

Relazione analitica sul patrimonio e sugli asset esistenti

La presente relazione è stata oggetto di comunicazione ai media, da parte del Presidente, più volte sollecitato da parlamentari, autorità cittadine, organizzazioni sindacali, lavoratori ed organi di informazione, interessati a conoscere l'esatto stato dell'impresa termale ad Acireale.

Relazione della Presidenza del C.d.A.

Terme di Acireale Spa



Terme di Acireale

Acireale sabato 21 ottobre 2006



Premessa

In data 21 dicembre 2005, cessa la propria attività

Azienda Autonoma Terme di Acireale

accreditando in data 13 gennaio 2006 la nuova società

Terme di Acireale S.p.A.

La necessità dell'operazione determinata dalla proprietà è da riscontrare nelle difficoltà gestionali che presiedono l'attività e la mission dell'impresa

Nell'impossibilità di garantire una prosecuzione della politica di erogazione, dello spread tra costi e ricavi, attraverso contributi a pareggio

Nell'orientamento di trasferire a società per azioni, anche a totale capitale pubblico, la progettazione di un asset societario e manageriale che garantisca una gestione "praticabile" dell'attività aziendale



Premessa

Nel trasferimento delle competenze e ruoli dalla Azienda Autonoma Terme di Acireale alla **Terme di Acireale S.p.A.**, si configura il passaggio delle proprietà immobiliari, la concessione di usufrutto, il conferimento dei impegni finanziari, il trasferimento della forza lavoro, **quali “parte integrante e sostanziale del capitale sociale della nuova S.p.A.”.**

Diviene quindi di fondamentale importanza, comprendere, **la reale “entità” del patrimonio/capitale che dovrebbe consentire la gestione del servizio offerto dall’Azienda e la progettazione di attività future, per assolvere il mandato ricevuto dall’Assemblea.**



Conferimenti



- ✓ Terme di Santa Venera
- ✓ Terme di Santa Caterina
- ✓ Hotel delle Terme
- ✓ Hotel Palace Excelsior
- ✓ Centro Poli funzionale
- ✓ Stabilimento Pozzillo

Tutto questo, avviamento, immobili, future, rappresenta il patrimonio/capitale sociale dell'Azienda S.p.A.



Terme di Acireale

Analisi forza lavoro

Santa Caterina

Santa Venera



I ruoli personale – Organigramma iniziale

Con delibera commissariale n° 120 del 6/11/90 successivamente ratificata dalla deliberazione dell'organo tutorio, delibera Giunta Regionale n° 493 del 21/12/90, si stabilisce il seguente organigramma funzionale

