Memo per la discussione in CC odg

Verbale dei revisori mutuo capitalizzazione Sint spa

Per chiarezza e sgombrare il campo da qualsiasi interpretazione, informo l'intero Consiglio che la relazione tecnica sottoposta all'attenzione del Consiglio è inoltrata, in uno con la richiesta di audizione, alla Corte dei Conti di competenza da parte del dirigente del settore economico finanziario.
Oltre alla relazione è necessario inquadrare l'aspetto terme in un ottica più ampia.

Dagli inizi del secolo scorso ad oggi il termalismo ha subito mutamenti radicali ed una sensibile evoluzione. Da evento elitario nell'età moderna, si è passati, dal secondo dopoguerra in poi, al grande fenomeno del termalismo sociale quando la riconosciuta efficacia terapeutica delle acque termali ha comportato il suo inserimento nel Sistema sanitario nazionale

Per lungo tempo, quindi, le terme italiane sono state essenzialmente un comparto a se stante, protetto e svincolato dai problemi di competitività e quindi al di fuori dalle logiche di mercato. Il nuovo sistema legislativo ed il riordino del sistema sanitario ha determinato un atteggiamento nuovo, ha spinto il settore a confrontarsi con fattori fino ad allora sconosciuti come concorrenza e competitività e portato di fatto una rivoluzione dal punto di vista organizzativo.

Le misure restrittive, dovute essenzialmente al riordino del sistema sanitario, che può essere considerato lo spartiacque del settore termale italiano, hanno contribuito notevolmente alle crisi nei primi anni novanta del secolo scorso: in pochi anni le cure termali sono diminuite mediamente di oltre il 30 per cento con picchi che hanno raggiunto il 50 per cento. Ricordiamo che soltanto nel triennio 1992 – 1994 è stata accertata una perdita di esercizio che ammontava a circa 60 miliardi delle vecchie lire.

Ciò ha comportato la dismissione delle proprietà termali dell'ex Eagat, ed il termalismo ha vissuto solo momenti di difficoltà legati alla diminuzione di risorse che le differenti leggi finanziarie hanno riversato nel comparto,in uno con le riduzioni dei beneficiari delle prestazioni termali (vedi esercito, Inps ecc).

Molti, sono i processi di privatizzazione avviati, meno quelli conclusi e che hanno avuto o stanno avendo risultati molto diversificati.

Terme di Fiuggi (proprietà Comune di Fiuggi) Affidata la gestione a società di smaltimento rifiuti finanziata dalla Regione, oggi in liquidazione.

Attualmente in gestione diretta con apertura di un procedimento di mobilità di 148 persone su 188.

Terme di Montecatini (ex Eagat 50% Comune e 50% Regione Toscana) Gestione affidata a gruppo privato con presidenza del Consiglio di Amministrazione a rappresentante della proprietà.

La società di gestione dopo tre anni è stata posta in liquidazione ed attualmente esiste una gestione diretta minimale.

Terme di Salsomaggiore – Terme di Tabiano (ex Eagat) Proprietà Comune e Regione.

Il primo provvedimento di privatizzazione è andato deserto. Gestione ancora diretta. È in corso l'avvio di un nuovo processo.

Terme di Acqui (ex Eagat) Concessa in affitto a privati la gestione dell'albergo e del centro benessere. Vari tentativi, compreso uno in corso, per ora falliti di dare una gestione privata alle terme e riunire il tutto in un'unica gestione privata.

Terme di Chianciano (ex Eagat) Oggi 50% Comune e 50% Regione Toscana.

Affidata la gestione a società privata con quote di maggioranza al Monte dei Paschi di Siena che esprime A.D. ed alcuni consiglieri.

Gli altri soci imprenditori locali (albergatori).

Terme di Levico (provincia autonoma di Trento) Gestione affidata a società che fa capo all'Associazione albergatori locali.

Terme di Comelico (Comune di Comelico) Gestione affidata a società di imprenditori locali.

Terme di Recoaro (ex Eagat) Ancora in gestione diretta.

Terme di S. Cesarea (ex Eagat ora a maggioranza Regione Puglia) In corso di avvio la procedura di privatizzazione.

Terme di Sibari (ex Eagat ora Regione Calabria sempre in gestione diretta) Albergo affidato a privati.

