 nel 2019) per stima delle opere di urbanizzazione secondaria ancora da realizzare come da convenzione di lottizzazione del 12 ottobre 2006 con il Comune di Sciacca (AG). Anche tale impegno è garantito da apposita polizza fideiussoria;
- Euro 1.664.000 (Euro 1.664.000 nel 2019) – a titolo di contributo del costo di costruzione, il cui pagamento è garantito da polizza fideiussoria stipulata con primaria compagnia assicurativa.

Compensi Amministratori e Sindaci

Ai sensi di legge, si evidenziano i compensi e rimborsi spese complessivi spettanti ai membri del Collegio sindacale, alla società di revisione e all'amministratore Unico:

Qualifica	**2021**
Amministratore unico	18.866
Collegio Sindacale	37.469
Società di revisione	47.250

I compensi della Società di revisione sono relativi all'attività di revisione del bilancio al 31 dicembre 2021 e della reportistica IFRS ai fini della redazione del bilancio consolidato della controllante Invitalia al 31dicembre 2021.

Si segnala inoltre che la società non ha concesso anticipazioni e crediti ad amministratori e sindaci.

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Non vi sono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale, che possano influenzare in modo significativo la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter Codice civile.

Dati essenziali della società che esercita coordinamento e controllo

I dati essenziali della Controllante Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A. (Società che esercita attività di direzione, coordinamento e controllo), esposti nel prospetto riepilogativo richiesto dall'articolo 2497-bis del Codice Civile, sono stati estratti dal relativo bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.
Ai sensi dell'art. 2497 bis del Codice Civile, si riportano i dati essenziali del bilancio civilistico approvato al 31 dicembre 2020, ultimo disponibile, della società Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A. che esercita l'attività di direzione e coordinamento (Allegato 4). Per un'adeguata e completa comprensione della Situazione Patrimoniale e Finanziaria dell'Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti

e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A. nonché del risultato economico conseguito dalla società nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del bilancio che corredato dalla Relazione della Società di Revisione, è disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

Con riferimento alle informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 22-quinquies e sexies Codice Civile, si precisa che la società Invitalia S.p.A. con sede legale in Roma Via Calabria 46, provvede a redigere il Bilancio Consolidato del Gruppo di cui la società fa parte in quanto controllata e che lo stesso risulta essere disponibile presso la sede legale della società.

Proposte di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signor Azionista,

la Società ha rilevato al 31 dicembre 2021 un utile di periodo di Euro 2.226.690, che unita alle perdite degli esercizi precedenti, pari a Euro 55.431.772 (di cui Euro 2.492.055 riferite alla perdita 2020), somma il complessivo importo di Euro 53.205.082, consolidando la riduzione del Capitale Sociale al di sotto del terzo. La società rientra nella fattispecie dell'art. 1 comma 266 L. 30.12.2020 n. 178 che ha reso inapplicabili le disposizioni del secondo e terzo comma dell'art. 2446 c.c., posticipando al quinto esercizio successivo il termine entro il quale la perdita 2020 deve risultare diminuita a meno di un terzo stabilito dal secondo comma dell'art. 2446.

Si propone di approvare il presente bilancio, rinviando a nuovo l'utile di esercizio di Euro 2.226.690.