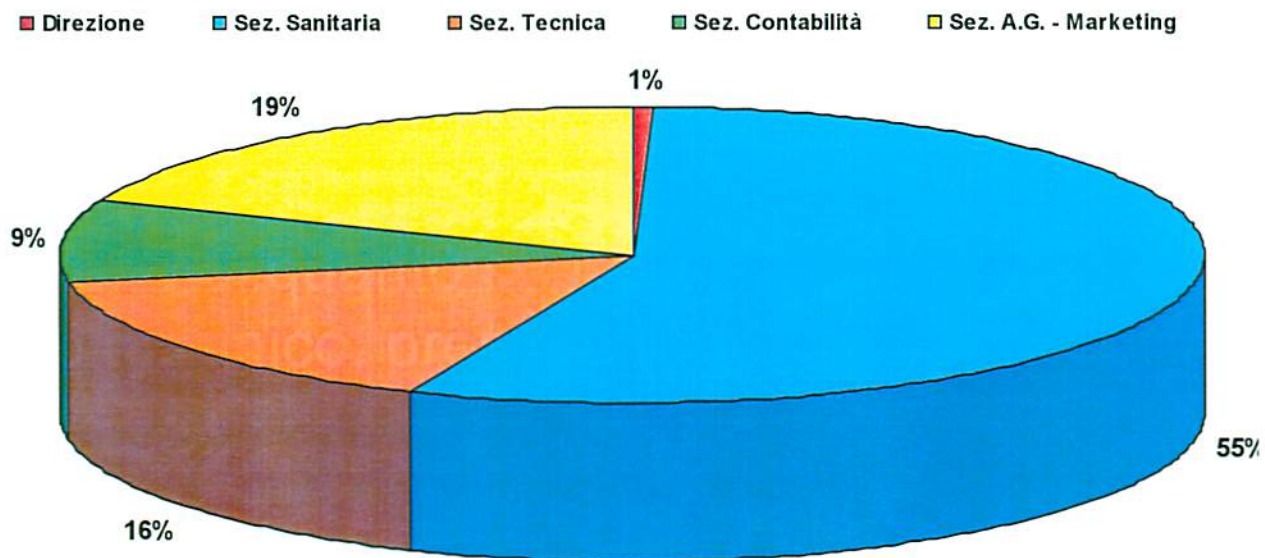


Dall'attuazione di quanto sopra, si determina che la pianta in pieno organico, prevede n° **170 unità lavorative**

I ruoli personale – Organigramma iniziale



Distribuito come carico percentuale di collocamento
funzionale secondo il grafico rappresentato





I ruoli personale – Configurazione attuale

L'attuale configurazione della pianta organica riporta:

un totale di n° **98 unità lavorative**, quindi l'attuale configurazione, consta di un sotto organico pari a **72 unità lavorative**

ci permettiamo di ricordare, che in uno studio congiunto del Ministero della Salute unitamente al quotidiano Sole 24 Ore, viene attestata la media forza lavorativa di una struttura termale che sviluppa un fatturato di 8.000.000,00 di euro in 46 dipendenti a tempo indeterminato. Fonte Sole 24 Ore 19/08/06

Analisi dello spread

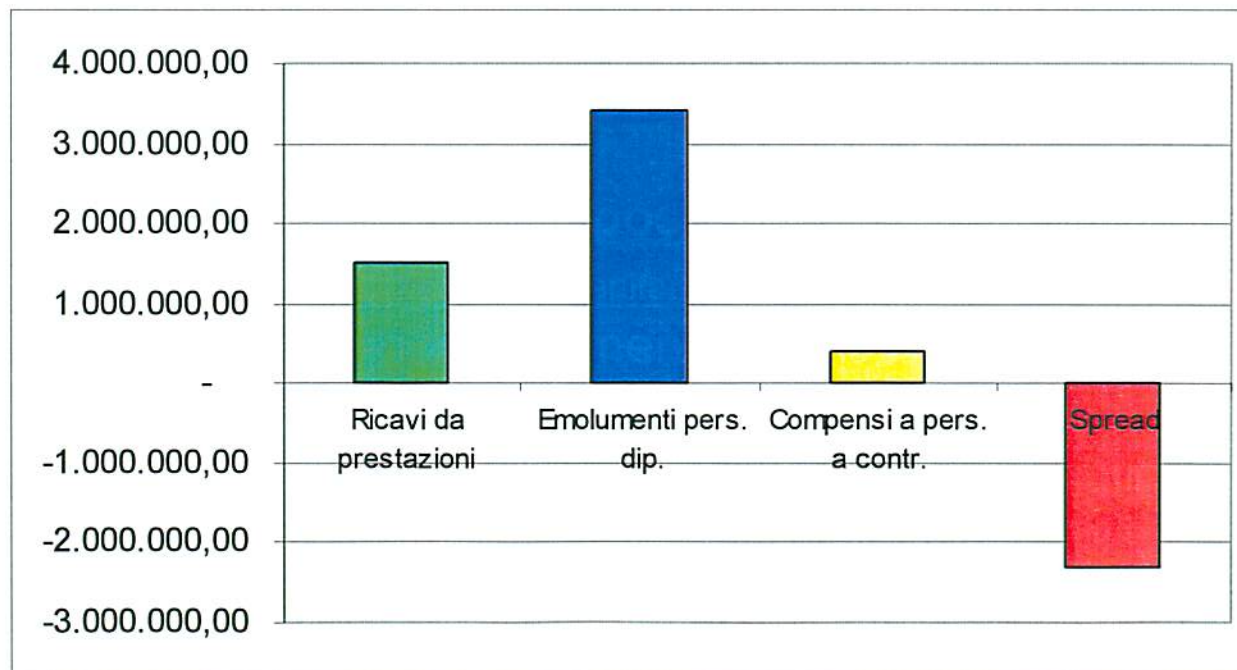
I dati sono massivi ed arrotondati per difetto al dare e per eccesso all'avere

