



CITTÀ DI CASTELLAMMARE DI STABIA  
MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE  
\*\*\*

IL SINDACO

Prot. 1897 /GAB

del 21 dicembre 2009

*Castellammare di Stabia, 21 dicembre 2009*

Al Presidente del Consiglio comunale  
Ai Consiglieri comunali

SEDE

**Trasmissione nota della soc. Deloitte su Terme di Stabia**

Vi invio copia delle considerazioni fatte pervenire dalla Deloitte SpA, a seguito della discussione svoltasi in consiglio comunale il giorno 24 novembre 2009.

Come concordato in consiglio, prima di convocare la nuova seduta consiliare Vi propongo di vederci il 28 dicembre 2009 alle ore 10,00 presso la sede comunale, con la presenza della Deloitte e degli amministratori di Sint SpA e Terme di Stabia SpA.

Cordiali saluti.

*Assessore Maurizio Apuzzo*

*Sindaco Salvatore Voza*

✓

Roma, 21 dicembre 2009

Spettabile  
S.I.N.T S.p.A.

Viale delle Terme 3/5  
00138 – Castellammare di Stabia  
Fax: 081 8700244

*Alla cortese attenzione del Dott.ssa Anna Somma*

*e.p.c.*

Al Sindaco

Del Comune di Castellammare di Stabia  
Fax: 081 3900205

Prot. 71946  
del 21/12/2009



Gentili Signori,

facendo seguito al Vostro Fax pervenutoci il 03/12/2009, contenente lo stralcio del verbale del Consiglio Comunale del 24/11/2009 relativo alla discussione sul provvedimento "Linee Guida – processo di valorizzazione Terme di Stabia", sottoponiamo di seguito alla Vs cortese attenzione alcune considerazioni in merito ai principali punti oggetto di discussione.

## 1. Premessa

Appare innanzitutto opportuno preliminarmente precisare come il nostro documento del 16 Ottobre 2009 ("Linee Guida della Procedura di Valorizzazione delle Terme di Stabia" – di seguito le "Linee Guida" o il "Documento") costituisca una relazione sintetica relativa ad un lungo ed articolato percorso iniziato con la sottoscrizione del contratto in data 23 febbraio 2009 che ha visto, tra l'altro, la produzione dei seguenti documenti:

- Piano esecutivo delle azioni di advising (Luglio 2009), consegnato in bozza nel mese di marzo 2009 e oggetto di successive discussioni tra cui la condivisione conclusiva del 27 luglio 2009. Tale documento contiene, in particolare, un'approfondita disamina dei seguenti argomenti:
  1. I "must" del Comune e la strategia di valorizzazione;
  2. Considerazioni in merito alla strutturazione dell'operazione;
  3. Gli aspetti chiave dell'operazione (in termini di personale, concessione, Antiche terme, struttura alberghiera, risorsa acqua e contrattualistica complessiva dell'operazione);
  4. Considerazioni in merito agli investimenti;



5. Considerazioni in merito al partner potenziale;

6. Possibile tempistica dell'operazione.

- Considerazioni in merito al processo di privatizzazione (Luglio 2009);
- Executive Overview, contenente una descrizione sintetica delle Terme di Stabia.

I documenti sopra indicati sono stati ampiamente discussi con il management di S.I.N.T. S.p.A. (di seguito "S.I.N.T."), il management di Terme di Stabia S.p.A. (di seguito "Terme di Stabia"), i rappresentanti del Comune nel corso di numerosissimi incontri, tra cui si ricordano le seguenti date principali:

1. 27 luglio 2009, incontro con l'Amministrazione Comunale, la S.I.N.T. e Deloitte Financial Advisory Services S.p.A. (di seguito "Deloitte" o "l'Advisor"), nel corso del quale sono stati discussi i contenuti del Piano esecutivo di advising, gli aggiornamenti del DOS nonché le linee guida della procedura di valorizzazione;
2. 3 settembre 2009, incontro con l'Amministrazione Comunale, il Consiglio Comunale, la S.I.N.T., le Terme di Stabia e Deloitte, durante il quale sono stati illustrati i principali elementi della procedura di valorizzazione e privatizzazione di Terme di Stabia;
3. 15 settembre 2009, giornata in cui sono stati effettuati due incontri successivi con i sindacati provinciali, l'Amministrazione Comunale, il Consiglio Comunale, la S.I.N.T. e Deloitte per analizzare ulteriormente la procedura di valorizzazione e privatizzazione di Terme di Stabia.

