Signor Sindaco, Signor Presidente, Signori Consiglieri,

Il provvedimento che il Consiglio si appresta a discutere è l'espressione sintetica del lavoro, iniziato il 23 febbraio 2009, data di conferimento dell'incarico all'Advisor: Deloitte Financial Advisory Service S.p.A., e rappresenta l'inizio di un percorso destinato a completarsi entro luglio 2010.

Il presupposto essenziale di tale provvedimento è la delibera n. 21 approvata dal Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2008 recante: "Atto di indirizzo per la scelta dell'Advisor chiamato ad assistere la Sint ed il Comune nella ricerca di nuovi soci per la società Terme di Stabia".

Esso è un estratto del piano esecutivo delle azioni di advisoring consistente nell'espressione di linee guida da adottarsi per la procedura di valorizzazione di Terme di Stabia.

Tali linee guida sono state tracciate attraverso il confronto tra la Deloitte, il management di Sint e Terme di Stabia, l'Amministrazione Comunale, i suoi tecnici, i suoi dirigenti, le OOSS ed i Capigruppi Consiliari, come si evince anche dagli allegati verbali di memoria.

L'obiettivo della procedura è la cessione delle quote azionarie della società di gestione Terme di Stabia, attraverso un aumento di capitale sociale sottoscritto interamente dal nuovo partner privato, in linea con quanto stabilito dalla delibera n. 21, approvata da questo Consiglio Comunale.

La scelta dell'aumento di capitale sociale, piuttosto che la costituzione di una new-co (vedi caso Alitalia), meglio garantisce la continuità aziendale di Terme di Stabia e soprattutto meglio garantisce la salvaguardia dei livelli occupazionali, così come richiesto dal Sindaco nell'allegato verbale di memoria del 27 luglio 2009 e riportato nelle linee guida dove è richiesta agli aspiranti partner la garanzia della continuità aziendale durante la fase di transizione (pag. 22/27).

In nessun caso la procedura prevede la cessione totale o parziale degli immobili termali comprese le pertinenze per attività accessorie, né oggi né in futuro.

Ciò è confermato dai ruoli assegnati ai soggetti coinvolti: il privato dovrà gestire entrambi i Complessi Termali, l'Hotel interno alle Terme, nonché la sub-concessione dell'Acqua della Madonna; Sint continuerà a gestire il patrimonio immobiliare termale ed il Comune svolgerà, così come previsto dalla normativa regionale, la funzione **di tutela e salvaguardia delle acque**.

Nessuna perplessità deve esistere sull'ingresso in procedura di Antiche Terme in quanto, sebbene i lavori alla struttura 1° e 2° lotto siano in via di completamento, è stato comunque chiarito che le Antiche Terme, di proprietà del Comune, dovranno essere completate dal privato e messe in funzione come autonomo stabilimento termale, ciò non toglie che l'utilizzo delle acque termali da parte del gestore privato avviene fin dal suo ingresso nella società di gestione Terme di Stabia S.,p.A., in quanto sono comuni ai due stabilimenti le sorgenti, l'impianti di captazione, sollevamento, adduzione ed erogazione delle acque.

Non a caso l'operazione in atto è da considerarsi un processo inscindibile e non contempla proposte di gestione di singoli rami d'azienda **(vedi pag. 8/27)**.

La durata della concessione di affidamento della gestione di Terme di Stabia avrà la durata di 25 anni rinnovabili per ulteriori 25 anni. Si tratta di un rinnovo non tacito, bensì di una previsione di rinegoziazione agevolata sulla base di possibili opzioni di rinnovo previste contrattualmente (vedi pag. 21/27). In pratica, detta formula è stata mutuata dall'attuale legge finanziaria (artt. 57-58) nella quale è consentita che la concessione o locazione di beni appartenenti al patrimonio pubblico abbia una durata non superiore ad anni 50, volta al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione affidata.

La scelta dell'Amministrazione Comunale condivisa dall'Advisor è quella di affidare la gestione per un periodo di 25 anni, diversamente dai 30 anni previsti dalla delibera del Consiglio Comunale.

La possibilità del rinnovo, allo scadere dei 25 anni, ancorché prevista del redigendo contratto, è sottoposta al vincolo di una rinegoziazione tra le parti sulla scorta dei risultati ottenuti e/o raggiunti.

E' evidente che nel caso in cui i risultati ottenuti siano soddisfacenti, la rinegoziazione potrà essere agevolata per i successivi 25 anni, viceversa, potrà essere negato il rinnovo agevolato, ovvero non rinnovata la concessione.

L'operatività del processo prevede due fasi: la manifestazione di interesse e l'offerta vincolante.

L'Advisor, secondo la propria esperienza operativa, proponeva un invito il più ampio possibile a manifestare interesse alla procedura senza particolari limiti alla dimensione patrimoniale dei soggetti interessati, ciò nella convinzione che la capacità di riorganizzare e valorizzare un'azienda non dipendano dal possedere un cospicuo netto patrimoniale bensì dalla capacità di accedere a risorse finanziarie sia proprie che creditizie. Ciò nonostante, su richiesta del Sindaco, è stato introdotto il requisito del netto patrimoniale di almeno un milione di euro da ritenersi del tutto congruo.

L'invito a manifestare interesse sarà rivolto a società di capitale italiane o estere che dimostrino adeguate disponibilità finanziarie sia con mezzi propri sia attraverso l'accesso al credito di finanziamento in grado di perseguire gli obiettivi strategici dell'operazione (vedi pag. 22/27). Questa capacità si evincerà dalla documentazione richiesta ed in particolare dai bilanci degli ultimi tre esercizi e nel caso di soggetti costituiti da meno di tre esercizi da bilanci consolidati di eventuali gruppo di provenienza. In entrambi i casi tali documenti dovranno essere corredati dalle relazioni degli organi amministrativi.

Inoltre dovranno dimostrare competenze nella gestione di strutture termali e centri benessere, esperienze nel settore sanitario e esperienze di strutture turistico ricettive ed è stato espressamente richiesto dalla Sint l'appartenenza ad un target medio alto.

Il risultato della gestione di questa fase sarà illustrato dall'Advisor in una apposita relazione tecnica.
Nella seconda fase della procedura, dopo la consultazione della data room secondo il regolamento, sulla scorta anche di un nuovo information memorandum e sull'invio dei documenti di gara (schemi di statuto, convenzione, patti parasociali, contratti di investimenti, ect.) si inviterà ad offrire in maniera vincolante, cioè assistita da idonea garanzia.
La presentazione delle offerte si concretizzerà nella predisposizione di un piano industriale con rappresentazione delle fonti di finanziamento ed in un'offerta economica.
La valutazione di tale offerta, nella sua completezza, verrà affidata all'Advisor supportato da una Commissione di tre esperti, la cui nomina dovrà essere successiva alla ricezione delle offerte ed il cui profilo verrà esplicitato nell'ambito dell'invito ad offrire.
La Commissione è stata espressamente voluta dall'Amministrazione Comunale a garanzia della trasparenza dell'operato svolto dall'Advisor stesso.
Concludo, tralasciando ovviamente altri aspetti essenzialmente tecnici della procedura, sperando che questa mia esposizione possa aver chiarito quante più perplessità possibili.