Ricavi da prestazioni		1.500.000,00
Emolumenti pers. dip.	3.400.000,00	
Compensi a pers. a contr.	400.000,00	
Totale	3.800.000,00	1.500.000,00
Spread	-2.300.000,00	

In dato di sintesi, lo spread negativo è **composto esclusivamente** dalla cifra relativa ai compensi (personale sanitario a libero servizio) ed emolumenti, senza considerare i beni strumentali (siano essi durevoli in ammortamento o di consumo) la quota di ammortamento degli immobili, il costo per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi ed il costo delle forniture ordinarie e/o straordinarie di energia e carburante

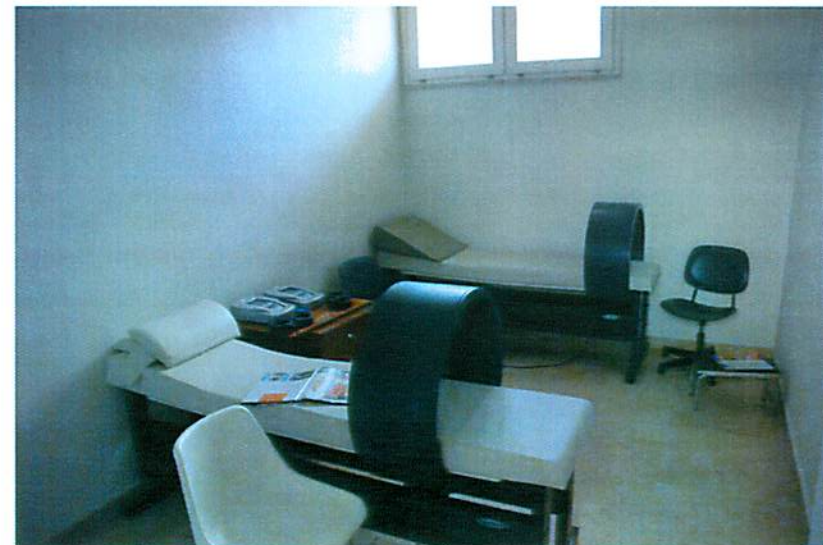
Analisi dello spread

Ricavi da prestazioni		1.500.000,00
Emolumenti pers. dip.	3.400.000,00	
Compensi a pers. a contr.	400.000,00	
Totale	3.800.000,00	1.500.000,00
Spread	-2.300.000,00	





Cognitiva fotografica





Terme di Acireale

Edificio poli funzionale



Edificio Polifunzionale

Il centro Poli funzionale, mai utilizzato in destinazione d'uso prevista, valutato nella relazione tecnica di perizia degli immobili di proprietà dell'Azienda Autonoma delle Terme di Acireale (aggiornamento valutazione al 31/08/05), in € **7.960.000,00**, individuato al punto 2 quale "edificio polifunzionale"

E' gravato da un mutuo sulle opere murarie acceso con il Banco di Sicilia

La già citata relazione tecnica di perizia degli immobili di proprietà dell'Azienda Autonoma delle Terme di Acireale precisa in merito allo stato dell'immobile: "omissis... *Il complesso è dotato di moderni impianti tecnologici tra cui quello di trattamento e depurazione acque delle piscine e si presenta in buono stato di manutenzione; occorre evidenziare che attualmente lo stesso è oggetto di manutenzioni diffuse, mirate a consentire a breve, l'apertura del centro benessere, sino ad oggi mai effettuata... omissis"*