Si sottolinea come, nel corso di tali incontri non siano state riscontrate criticità di fatto.

## 2. La procedura adottata

Il lavoro preliminare svolto nel corso di questi mesi, di concerto con l'amministrazione comunale, con il Sindaco, il management di S.I.N.T. S.p.A. e di Terme di Stabia S.p.A. è stato volto a definire una procedura che, da un lato consentisse di cogliere quanto più possibile le opportunità offerte dal mercato, e dall'altro garantisse quelle esigenze di tutela e salvaguardia richieste dal soggetto pubblico.

E' stata, in particolare, definita una procedura ad evidenza pubblica che, conformemente all'impianto normativo di riferimento (comprensivo della Legge Regionale n. 8 del 29 luglio 2008 e del relativo Regolamento in corso di approvazione) e coerentemente con una prassi consolidata dalle principali operazioni di privatizzazione realizzate in Italia, comporterà una prima fase di selezione preliminare dei possibili partner, e una successiva fase negoziale che porterà alla formulazione di un'offerta vincolante da parte di questi ultimi.

Si riportano di seguito le fasi principali in cui si articolerà la procedura:

### 1. Invito a Manifestare Interesse

Tale documento (la cui bozza è stata allegata alle Linee Guida della Procedura di Valorizzazione delle Terme di Stabia) non vincolante per il Comune, ha come obiettivo la sollecitazione del mercato per verificare l'effettivo interesse riscontrato. Esso è propedeutico alla definizione dei successivi impegni vincolanti da richiedere alle controparti (v. successivi punti).

### 2. Invio dell'Information Memorandum

Ai soggetti che ad esito delle analisi effettuate risulteranno in possesso dei requisiti tecnici, economici ed amministrativi richiesti, previa sottoscrizione di uno specifico accordo di riservatezza, verrà inviato un documento informativo<sup>1</sup> dettagliato utile a consentire alle

<sup>1</sup> Il documento informativo conterrà informazioni sulle Terme di Stabia, sull'operazione di valorizzazione, sul contesto di riferimento (settore e territorio), nonché sui principali dati storici economici e patrimoniali.



controparti la comprensione dell'operazione e dell'oggetto di acquisizione, nonché l'indice dei documenti disponibili in data room. L'analisi circa il possesso dei requisiti tecnici verrà espletata dall'Advisor che sintetizzerà, quindi, i risultati emersi a S.I.N.T. la lista dei potenziali candidati ottenuta (i cui nominativi non saranno in ogni caso oggetto di informativa pubblica).

### 3. Data Room

Durante la fase di data room saranno organizzate le giornate di consultazione di tutta la documentazione predisposta di concerto con il management di S.I.N.T., delle Terme di Stabia e del Comune, cui seguirà un'attività di follow-up al fine di fornire eventuali chiarimenti sulla procedura e di monitorare il processo di risposta da parte di potenziali partner.

Nell'ambito dello svolgimento delle attività di analisi da parte dei potenziali partner, l'Advisor, provvederà a sviluppare un articolato processo di dialogo e confronto con questi ultimi, volto ad individuare le migliori possibilità di sviluppo dell'operazione di valorizzazione. Le attività di consultazione saranno oggetto di un continuo confronto con il management di S.I.N.T. e del Comune.

### 4. Invito ad Offrire

Tale documento delineerà nel dettaglio le condizioni poste ai potenziali partner per la formulazione delle offerte vincolanti di acquisto. Sarà, in particolare, in questo documento che verranno tra le altre fornite indicazioni e avanzate richieste specifiche in merito alle linee guida per la formulazione del piano industriale. All'Invito ad Offrire potranno essere allegati i documenti della procedura quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Statuto;
- Convenzione;
- Patti parasociali;
- Contratto di investimento;
- Schema di offerta vincolante;
- Fideiussione e garanzia autonoma;
- Ecc.