Terme di Casciana (ex Eagat 50% Comune e 50% Regione Toscana) Gestione diretta della proprietà.

Terme di Tivoli (ex proprietà del Comune di Tivoli) Attualmente proprietà e gestione affidata a società per il 40% composta da privati e il 60% pubblica con patto di sindacato di acquisire l'ulteriore 60%.

Terme di Sciacca Spa interamente partecipata dalla Regione Sicilia.

In corso l'avvio della procedura di privatizzazione.

Terme di Castrocaro (ex Eagat) Gestione interamente affidata a società privata con risultati più che soddisfacenti.

Terme di Salice (ex Eagat) Affidata la gestione a gruppo privato che ha acquisito per intero la proprietà immobiliare.

Risulta evidente che gli enti locali, nessuno escluso, che hanno acquisito la proprietà termale e la conseguente gestione diretta, si sono trovati, tutti, (chi prima,chi dopo) nella impossibilità di assicurare con le proprie risorse la sopravvivenza e la continuità delle aziende.

Anche il Comune di Castellammare di Stabia, ha seguito questo percorso:

ricordo che per ben due volte sono andati deserti i tentativi di privatizzazione della gestione delle Terme. Il bando di privatizzazione, nella sua prima formulazione, che fu proposto al mercato due volte, prevedeva la cessione del 49% della società di gestione e un periodo di gestione di cinque anni; è plausibile ritenere che entrambe queste caratteristiche abbiano scoraggiato gli imprenditori a presentare offerte. Non poter disporre della maggioranza della società, non potendo controllare e guidare il

processo di gestione ed avendo un periodo di tempo ristretto per ammortizzare l'investimento,hanno comportato il fallimento del tentativo.

Si è provveduto a rendere più attrattivo il bando per gli investitori:

si è aumentata la quota della società da privatizzare fissandola al 70%:

si è stabilito in venticinque anni il periodo di gestione;

ma anche con tali modifiche non si è avuto un concreto riscontro del mercato; infatti a fronte delle manifestazioni d'interesse non ha fatto seguito alcun piano industriale concreto.

La privatizzazione resta comunque obiettivo essenziale e prioritario di questa amministrazione. Questo Consiglio ha già approvato l'atto di indirizzo finalizzato alla ricerca dell'Advisor che dovrà accompagnare l'Ente, la Sint e Terme nella scelta del partner privato a cui affidare la gestione dei complessi termali e delle possibili opzioni previste.

La necessita della privatizzazione è evidente dall'analisi dei dati economici riferiti alla società Terme di stabia Spa su un arco temporale che è ben più ampio della gestione di questa amministrazione.

Per quanto riguarda gli ultimi 10 anni le perdite sono risultate:

anno	perdita di esercizio	
1995	€	1.454.459
1996	€	453.787
1997	€	1.473.107
1998	€	1.476.405
1999	€	1.523.011
2000	€	1.594.395
2001	€	1.705.476
2002	€	1.885.929
2003	€	2.052.253
2004	€	1.136.079
2005	€	1.361.540
2006	€	1.696.954
2007	€	1.942.774

I risultati negativi di cui sopra vanno comunque inseriti in un ottica generale a livello nazionale in cui alcuni fattori vanno evidenziati.

Il fatturato dell'intero comparto che in precedenza derivava quasi interamente dal SSN è mutato, attestandosi oggi intorno al 65% lasciando una parte significativa del 35% al

mercato del benessere. Il rapporto con la sanità pubblica mantenuto da circa 1,5 milioni di persone che traggono beneficio dalle proprietà terapeutiche delle acque termali è ancora importante e significativo, ma è altrettanto vero che nuovi indirizzi orientati al benessere, rappresentano e rappresenteranno molto nel futuro sistema.

Già oggi il settore del benessere ha superato in termini quantitativi quello terapeutico se si considerano i centri salute e i centri benessere degli hotels e delle strutture private che sono ricercate e frequentate. Le aziende private di medie e piccole dimensioni hanno saputo trasformarsi in tempi assai rapidi, al contrario delle grandi ed in particolare di quelle pubbliche, che hanno faticato ad imboccare la strada del cambiamento.