Cognitiva fotografica



L'immobile è gravato da un mutuo relativo alle opere murarie, costituito come da tabella:

Analisi del mutuo acceso sull'immobile

N° pratica	0915.1139.000.41		
Importo mutuo	Lire	8.300.000.000	Euro 4.286.592,26
Istituto erogante	Banco di Sicilia		
Tasso	6,25% annuo con contributo fisso regionale semestrale di € 29.399,00		
Data di scadenza	30/06/2013		

Importo capitale da liquidare	3.020.975,20
Importo totale da liquidare	3.870.914,71
Rateo semestrale medio	212.533,17
Rateo annuo medio	425.066,34



Terme di Acireale

Hotel delle Terme



Hotel delle Terme

Attraverso un contratto di appalto per l'affidamento in gestione, in data 5 luglio 1997, viene locato l'Hotel delle Terme alla ditta individuale ANILE Daniela

Il canone di locazione viene stabilito dall'art. 3 del predetto contratto in Lire 133.400.841 oltre Iva, ovvero € 68.895,78 oltre Iva

La naturale scadenza del contratto è il 5 luglio 2006, in assenza di disdetta inviata entro i termini di legge, esso si intende tacitamente rinnovato fino al 5 luglio del 2015



Hotel delle Terme

Le caratteristiche generali dell'albergo sono, come da capitolato d'oneri (art. n°1):

42 camere arredate a due letti

8 camere arredate ad un letto

Hall

Bar

Ambienti comuni di soggiorno

Sala conferenza

Ristorante arredato ed attrezzato

Roof garden panoramico

Cucina

Guardaroba

Ufficio ed alloggio del direttore



Hotel delle Terme

L'estratto di perizia di stima (Del. G.R.R.S. N° 485 del 26/10/05) stabilisce attraverso l'aggiornamento valore dei beni in uso dall'Azienda Autonoma delle Terme di Acireale, il valore dello stabile in **€ 3.447.980,20**

La ditta individuale ANILE Daniela, non conferisce la cifra pattuita per la locazione dell'immobile all'Azienda Autonoma delle Terme di Acireale da 5 anni e vi sono in atto due contenziosi, uno relativo al recupero dei canoni arretrati (Avvocatura dello Stato), ed uno relativo allo sfratto per morosità del gestore (Legale della S.p.a.)

L'immobile non è gravato da ipoteche o mutui



Terme di Acireale

Hotel Excelsior Palace



Hotel Excelsior Palace

Attraverso un contratto di appalto per l'affidamento in gestione, in data 31 luglio 1998, viene locato l'Hotel Excelsior Palace alla ditta Palace Terme Srl in subentro a SHR Srl

Il canone di locazione viene stabilito dall'art. 7 del predetto contratto in Lire 745.500.000 oltre Iva, ovvero € 385.018,62 oltre Iva

La naturale scadenza del contratto è il 31 luglio 2007, facoltà esercitata dagli amministratori della S.p.a., attraverso atto di revoca.



Hotel Excelsior Palace

Le caratteristiche generali dell'albergo sono, come da capitolato d'oneri (art. n°3):

229 camere arredate

Hall

Bar

Ambienti comuni di soggiorno

Sala conferenza

Ristorante arredato ed attrezzato

Roof garden attrezzato

Cucina

Guardaroba

Piscina

Area Benessere

Solarium

Ufficio ed alloggio del direttore



Hotel Excelsior Palace

La relazione tecnica di perizia degli immobili di proprietà dell'Azienda Autonoma delle Terme di Acireale stabilisce attraverso l'aggiornamento valore dei beni in uso dall'Azienda Autonoma delle Terme di Acireale, il valore dello stabile in **€ 18.178.000,00**

Vi è in atto un contenzioso n° 1288/02 Avv. Barone

Risarcimento danni

Nota Avvocatura n° 13107 del 20/04/05

L'immobile è gravato da un mutuo relativo alle opere murarie, costituito come da tabella:

