Verbale di memoria

Il giorno 3 settembre 2009, alle ore 10,30 presso la Sala Consiglio del Comune di Castellammare di Stabia, come da accordo preso nella precedente riunione del 27 luglio 2009, si tiene una riunione con l'Advisor Deloitte Financial Advisory Service S.p.A. (contratto di prestazioni di servizi tra Sint e Deloitte firmato in data 23 febbraio 2009) al fine di informare il Consiglio Comunale e le parti sociali circa lo stato della procedura di valorizzazione e privatizzazione di Terme di Stabia S.p.A..

E' presente per l'Amministrazione Comunale:

- il Sindaco, on.le Salvatore Vozza;

Per il Consiglio Comunale:

- il Presidente del Consiglio Comunale, Avv. Antonio Banchetti;
- i Consiglieri: Catello Foresta, Amedeo Di Nardo, Ida Scarpato, Camilla Scala, Antonio Iovino, Antonio Giaquinto, Nicola Di Martino, Giovanni Ingenito, Fabiola Toricco, Francesco Castellano, Ignazio Esposito, Domenico Cuomo, Vito Galasso, Anna Scevola, Carlo D'Apice

Per la Sint (stazione appaltante):

- l'Amministratore Unico, d.ssa Anna Somma
- la dipendente della società, d.ssa Alessandra D'Andrea (responsabile del procedimento), che funge da segretario, verbalizzante;

Per le Terme di Stabia:

- l'Amministratore Unico, ing. Salvatore Iovieno, nominato in data 31 luglio 2009 ;

- il Direttore generale, dottor Mario Marasca;

Per la Deloitte Financial Adv. Service S.p.A.il team di esperti dedicati alla procedura, in persona di:

- Ing. Marco Vulpiani;
- D.ssa Debora Megna;
- Dottor Luca Barbera.

Premesso che:

- l'Advisor, aveva inviato un'ulteriore bozza per la discussione avente ad oggetto le linee guida della procedura in atto per la valorizzazione delle Terme di Stabia, documento contenente alcune modifiche rispetto alla versione precedente del 3 luglio c.a., apportate anche in relazione ai documenti precedentemente consegnati ed ai suggerimenti scaturiti dall'incontro del 27 luglio c.a. presso la Sala Giunta (vedi verbale di memoria in pari data); apre i lavori il Sindaco, il quale nel prendere atto che tutte le parti interessate, comprese le rappresentanze sindacali, sono già in possesso della bozza oggetto di discussione, evidenza come la riunione odierna, alla quale sono stati invitati tutti i Consiglieri comunali, che avevano precedentemente al periodo feriale (fine luglio c.a.) ricevuto bozze dei seguenti documenti trasmessi dall'Advisor: executive overview, considerazioni in merito al processo di privatizzazione ed al piano esecutivo delle azioni di advisoring, serva a proseguire nel confronto tra tutti i soggetti coinvolti affinché siano recepiti eventuali suggerimenti ed osservazioni al fine di integrare e/o giungere alla definitiva messa a punto del documento.

con punti "tracciacolonne"

Ciò precisato chiede all'Advisor che sia rivista la tempistica della procedura, mettendo in evidenza, come a suo avviso, si sia reso opportuno allungare i tempi del processo di privatizzazione, almeno fino a maggio 2010 per tre motivi:

1. nel marzo 2010, scade l'attuale consiliatura, sembra pertanto essere corretto che nel processo decisionale per l'eventuale scelta del nuovo socio debbano essere coinvolti anche il sindaco ed il Consiglio Comunale che governeranno la città nei successivi 5 anni;
2. sembra opportuno spostare in avanti i tempi della "ricerca di un partner tecnologico" anche per attendere un miglioramento delle condizioni di mercato, che attualmente risentono ancora dei problemi dovuti alla crisi finanziaria mondiale;
3. si rende opportuno presentare sul mercato un'azienda termale assolutamente migliorata nelle sue performance gestionali, considerando nel corrente 2009 i risultati di gestione della società Terme di Stabia, che ha annunciato recentemente essere in atto un notevolissimo miglioramento dei risultati economici, prevedendo altresì, il consolidamento nel tempo di tale miglioramento gestionale contrariamente al trend particolarmente negativo dell'ultimo triennio, che ha visto Terme di Stabia produrre negli ultimi esercizi (2006-2007-2008) un aumento enorme delle proprie perdite annuali.

A questo punto, interviene l'Advisor che procede ad illustrare i vari passaggi dell'iter di privatizzazione che sono stati riassunti in grandi linee nel documento presentato per la discussione e mette in evidenza la complessità dell'operazione dovuta principalmente al business stesso che richiede delle specializzazioni particolari; proprio per questo l'obiettivo

principale da raggiungere non deve essere solo il "business" ma è il raggiungimento della valorizzazione del territorio.