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

ITALIA TURISMO S.p.A.
Bilancio al 31.12.2021 - Nota Integrativa
Allegato n.2

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

DESCRIZIONE	% di ammor-tamento	SALDI AL 31.12.2020								SALDI AL 31.12.2021			
		Costo storico	Ammortamenti cumulati	Valore netto	Acquisizioni	Ammortamenti	Riclassifiche Costo storico	Riclassifiche Ammortamenti cumulati	Riclassifiche Svalutazioni cumulate	Costo storico	Ammortamenti cumulati	Riclassifiche	Valore netto
		a	b	c=a+b	d	e	f	g	h	i=a+d	l=b+e	m=f+g+h	n=i+l+m
Terreni		-	-	-	-	-	9.701.358			-	-	9.701.358	9.701.358
Fabbricati civili	3,00%	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-
Fabbricati industriali	3,00%	-	-	-	-	-	25.360.136	(12.616.710)	(4.331.890)	-	-	8.411.536	8.411.536
Terreni e fabbricati		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**35.061.494**	**(12.616.710)**	**(4.331.890)**	**0**	**0**	**18.112.894**	**18.112.894**
Impianti specifici	12,00%	-	-	-	-	-	1.436.571	(1.427.433)	(3.851)	-	-	5.287	5.287
Impianti generici	8,00%	-	-	-	-	-	834.497	(766.668)	(20.882)	-	-	46.947	46.947
Costruzioni leggere	10,00%	-	-	-	-	-	307.449	(307.449)		-	-	-	-
Impianti e macchinari		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.578.517**	**(2.501.549)**	**(24.733)**	**0**	**0**	**52.234**	**52.234**
Mobili e arredi	12,00%	1.838	(1.763)	75	-	(30)	1.311.657	(1.051.318)	(260.339)	1.838	- 1.793	0	45
Attrezzature	25,00%	-	-	-	-	-	339.251	(339.251)		-	-	-	-
Attrezzature industriali e commerciali		**1.838**	**(1.763)**	**75**	**0**	**(30)**	**1.650.909**	**(1.390.569)**	**(260.339)**	**1.838**	**(1.793)**	**0**	**45**
Automezzi	20,00%	-	-	-	-	-	47.215	(47.215)		-	-	-	-
Altri beni		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**47.215**	**(47.215)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Immobilizzazioni in corso		-	-	-	168.000	-	28.484.118		(5.143.924)	168.000	-	23.340.194	23.508.194
Immobilizzaz. in corso e acconti		**0**	**0**	**0**	**168.000**	**0**	**28.484.118**	**0**	**(5.143.924)**	**168.000**	**0**	**23.340.194**	**23.508.194**
TOTALE		**1.838**	**(1.763)**	**75**	**168.000**	**(30)**	**67.822.253**	**(16.556.043)**	**(9.760.887)**	**169.838**	**(1.793)**	**41.505.322**	**41.673.367**

Valore netto movimenti del periodo **167.970**

ITALIA TURISMO S.p.A.
Bilancio al 31.12.2021- Nota Integrativa
Allegato n. 3

	Saldo 31.12.2019	Movimenti dell'esercizio 2020		Saldo 31.12.2020	Movimenti dell'esercizio 2021		Saldo 31.12.2021
		Incrementi	Decrementi		Incrementi	Decrementi	
- Capitale Sociale	128.463.510			128.463.510			128.463.510
- Rserva ex art.2423 c.c.	0		(7.724.648)	(7.724.648)	(8.760.208)	3.024.843	(13.460.013)
- Riserva per arrotondamenti	1			1			1
- Utili / (Perdite) riportati a nuovo	(42.649.161)	(7.265.713)		(49.914.874)	(3.024.843)		(52.939.717)
- Perdite ex art. 6 D.L. 08.04.2020 e smi (perdita 2020)	0			0	(2.492.055)		(2.492.055)
- Utile / (Perdita) dell'esercizio	(7.265.713)	(2.492.055)	7.265.713	(2.492.055)	2.226.690	2.492.055	2.226.690
PATRIMONIO NETTO	**78.548.637**	**(9.757.768)**	**(458.935)**	**68.331.934**	**(12.050.416)**	**5.516.898**	**61.798.416**

AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO D'IMPRESA S.p.A.

prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato ex art. 2497-bis CC

migliaia di euro

STATO PATRIMONIALE	31.12.2020
VOCI DELL'ATTIVO	
Cassa e disponibilità liquide	4
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	85.605
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.503.780
Partecipazioni	820.592
Attività materiali immateriali	47.930
Attività fiscali	13.637
Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	134.826
Altre attività	113.779
TOTALE DELL'ATTIVO	**2.720.153**

VOCI DEL PASSIVO E DEL PATRIMONIO NETTO	
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	551.892
Passività fiscali	12.729
Passività associate ad attività in via di dismissione	9.569
Altre passività	1.300.569
Trattamento di fine rapporto del personale	6.678
Fondi per rischi e oneri	14.501
Capitale	836.384
Riserve	(48.239)
Riserve da valutazione	720
Utile (Perdita) d'esercizio	35.350
TOTALE DEL PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**2.720.153**
IMPEGNI	**1.799.177**

CONTO ECONOMICO	31.12.2020
VOCI	
Margine di interesse	(2.726)
Commissioni nette	133.104
Dividendi e proventi assimilati	-
Risultato netto dell'attività di negoziazione	(111)
Utile/perdita da cessione o riacquisto	(93)
Risultato netto delle altre attività e delle passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	536
Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito	(3.190)
Spese amministrative	(134.161)
Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	(3.235)
Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(4.577)
Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(816)
Altri proventi e oneri di gestione	4.752
Utili (Perdite) delle partecipazioni	51.822
Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(941)
Utile (Perdita) delle attività operative cessate al netto delle imposte	(5.014)
Risultato d'esercizio	**35.350**