Analisi del mutuo acceso sull'immobile

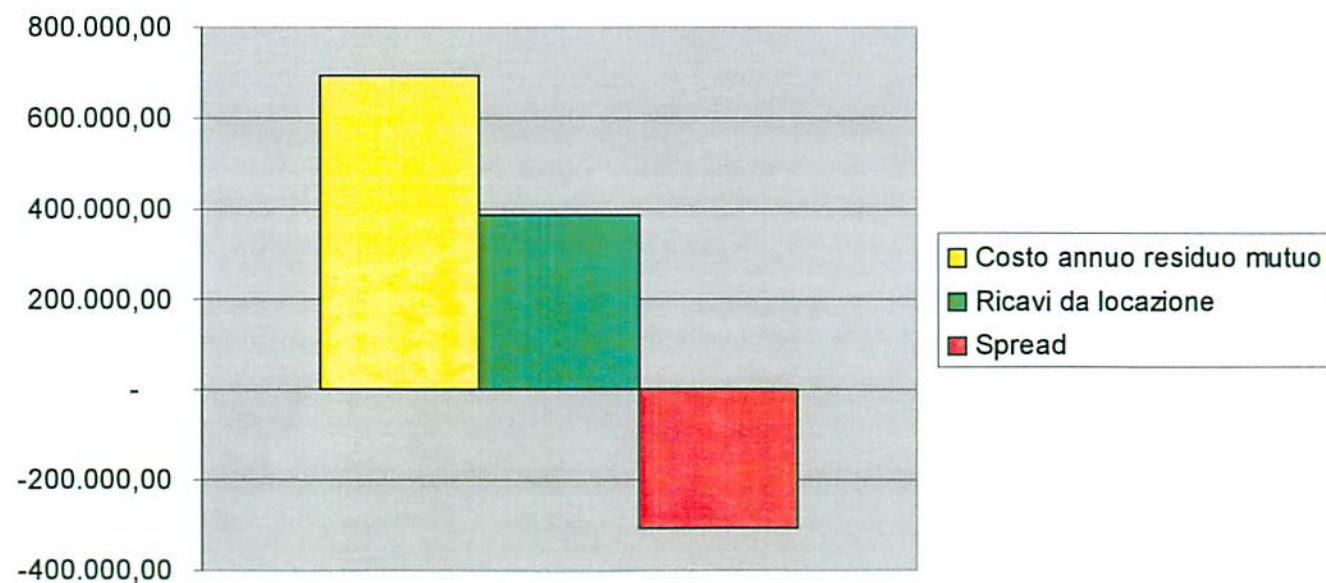
N° pratica	0915.1139.000.33		
Importo mutuo	Lire	15.873.344.200	Euro 8.197.898,12
Istituto erogante	Banco di Sicilia		
Tasso	13,95% annuo con contributo fisso regionale semestrale di € 265.043,93		
Data di scadenza	01/07/2011		

Importo capitale da liquidare	4.922.355,98
Importo totale da liquidare	7.337.000,94
Rateo semestrale medio	346.372,80
Rateo annuo medio	692.745,60

Lo stato di impegno finanziario determina il calcolo di spread di gestione:

Spread di gestione - **79,93**

	Annualità
Costo annuo residuo mutuo	692.745,60
Ricavi da locazione	385.018,62
Spread	- 307.726,98





Terme di Acireale

Stabilimento Pozzillo

D.L.vo P. Reg. 18 aprile 1951 n°24 ratificato, con modifiche con L.R. 21 luglio 1952, n° 43 – Provvedimenti per lo sviluppo dei complessi idrominerali e idrotermali di Acireale

Art. 3

L'Amministrazione del demanio potrà concedere l'esercizio delle attività previste dall'art. 1 in base ad apposita convenzione da approvarsi con decreto dell'Assessore per le finanze, su parere del Consiglio di giustizia amministrativa a società composte da enti o istituti pubblici la cui predetta amministrazione partecipi con il conferimento dei beni demaniali nonché con apporti in denaro liquido, non inferiori al 40% del capitale in numerario