Le Terme di Stabia non sono sfuggite a questa logica, anche se il percorso tracciato è indirizzato nella giusta direzione.

Sul piano nazionale le prestazioni termali terapeutiche continuano una lenta seppur costante discesa; fanno eccezione le Terme di Stabia che al contrario delle altre hanno registrato, nell'ultimo triennio,un aumento complessivo che si attesta intorno al 35%.

Ancora alcuni dati per dimostrare che la strada del risanamento è ancora lunga: il fatturato per addetto che a livello nazionale è di 51,6 nelle Terme di Stabia è inferiore di circa 10 punti e ancora peggiore è il rapporto spesa personale/fatturato che si attesta nella Ns società al 74 % contro una media nazionale del 41%.

Ciò porta a tre considerazioni :

- nelle Terme di Stabia si effettuano prestazioni singole e non collettive e conseguentemente a costi più alti;
- il compendio termale è solo parzialmente utilizzato in rapporto alla potenzialità esistente;
- manca un articolato complesso di piscine termali (prestazioni collettive) capace di attrarre il pubblico più giovane;

Una soluzione possibile rimane quella di aumentare il fatturato, traguardo possibile mediante l'adozione di mirati interventi di investimenti che consentano di attingere al mercato privato molto più remunerativo in termini tariffari.

C'è da fare comunque alcune considerazioni positive, che appare giusto evidenziare:

- le Terme di Stabia sono al livello nazionale fra le prime cinque aziende per fatturato e forza lavoro;
- sono in possesso di un potenziale che può consentire una notevole espansione;

- il processo di privatizzazione in corso, può utilizzare le esperienze positive di quelli già realizzati evitando gli effetti negativi di processi frettolosamente effettuati e mal riusciti.

Gli obiettivi dati su cui l'azienda sta lavorando restano:

un riequilibrio delle componenti di spesa, processo già avviato e dal quale però non è da attendersi nell'immediato risultati consistenti ;

aumento del fatturato con riconversione della attività verso il libero mercato, considerando che i ricavi della società provengono per l' 89% dal SSN ;

da ultimo una considerazione: nel corso dei suoi quaranta anni di attività, la azienda ha generato una significativa ricchezza per il territorio, sia della città che del circondario che può essere quantificata in un prodotto interno lordo diretto di almeno 200 milioni di euro ed un indotto pari a circa il doppio. Pertanto il contributo che la Terme di Stabia Spa ha dato alla ricchezza della città e del territorio Stabiese, in quaranta anni di attività equivale ad oltre 600 milioni di euro. Il contributo straordinario in termini di acquisto,capitalizzazione e copertura delle perdite quantificabile in circa 40 milioni di euro,ha permesso la produzione di tale ricchezza oltre al mantenimento dell'importante patrimonio immobiliare che la Sint Spa detiene e una gestione della forza lavoro compatibile con le difficoltà che il territorio presenta. A questo proposito è importante rilevare anche gli sforzi prodotti in tale direzione con l'aiuto di tutte le componenti e con tutte le difficoltà a tutti note(FKT ridotte e diploma fisiomasso terapisti):

anno	forza media
2002	196
2003	187
2004	183
2005	170
2006	166
2007	161

Le perdite di esercizio prima indicate sono state negli ultimi anni influenzate anche dall'incremento delle quote di ammortamento degli investimenti che, pur nel quadro di difficoltà rappresentato, sono stati effettuati, come risulta dal seguente prospetto:

Anno	**Investimenti**			**Quota ammortamento**
2003	- Impianti e macchinari	6.900,00		
	- Attrezzature	4.419,20		
	- Altri beni	208,34		
	- Altri oneri pluriennali:			
	• Ristrutturazione interna parco idropinico			
	• Lavori automazione del parcheggio			
	• Lavori adeguamento impianti elettrici Legge 46/90 Antiche Terme			
		86.085,20		
	- Software	500,00		
			98.112,74	18.599,49
2004	- Attrezzature	150.305,15		
	- Altri oneri pluriennali:			
	Lavori ristrutturazione servizi igienici FKT			
	Impianto di microclima FKT			
	Rifacimento nuovo reparto di ginecologia			
	Lavori illuminazione piazzale Nuove Terme			
	Ristrutturazione reparti fangoterapia			
		355.333,27		
	- Ricerche e studi	12.800,00		
	- Software	850,00		
			519.288,42	89.930,42
2005	- Impianti e macchinari	45.355,23		
	- Attrezzature	81.264,88		
	- Altri beni	26.677,63		
	- Spese pubblicità	41.233,33		
	- Altri oneri pluriennali:			
	• Realizzazione pensilina per copertura mescita invernale			
	• Impianto elettrico Legge 46/90 per FKT			
	• Realizzazione nuova area progetto benessere			

