



Sarnano Terzo Millennio s.r.l.

Sede legale: Via G. Leopardi n. 1 – 62028 Sarnano (MC)

P. IVA 01221300435



TERME DI SARNANO

Sarnano – Via De Gasperi n. 28

Tel. 0733657274 – Fax. 0733658290

email info@termedisarnano.it

INFORMATIVA AL CONSIGLIO COMUNALE DEL 28 MARZO 2019

Il Sindaco di Sarnano quale socio di maggioranza della Sarnano terzo Millennio, di poter relazionare al Consiglio Comunale sull'andamento della Nostra società a seguito della delocalizzazione dello stabilimento termale a seguito del sisma del 2016 e sulla situazione economico/finanziaria conseguente a tale operazione.

Cercherò di schematizzare le varie operazioni succedutesi in questi tre anni.

EVENTO SISMICO

La sede operativa dello stabilimento termale in Viale Baglioni ha subito danni gravi già con la scossa del 24 agosto 2016. L'evento sismico si è verificato nel periodo di più alte presenze dell'attività in concomitanza alla presenza di vari gruppi pendolari provenienti dai comuni limitrofi.

La struttura dello stabilimento termale manifestava danni evidenti ma inizialmente non è stata giudicata inagibile tanto che le prestazioni termali hanno proseguito regolarmente anche se per cautela venivano erogate nei vani più sicuri del seminterrato nei padiglioni di acciaio e vetro.

Il timore delle scosse ha però determinato una disaffezione della clientela sia di gruppo che privata che ha iniziato a rimandare le cure.

Alla data del 30 ottobre la società aveva già accumulato una perdita di fatturato di oltre 30.000 euro.

Il 30 ottobre lo stabilimento termale ha avuto danni gravissimi alle strutture murarie tanto da essere dichiarato inagibile con conseguente chiusura dell'attività termale. L'immobile in Viale Baglioni n. 21, già sede dell'attività di imbottigliamento ha subito danni altrettanto gravissimi.

Il CdA ha ritenuto corretto dare priorità al proseguo dell'attività e già nel mese di novembre 2016 ha preso contatto con il curatore fallimentare della società Novidra ed ha stipulato un contratto di locazione con scadenza 30 giugno 2017 per tre ambulatori e servizi del centro in Via De Gasperi per continuare ad esercitare l'attività di fisioterapia.

Nel gennaio del 2017 il CDA, esaminate le opportunità previste dall'ordinanza 13/2017 per la delocalizzazione delle attività produttive colpite dagli eventi sismici, ha deciso di portare avanti la procedura per il trasferimento definitivo dell'attività termale nello stabilimento da adeguare in Via De Gasperi.

La scelta di delocalizzare definitivamente si è resa comunque indispensabile stante i tempi stimati per la riparazione dei fabbricati aziendali. Tener chiuso lo stabilimento termale per oltre un anno avrebbe determinato la perdita della clientela, la revoca delle convenzioni asur e la perdita delle concessioni minerarie.

La procedura di delocalizzazione è stata avviata nel mese di marzo 2017 ed è ancora a tutt'oggi in corso per le attrezzature ed impiantistiche.

La procedura è stata possibile per una serie di fattori favorevoli che il CdA unitamente all'Amministrazione Comunale ha saputo cogliere. I riferisco alla presenza sul mercato immobiliare della struttura Novidra in liquidazione che è risultata idonea alla delocalizzazione.

La delocalizzazione è stata subordinata alle seguenti operazioni.

- Acquisto di nuova struttura strutturalmente idonea con fondi provenienti da contributo a fondo perduto pari alla somma che lo stato avrebbe dovuto sostenere per la riparazione degli immobili aziendali in Viale Baglioni
- Cessione gratuita a favore del Comune di Sarnano degli immobili dismessi in Viale Baglioni e/o delle aree di risulta dei fabbricati danneggiati e demoliti.



Sarnano Terzo Millennio s.r.l.

Sede legale: Via G. Leopardi n. 1 – 62028 Sarnano (MC)

P. IVA 01221300435



TERME DI SARNANO

Sarnano – Via De Gasperi n. 28

Tel. 0733657274 – Fax. 0733658290

email info@termedisarnano.it

- Finanziamento per l'acquisto degli impianti e delle attrezzature per le attività termali danneggiate e non recuperabili presenti ante sisma negli stabilimenti aziendali, limitatamente all'80% della spesa ritenuta ammissibile.