Art. 1

Omissis... utilizzare industrialmente le acque scaturenti, naturalmente o artificialmente, o comunque esistenti nel territorio di Acireale e dei Comuni vicini... *omissis*

Si costituisce la **S.R.I. Spa**
Società Regionale Idrominerale
88% Az. Aut. Terme di Acireale
12% Azionariato popolare

In data 21/11/1992 – Fallimento della S.R.I. Spa

In seguito al fallimento, per gestire la corrente attività, tutela dei lavoratori, dell'avviamento aziendale, del patrimonio, viene effettuato un contratto con la curatela e costituita nel febbraio 1993

S.A.M. Srl
Siciliana acqua minerali
78% Az. Aut. Terme di Acireale
22% Azionista privato



Stabilimento Pozzillo

Nel luglio 1998 la SAM Srl viene messa in liquidazione

Il 31 dicembre 1998, attraverso una determina commissariale n°205 del 29/12/98, viene ceduto l'usufrutto della particella catastale 47 e corredate alla SAM Srl

Nel mese di agosto del 1999, la SAM Srl (in liquidazione), viene ceduta alla

S.A.M. Pozzillo Srl

95% Azionista privato

5% Azionista privato



Stabilimento Pozzillo

Nel dicembre 1999, il commissario dell'Azienda autonoma delle Terme di Acireale, richiede prima un parere sulla genesi e validità dell'operazione al Chia.mo Prof. Vincenzo Di Cataldo (7/12/99) e successivamente due quesiti ad integrazione del parere (29/12/99)

Il Prof. Di Cataldo scrive: "omissis... *Nel caso, la delibera del Commissario delle Terme (che pure proveniva da soggetto dotato del potere di rappresentanza dell'ente) non può fungere da valida manifestazione di consenso alla costituzione di usufrutto perché era espressamente condizionata alla approvazione dell'organo tutorio, e tale approvazione non è poi intervenuta... omissis"*

Nell'anno 2000 la S.A.M. Srl fallisce



Stabilimento Pozzillo

In questa vicenda assistiamo a due rilevanti “vizi procedurali”

Non esiste alcuna ratifica della determina commissariale n° 205 del 29/12/98

La S.A.M. Pozzillo Srl non possiede i requisiti necessari secondo il D.L.vo P. Reg. 18 aprile 1951 n°24 ratificato, con modifiche con L.R. 21 luglio 1952, n° 43

Verifichiamo visivamente quindi il sito di cui stiamo argomentando, tenendo presente che esso è stato valutato nella relazione tecnica di perizia degli immobili di proprietà dell'Azienda Autonoma delle Terme di Acireale (aggiornamento valutazione al 31/08/05), in **€ 1.248.000,00**, individuato al punto 3 quale "porzione stabilimento Pozzillo ed area di sedime capannoni altra ditta"