	• Ristrutturazione uffici magazzino • Ristrutturazione reparto gruppo fanghi • Completamento lavori reparto ginecologia • Realizzazione vasca con fontane ingresso princ. • Risanamento igienico sanitario bar congressi	404.076,50		
	- Spese studi e ricerche	39.200,00		
	- Marchi e brevetti	20.000,00		
			657.807,57	132.620,47
2006	- Impianti e macchinari	80.487,14		
	- Attrezzature	57.993,59		
	- Altri beni	5.116,23		
	- Altri oneri pluriennali: ▪ Sondaggio sper. sorgenti ▪ Adeguamento impianti ascensori ▪ Realizzazione locali medicina sportiva	103.968,60		
	- Spese studi e ricerche 7	7.144,79		
	- Marchi e brevetti	640,00		
			325.350,35	54.890,53
2007	- Impianti e macchinari	24.250,00		
	- Attrezzature	50.995,76		
	- Altri beni (arredamento)	12.035,61		
	- Altri oneri pluriennali: ▪ Realizzazione nuovo reparto idroterapico ▪ Adeguamento impianto FKT ▪ Adeguamento lavori a norma ASL NA 5 ▪ Ripristino e attivazione campi da tennis ▪ Ristrutturazione bar centro congressi e area mescita estiva ▪ Lavori riqualificazione aree esterne parco idropinico ▪ Lavori riqualificazione centro congressi	768.098,17		
	- Spese studi e ricerche	25.000,00		
			880.379,54	170.823,39

Gli interventi che sono stati effettuati nel parco delle Terme, come il ripristino dei campi da tennis o come la ristrutturazione dei locali del bar ristorante del centro congressi, quest'ultimi peraltro necessari per il rispetto delle normative di sicurezza che, ad una prima analisi pur procurando redditi, possono sembrare non direttamente collegati alla gestione primaria, non influenzano a tal punto la gestione tanto da essere determinanti sullo stato dell'azienda.

Giova infine fare anche un'analisi più approfondita delle perdite registrate negli ultimi cinque anni. Il programma di gestione, varato alla fine dell'anno 2003 e teso a riequilibrare

l'azienda nell'arco dei tre anni, dimostrò la sua validità riducendo del 43% la perdita registrata nel 2004, ridotta da €.2.052.253 a €.1.136.079.

Il programma stesso ha però incontrato nel suo cammino due **"incidenti"** che non potevano essere previsti e che lo hanno, di fatto, vanificato. Uno è dovuto all'eliminazione delle cure termali agli appartenenti ai corpi militari dello Stato che ha prodotto un minor introito di circa 600.000 euro e l'altro è rappresentato dalla vicenda giudiziaria in ordine alla validità del titolo di massofisioterapista che ha prodotto nel 2007 una sostanziale riduzione della Capacità Operativa Massima (COM) e quindi del fatturato stesso. Se ciò non fosse avvenuto l'azienda avrebbe raggiunto un sostanziale equilibrio.

Una riflessione infine sulla opportunità di effettuare 3 milioni di euro di investimenti in presenza di un progetto di privatizzazione della gestione con inizio dal 1° gennaio 2010.

Gli investimenti previsti non si riferiscono a nuove attività o a potenziamento di quelle esistenti, né tantomeno a migliorare l'immagine dell'azienda per cercare di acquisire maggiori quote di mercato di cui se ne avverte comunque l'esigenza.

Si tratta essenzialmente di opere di messa a norma delle sorgenti e degli impianti, di ripristino della funzionalità degli stessi, di acquisto di attrezzature essenziali all'attività e così via che sono indispensabili proprio per consentire l'attuazione del processo di privatizzazione.

Conclusioni ……..