In particolare, in funzione dell'andamento della procedura (i.e. livello di interesse espresso dal mercato durante dalla procedura) non prevedibile preliminarmente, in questa fase verranno definite le modalità attraverso le quali il Comune potrà esercitare il suo ruolo di controllore a garanzia degli interessi pubblici coinvolti nell'operazione (pur mantenendo una quota di minoranza) e si indicheranno puntualmente gli impegni che dovrà prendere il soggetto privato acquirente e le relative garanzie che dovrà fornire a tutela del Comune.

### 5. Analisi delle Offerte Ricevute.

Durante l'ultima fase della procedura verrà coinvolta una commissione composta da 3 esperti selezionati dalle principali università italiane, e si procederà alla finalizzazione delle seguenti attività:

- Valutazione delle offerte tecniche e del piano industriale predisposto dai potenziali partner;
- Valutazione delle offerte economiche (prezzo, termini di pagamento, ecc.);
- Valutazione di ogni altra eventuale richiesta ai potenziali partner;



- Redazione della graduatoria per l'aggiudicazione individuando le possibili modalità di attribuzione del punteggio a ciascun criterio e definendo una possibile griglia operativa di valutazione. Le griglie di valutazione saranno, in particolare, definite dall'Advisor di concerto con il management di S.I.N.T. e del Comune;
- Selezione del partner.

La Commissione, il cui ruolo sarà anche quello di tutelare maggiormente gli interessi del Comune, verrà nominata successivamente al termine di presentazione delle offerte, sulla base di quanto previsto dalla normativa vigente

Si sottolinea, come, sarà facoltà di S.I.N.T. di recedere in qualsiasi momento dalla procedura di valorizzazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni di svolgimento delle varie fasi.

### 3. Conclusioni

Sulla base di quanto precede, l'Invito a Manifestare Interesse e l'Invito ad Offrire costituiscono i due momenti principali in cui il Comune formula le sue richieste ai potenziali partner. La scelta di dettagliare la procedura nella seconda parte consente di strutturare la stessa in maniera flessibile, attraverso un percorso interlocutorio che avvicini le necessità del Comune e di valorizzazione delle Terme con il mercato di riferimento.

Con riferimento alla durata della concessione, la possibilità di prevedere una durata venticinquennale rinnovabile a scadenza con una procedura semplificata, consentirà di avere un periodo sufficientemente lungo per la piena implementazione del piano industriale ed al privato di rientrare dell'investimento.

Periodi più brevi rischiano di trovare limitato interesse da parte del mercato.

Tale periodo contemporaneamente consentirà al Comune di avere un momento di effettiva verifica del reale operato del privato e di ridefinire le modalità di gestione del servizio (eventualmente indirizzandosi anche verso percorsi diversi). Il contratto di concessione verrà, in ogni caso, definito al fine di consentire dei momenti di verifica specifici precedenti alla scadenza al venticinquesimo anno.

In relazione agli innumerevoli punti di complessità dell'operazione, si sottolinea come sia di fondamentale importanza che tra i due momenti principali (manifestazione di interesse e invito ad offrire) il Comune chiarisca definitivamente tutte le tematiche legate alla tempistica delle opere da realizzare e ai fondi che saranno utilizzati per la realizzazione delle stesse.

Dato il sostanziale slittamento dei tempi rispetto alla tempistica ipotizzata nel Documento si richiede, infine, una indicazione circa la data in cui verrà pubblicato l'invito a manifestare interesse, al fine di definire quali fasi di attività slitteranno necessariamente ad una data successiva al mese di marzo 2010 (data di possibile svolgimento delle elezioni comunali).

Distinti saluti,

DELOITTE FINANCIAL ADVISORY SERVICES S.p.A.

Marco Vulpiani  
Partner