L'ing. Vulpiani, responsabile del team Deloitte, spiega che il primo passo da fare è la pubblicazione dell'invito a manifestare interesse in modo da conoscere l'interesse da parte dei privati, successivamente occorre vagliare tali manifestazioni e procedere all'invio ai soggetti interessati ed aventi i requisiti dell'information memorandum e dell'invito a partecipare alla data room per far sì che i privati abbiano una conoscenza più approfondita dell'azienda da valorizzare.

Dopo questo punto si procederà alla richiesta di un'offerta vincolante in cui oltre all'offerta economica i privati saranno chiamati a presentare un piano industriale dettagliato, eventualmente assistito da idonee garanzie fidejussorie, (anche sulla base di alcune linee dettate dall'amministrazione Comunale: quali il mantenimento dei livelli occupazionali, la valorizzazione degli asset affidati, il riposizionamento sul mercato del termalismo terapeutico e del benessere dell'Azienda Termale Stabiese ed etc)

L'ing. Vulpiani mette, inoltre, in evidenza che la fase più importante di tutta la procedura è la valutazione dei piani industriali presentati dai privati, allo scopo potrebbe essere opportuno la nomina di una terna di esperti che insieme alla Deloitte valuti tutti gli aspetti (finanziari, occupazionali, del recupero funzionale di Terme di Stabia, ect) dei piani industriali presentati.

Prende la parola il presidente del Consiglio che a nome di tutti i consiglieri presenti chiede un'ulteriore riunione per chiarire meglio alcuni punti del documento presentato, oggetto peraltro di interventi e richieste di informazioni, avanzate dallo stesso presidente e dalle Consigliere Scarpato, Scala e Scevola.

La riunione viene fissata per il giorno 15 settembre alle ore 15:00 presso la sala del Consiglio del Comune di Castellammare di Stabia.

~~La seduta si scioglie alle ore 13,00.~~

Il Segretario
~~(Alessandra D'Aridio)~~
Alessandra D'Ario

L'Amministratore Unico di Sint
~~(Anna Somma)~~

Verbale di memoria

Il giorno 15 settembre alle ore 12,40 presso la SINT S.p.A.ha avuto luogo un incontro tra l'Amministrazione Comunale, la Sint, i sindacati di Terme di Stabia, i sindacati provinciali e la società Deloitte Finacial Advsory Service S.p.A. per analizzare lo stato della procedura in corso, per la valorizzazione e privatizzazione di Terme di Stabia S.p.A..

Sono presenti per l'Amministrazione Comunale:

- l'Assessore alle Partecipate, dottor Maurizio Apuzzo;

Per la Sint:

- l'Amministratore Unico, d.ssa Anna Somma

Per i sindacati:

Carmine Barba(UGL), Antonio Parmentola (USAE); Filippo Criscuolo (CGL), Rachele Puzzella (CISL), Salvatore Esposito (UIL)

Per la Deloitte Financial Adv. Service S.p.A.il team di esperti dedicati alla procedura:

- Ing. Marco Vulpiani;
- D.ssa Debora Megna;
- Dottor Luca Barbera.

Premesso che:

- l'Advisor, aveva inviato un'ulteriore bozza per la discussione avente ad oggetto le linee guida della procedura in atto per la valorizzazione delle Terme di Stabia, e che tale bozza era stata successivamente inoltrata alle rappresentanze sindacali, su richiesta dell'Amministrazione Comunale

Ciò precisato, i singoli membri delle rappresentanze sindacali, sulla scorta di quanto appreso dalla lettura di tale documentazione evidenziano alcuni punti che, nel complesso possono essere così riassunti:

con punti "tracciacolonne"

- il percorso di valorizzazione dovrebbe **garantire** la tutela dei posti di lavoro del personale dipendente di Terme di Stabia
- nell'ambito di tale percorso, in virtù della stagionalità del business, oltre la tutela dei posti di lavoro dovrebbe essere garantito anche il rispetto delle scadenze e dei periodi lavorativi con riferimento al personale a tempo determinato
- il percorso di valorizzazione non dovrebbe contemplare ipotesi di terziarizzazione, inteso come affidamento in outsourcing di rami d'azienda a terzi
- eventuale tutela anche del personale e delle professionalità dell'Hotel.

A questo punto, interviene l'Advisor che procede ad illustrare i vari passaggi dell'iter di privatizzazione che sono stati riassunti in grandi linee nel documento presentato per la discussione.

L'Advisor evidenzia come nell'invito a manifestare interesse si faccia riferimento agli obiettivi primari del processo di valorizzazione, tra cui rientra anche la tutela dei livelli occupazionali.

L'Advisor mette, inoltre, in evidenza che nell'ambito dell'iter standard delle procedure di cessione societaria, il confronto con le rappresentanze sindacali sia normalmente previsto in fasi avanzate della procedura, una volta avviato il dialogo con potenziali partner. Fa inoltre presente come l'Amministrazione Comunale nel caso specifico, tenuto conto del clima favorevole nei rapporti tra Comune, SINT e sindacati di Terme di Stabia, abbia voluto avviare un tavolo di confronto sin dall'inizio della procedura per garantire la maggiore trasparenza possibile.