La procedura ha visto il sovrapporsi di diverse azioni che il CdA ha portato avanti con determinazione e precisamente:

Procedure tecniche:

- Realizzazione degli acquedotti per adduzione delle acque termali nel nuovo centro in Viale de Gasperi. (completati nel mese di luglio 2017)
- Adeguamento delle attrezzature presenti nel centro ex Novidra con trasformazione delle apparecchiature predisposte per cure estetiche con acqua sulfurea in bottiglia in postazioni a norma per erogazione di cure termali con acqua sulfurea diretta da sorgente.
- Realizzazione di vani tecnici con serbatoi acque termali, centrale termica e locali compressori dedicati alle specifiche attività termali
- Modifica del layout dell'intero piano terra dell'edificio con creazione di reparto balneoterapia, reparto fanghi e reparti di fisioterapia.

Queste operazioni sono state completate nel mese di luglio 2017

Procedure amministrative:

- Definizione con USR servizio attività produttive delle somme messe a disposizione per l'acquisto della nuova sede.
- Presentazione di manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile in Via De Gasperi mediante procedura esecutiva per dar corso, da parte del tribunale di Macerata, di nuova procedura di vendita.
- Proroga del contratto di locazione temporanea con Novidra in liquidazione fino al 30 settembre 2017 per garantire l'attività nel centro di Via De Gasperi fino al completamento delle procedure di acquisto.
- Ottenimento del decreto di autorizzazione alla delocalizzazione con determinazione del contributo erogabile per l'acquisto.
- Partecipazione alla procedura di acquisto mediante il versamento di anticipazione di € 55.000 sul prezzo offerto per l'acquisto.
- Aggiudicazione dell'immobile per la somma di € 1.100.000 così distinguibili:
 - € 861.000 per porzione destinata ad attività termale oggetto di contributo
 - € 189.000 per acquisto della porzione residence con servizi annessi non oggetto di finanziamento. (Le procedure di vendita prevedevano la cessione dell'intero compendio in maniera unitaria e di conseguenza non era possibile acquistare solo la porzione da utilizzare per l'attività termale).
 - € 40.000 per acquisto delle attrezzature presenti nel centro e riutilizzabili per l'attività termale ed oggetto di contributo
 - € 10.000 attrezzature facenti capo al residence e non oggetto di finanziamento.
 - Versamento del saldo prezzo al tribunale nel mese di settembre 2017 con utilizzo del contributo erogato da parte della regione marche (decreto 2017) e mediante utilizzo di finanziamento da parte dell'istituto Banca delle Marche i cui dettagli saranno specificati nello specifico paragrafo successivo.
 - Emissione del decreto di trasferimento immobiliare del 24/10/2017



Sarnano Terzo Millennio s.r.l.

Sede legale: Via G. Leopardi n. 1 – 62028 Sarnano (MC)

P. IVA 01221300435



TERME DI SARNANO

Sarnano – Via De Gasperi n. 28

Tel. 0733657274 – Fax. 0733658290

email info@termedisarnano.it

Strategie aziendali.

Il CDA ha ritenuto di portare avanti la delocalizzazione sia perché imposta dalla situazione contingenti post sisma sia per dare opportunità di crescita all'azienda in quanto il trasferimento dell'attività su nuova sede avrebbe permesso la ristrutturazione dell'offerta sia in termini di qualità delle cure termali tradizionali sia in termini di qualità di balneoterapia e riabilitazione in acqua sia in termini di benessere termale. La presenza del residence e del vicino Hotel si è valutato avrebbe permesso di estendere l'offerta termale sanitaria e di benessere a clientela "residenziale" con possibilità di aumento del fatturato dei diversi rami produttivi dell'azienda.

La conferma della correttezza della scelta operata si è avuta con la redazione del piano industriale che ha valutato i programmi di investimento per il triennio 2019-2021. Lo studio ha fatto emergere con chiarezza due punti obiettivi da perseguire:

- 1) Sviluppo delle presenze e delle prestazioni erogate al fine di aumentare il Margine operativo lordo aziendale e contemporanea razionalizzazione della gestione di alcuni settori.
 - Aumento delle azioni di marketing per recupero dei gruppi termali pendolari.
 - Aumento delle azioni di marketing rivolte a gruppi extra regionali per aumento delle prestazioni termali e creazione di fatturato derivante da soggiorni nel residence e nell'hotel collegato.
 - Aumento delle azioni di marketing per la promozione e vendita di pacchetti benessere termale.
- 2) Ristrutturazione del debito complessivo della società finalizzato ad una migliore gestione dei flussi di cassa peggiorati a seguito della contrazione del fatturato e condizionati dal peso degli investimenti che debbono comunque essere completati per il completamento delle azioni di delocalizzazione e miglioramento / potenziamento dei servizi alla clientela.