Stabilimento Pozzillo









Terme di Acireale

Analisi dello stato economico

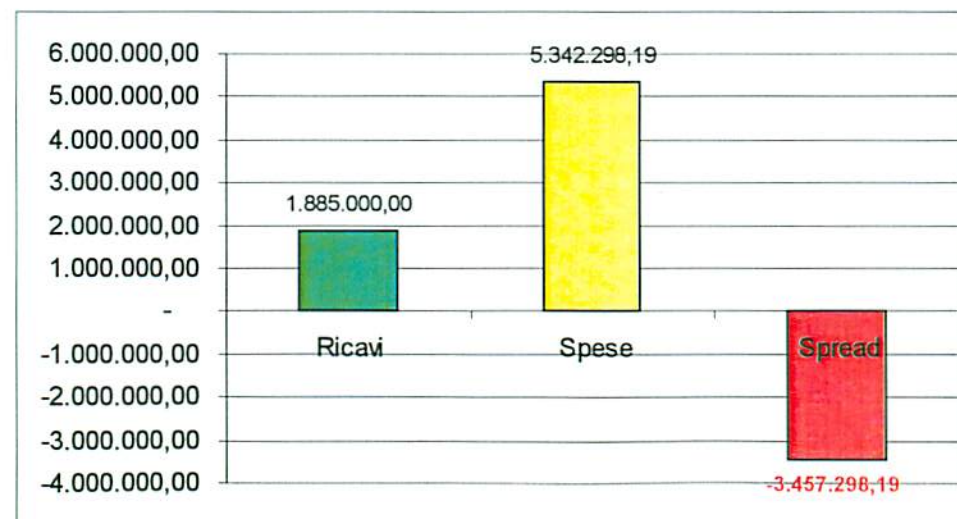
dinamico

Analisi dello spread

Ricavi da prestazioni termali	1.500.000,00	Il dato massivo è ricavato dalla sezione Profitti e Perdite - Bilancio 2005
Ricavi da locazioni	385.000,00	Il dato masivo è ricavato dalla sezione Profitti e Perdite - Bilancio 2005
Fornitura - Energia elettrica	109.940,46	Il dato è ricavato dalla sezione Spese correnti - Cont. Fin. 2005
Fornitura - Carburanti	148.794,12	Il dato è ricavato dalla sezione Spese correnti - Cont. Fin. 2005
Fornitura - Telefonia	53.692,31	Il dato è ricavato dalla sezione Spese correnti - Cont. Fin. 2005
Fornitura - Coperture assicurative	105.034,78	Il dato è ricavato dalla sezione Spese correnti - Cont. Fin. 2005
Emolumenti personale	3.407.024,58	Il dato è ricavato dalla sezione Spese correnti - Cont. Fin. 2005
Compensi personale sanitario	400.000,00	Compensi estrapolati dalla pianta oraria della direzione di sezione
Canoni annui mutui	1.117.811,94	Canone mutui
Totali	5.342.298,19	1.885.000,00

Spread

3.457.298,19





Analisi dello stato economico dinamico

Euro 3.457.298,19 pari a Lire 6.694.262.766

E' il deficit gestionale annuale che questa azienda, nella configurazione in cui è stata conferita genera

Euro 3.000.000,00 pari a Lire 5.808.810.000

E' la cifra massiva dei debiti nei confronti di fornitori ed alcuni fondi di rischio, trasmessi con il conferimento aziendale

Euro 6.457.298,19 pari a

Lire 12.503.072.766

E' il deficit di start-up dell'impresa

quindi la legittima domanda, che sorge spontanea è:

a cosa serve la S.P.A.?

ed ogni legittima domanda, priva dei soliti intenti strumentali e capziosi, che tanto male hanno già tentato di produrre all'interno della nostra azienda, merita una risposta serena e puntuale

La costituzione della S.P.A. è la garanzia all'osservanza delle seguenti priorità:

Salvaguardia del personale impiegato presso gli stabilimenti termali, livelli occupazionali, riqualificazione professionale, ripristino della serenità dei rapporti tra i dipendenti ed il management, nel rispetto delle regole del mercato

Gestione, custodia, salvaguardia ed implementazione del patrimonio aziendale

Organizzazione razionale dei servizi erogati, secondo le basilari regole dell'economia di mercato

Ottimizzazione su base gestionale ed ergonomica delle risorse umane e finanziarie disponibili, orientate allo sviluppo del termalismo e dell'azienda

Invitare, nel dialogo propositivo con la società civile, il soggetto privato o l'operatore d'eccellenza, ad impegnarsi in una finanza di progetto, che dia linfa e possibilità di sviluppo all'impresa

Sviluppare progettualità che garantisca crescita economica, senza gravare onerosamente sul contribuente, nella consapevolezza che i progetti differiscono dai sogni o peggio ancora dalle fiabe, per la capacità di tradurre le idee, in fatti.

Siamo profondamente convinti che la progettualità sia la nostra sfida ed il nostro impegno, tanto quanto riteniamo che la concretezza e le condizioni per poterla realizzare siano il dovere e la responsabilità della classe politica che ci governa

NON VOGLIAMO PIU' RACCONTARE STORIE

DESIDERIAMO CONCORDARE

e REALIZZARE PROGETTI



Terme di Acireale

Vi ringrazio per la cortese attenzione