I Rappresentanti sindacali prendono atto di quanto sopra.

La riunione si conclude alle ore 13.20 assicurando, da parte dell'Amministrazione Comunale, della Sint stazione appaltante e della stessa società di advisoring, la massima disponibilità ad incontri e consultazioni con le OO.SS., in prosieguo della procedura in atto.

L'Amministratore Unico della Sint
(Anna Somma)

Verbale di memoria

Il giorno 15 settembre 2009 alle ore 15,30 presso la Sala riunione della Presidenza del Consiglio Comunale di Castellammare di Stabia ha avuto luogo un incontro tra l'Amministrazione Comunale, la Sint e la società Deloitte Finacial Advsory Service S.p.A. per analizzare lo stato della procedura in corso, per la valorizzazione e privatizzazione di Terme di Stabia S.p.A..

E' presente per l'Amministrazione Comunale:

- il Sindaco, On.le Salvatore Vozza;

Per il Consiglio Comunale:

- il Presidente del Consiglio Comunale, Avv. Antonio Banchetti;
- i Consiglieri: Biagio Di Ruocco, Anna Scevola, Camilla Scala, Giovanni Ingenito

Per la Sint:

- l'Amministratore Unico, d.ssa Anna Somma

Per la Deloitte Financial Adv. Services S.p.A.il team di esperti dedicati alla procedura:

- Ing. Marco Vulpiani;
- D.ssa Debora Megna;
- Dottor Luca Barbera.

Prende parola l'ing. Vulpiani che procede a riepilogare l'iter procedurale riassunto in dettaglio nel documento "Linee Guida della Procedura di Valorizzazione delle Terme di Stabia" presentato per la discussione del 03/09/2009 e mette in evidenza le due principali fasi della procedura:

- Invio invito a manifestare interesse: Tale fase, non vincolante per le parti, rappresenta un primo momento di confronto con il mercato finalizzato a recepire e sollecitarne l'eventuale interesse.
- Invito ad offrire: come indicato nelle Linee Guida, tale documento, che sarà inviato nella tempistica evidenziata nello stesso (entro metà febbraio, qualora il bando venga pubblicato entro metà ottobre) delineerà più nel dettaglio le condizioni che dovranno guidare i potenziali partner nella formulazione delle offerte

L'Advisor mette inoltre in evidenza la complessità in generale dell'operazione, legata prevalentemente sia a fattori di natura endogena che esogena. In particolare:

- poliedricità del business delle terme che richiede diverse specializzazioni (sanitaria, termale, turistico-ricettiva, alberghiera, etc) tali da adattarsi maggiormente ad una cordata di soggetti con pluriennale esperienza nelle diverse aree piuttosto che ad un singolo soggetto;
- complessità gestionale;
- società che presente costanti perdite e necessità di ricapitalizzazione;
- situazioni contrattuali non ben definite (contratti di locazione spazi commerciali scaduti, etc)
- elevati costi fissi ed in particolare del personale tali da richiedere un forte sviluppo del fatturato per garantirne l'assorbimento;
- contesto di mercato attuale non particolarmente favorevole, con settore del turismo, del real estate e alberghiero in crisi.

L'Advisor spiega inoltre che la selezione del potenziale partner avverrà sulla base di una serie di parametri quali tra l'altro:

- capacità patrimoniali (indicate già nell'invito a manifestare interesse)
- capacità tecniche e imprenditoriali: saranno valutate nei piani industriali.
- L'invito ad offrire specificherà le linee guida per la redazione del piano industriale.

Prende la parola il Sindaco il quale evidenzia la necessità di elevare il requisito del patrimonio netto degli aspiranti partner ad € 1.000.000 e di inserire nell'invito a manifestare interesse che il Patrimonio netto contabile, in caso di ATI, non dovrà essere inferiore al 50% di detto limite.

L'Advisor recepirà le indicazioni ricevute e continuerà il confronto con l'Amministrazione Comunale, Sint e Terme al fine di redigere la versione definitiva del documento.

Resta inteso che i tempi indicati nelle linee guida (versione del 3 settembre 2009) non sono perentori, ma suscettibili di essere spostati in avanti in funzione delle esigenze e dei tempi dell'Amministrazione Comunale, soprattutto a riguardo del closing della procedura, da sottoporre al definitivo esame del Consiglio Comunale che andrà ad insediarsi nel 2010, al rinnovo dell'organo amministrativo , che avrà il governo della città nel quinquennio 2010/2015.

La riunione si chiude alle 17.00.

L'Amministratore Unico della Sint
(Anna Somma)

con punti "tracciacolonne"