Lo studio ha evidenziato come le due azioni debbono essere portate avanti in maniera congiunta in quanto il mancato raggiungimento di uno dei due obiettivi porterebbe all'aggravarsi della già difficile situazione finanziaria della società.

Per quanto riguarda il primo obiettivo il CdA ha ritenuto corretto avvalersi di una nuova figura aziendale e precisamente di direttore commerciale che sta curando con attenzione l'attività promozionale di tutti i settori. Questa azione viene svolta, per quanto attiene all'attività di promozione termale, in affiancamento al direttore sanitario.

Questa azione ci ha visti impegnati nell'avvio dell'attività ricettiva iniziata nel mese di maggio 2018 che sta iniziando oggi a portare i primi benefici in termini di presenze e di prestazioni collegate. Voglio sottolineare i contratti stipulati con cral aziendali, con agenzie di viaggio con tour operator, con ACI ITALIA, con Dipendenti Città del Vaticano, con operatori on line tipo booking ed i contatti riavviati con Comuni del Fermano, Ascolano, Maceratese e fuori Regione con provincie di Teramo e Brindisi.

Per quanto riguarda il secondo obiettivo di ristrutturazione del debito sono a segnalare:

- Richiesta di moratoria sui mutui STM in essere alla data del sisma.
- Richiesta dell'agosto 2017 di sostegno a BdM alla delocalizzazione mediante erogazione di mutuo di € 400.000 da utilizzarsi per le quote a carico della società della delocalizzazione.



Sarnano Terzo Millennio s.r.l.

Sede legale: Via G. Leopardi n. 1 – 62028 Sarnano (MC)

P. IVA 01221300435



TERME DI SARNANO

Sarnano – Via De Gasperi n. 28

Tel. 0733657274 – Fax. 0733658290

email info@termedisarnano.it

Considerata la delicata situazione di BdM dell'agosto del 2017 lo stesso istituto ha deliberato di concedere anticipazione di cassa di € 250.000 finalizzata al pagamento della quota a carico della società dell'immobile in Via De Gasperi, rinviando l'erogazione della seconda trancia di € 1.500.000 ad avvenuta acquisizione da parte di nuovo istituto. (Settembre 2017)

- Definizione delle procedure di delocalizzazione per impianti ed attrezzature con riconoscimento di contributo di € 477.000 per la specifica azione a fronte di una spesa complessiva di € 720.000 circa (decreto agosto 2018)

Rinvio della stipula del mutuo deliberato per indisponibilità UBI

Evoluzione dei rapporti con istituto bancario di riferimento

L'acquisizione da parte di UBI banca di BdM ha visto cambiare totalmente i rapporti fiduciari pregressi con l'istituto bancario di riferimento Banca delle Marche.

Ubi banca subentrata in fase avanzata delle procedure di delocalizzazione (ottobre 2017) ha rinviato la stipula e l'erogazione del mutuo programmato di € 400.000 che la nostra società aveva messo nel programma finanziario per il completamento del progetto di delocalizzazione. UBI ha subordinato l'erogazione del nuovo mutuo all'emissione del decreto di riconoscimento del contributo per la delocalizzazione relativo per attrezzature ed impianti.

La STM come già detto nel paragrafo precedente aveva già beneficiato dell'anticipazione di € 250.000 per l'acquisto dell'immobile e questo ha determinato e sta determinando l'utilizzo di scoperto di conto da settembre 2017 a tutt'oggi con evidenti ricadute negative in termini di oneri finanziari.

Successivamente all'emissione del decreto di finanziamento del agosto 2018 per € 477.000 UBI Banca ci ha comunicato l'indisponibilità alla stipula del mutuo già deliberato e ci ha chiesto di rientrare in 18 mesi della somma anticipata di € 250.000 già utilizzata per l'acquisto dell'immobile e facendo venir meno la liquidità necessaria per - completamento del progetto di delocalizzazione, - per il pagamento delle quote in acconto delle opere già completate - per la liquidità per l'anticipo sulle forniture delle attrezzature già deliberate dalla Regione Marche ma non ancora acquistate.

La richiesta risultava per la STM incomprensibile quanto inaccettabile ed il CdA ha ritenuto corretto presentare il 30 ottobre 2018 ad UBI una proposta di rinegoziazione complessiva della posizione supportata da piano industriale triennale di crescita attestante la possibilità della nostra società di far fronte agli impegni presi.

Anche questa volta la risposta di UBI è apparsa penalizzante per la STM. In data 16 gennaio 2019 ci sono state comunicate le condizioni di rinegoziazione particolarmente gravose ed a giudizio del CdA inaccettabili.

In data 7 Febbraio 2019 presso la sede comunale si è tenuto un incontro con i vertici UBI Banca con il quale si è concordato un piano di rinegoziazione complessivo. Il piano teneva conto delle esigenze di investimento della STM srl ma nello stesso tempo prevedeva rientri mutuatari sostenibili dal punto di vista finanziario. In dettaglio il piano prevedeva l'erogazione di nuovo mutuo (€ 250.000) ed apertura di credito temporanea (€ 100.000) finalizzata al completamento delle procedure di delocalizzazione. Prevedeva anche, a fronte di spostamento delle garanzie ipotecarie sul nuovo centro in Via De Gasperi, la liberazione da garanzie



Sarnano Terzo Millennio s.r.l.

Sede legale: Via G. Leopardi n. 1 – 62028 Sarnano (MC)

P. IVA 01221300435



TERME DI SARNANO

Sarnano – Via De Gasperi n. 28

Tel. 0733657274 – Fax. 0733658290

email info@termedisarnano.it

ipotecarie dell'immobile i Via Manara e del lotto edificabile PIP. Questo per permettere alla società di dismettere i beni non strategici per l'attività termale ed utilizzare i contro valori per effettuare ulteriori investimenti produttivi sull'immobile strategico sede delle attività in Via De Gasperi. **Tali operazioni dovevano essere supportate da modifica delle garanzie fideiussorie** prestante fin dall'anno 2005 dal socio di maggioranza, comune di Sarnano, sui mutui della società. In particolare il Comune doveva garantire l'allungamento solo temporale delle garanzie da agganciarsi al nuovo piano di ammortamento ventennale del mutuo rinegoziato. A tutt'oggi queste procedure non si sono concluse a causa di problemi tecnici insorti con le garanzie fideiussorie e proprio in questi giorni il CDA sta nuovamente rivalutando la posizione con UBI per sopperire alle problematiche finanziarie conseguenti all'impossibilità della conclusione delle procedure di rinegoziazione. Ogni azione sarà valutata dal CdA, unitamente al socio di maggioranza, al fine di permettere il completamento degli investimenti programmati per la delocalizzazione.

Presenze e bilancio

L'evento sismico del 24 agosto 2016 ha condizionato fortemente gli aspetti economici della STM srl; Come già accennato nelle premesse il fatturato dell'anno 2016 ha avuto una contrazione a seguito dell'annullamento delle prenotazioni dei gruppi termali e dei soggetti privati che subito a ridosso del primo evento sismico hanno rimandato le cure termali.

Il successivo anno gestionale 2017 ha visto una ulteriore contrazione del fatturato causata prevalentemente dall'incertezza legata alla riapertura dei reparti curativi che ha portato molti gruppi termali a prediligere altre strutture convenzionate preseti in ambito provinciale. Forte contrazione di fatturato si è avuta anche nel mese di agosto 2017 a causa della mancanza della clientela privata che, normalmente ospitata nelle seconda case di Sarnano, non ha effettuato le cure per indisponibilità degli alloggi.

L'anno 2018 ha visto una marginale ripresa delle presenze per cure termali che comunque sono al di sotto degli standard quantitativi del periodo ante sisma.

Il fatturato dei ultimi anni è così riassumibile:

ANNO	2014	2015	2016	2017	2018
ASUR	521.924,02	543.268,47	522.188,93	422.041,66	418.334,68
CURE TERMALI	107.638,14	102.447,40	102.389,90	74.385,77	75.274,20
FISIOTERAPIA	124.556,75	111.761,47	107.399,76	97.905,50	108.768,05
BAGNI/FANGHI	31.894,90	26.490,80	23.007,70	20.375,35	28.506,55
ESTETICA	2.399,44	1.270,01	524,51		13.324,36
BAR TERME/PISCINA	19.261,36	21.156,20	20.872,33	24.655,15	31.746,02
ALTRO	2.105,67	1.737,92	1.069,73	2.715,66	2.252,81
RESIDENCE	-	-	-	245,46	49.776,82
TOTALE	809.780,28	808.132,27	777.452,86	642.324,55	727.983,49



Sarnano Terzo Millennio s.r.l.

Sede legale: Via G. Leopardi n. 1 – 62028 Sarnano (MC)

P. IVA 01221300435



TERME DI SARNANO

Sarnano – Via De Gasperi n. 28

Tel. 0733657274 – Fax. 0733658290

email info@termedisarnano.it

Tali fatturati, al fine di permettere una corretta comparazione, sono differenziati per tipologia di reparto. Nell'anno 2018 la STM ha avviato la gestione del residence interno che ha visto lo sviluppo di un fatturato di € 49.776,82.

I risultati economici degli ultimi anni hanno risentito oltre che ai cali del fatturato per cure termali, anche delle partite straordinarie connesse ai danni da sisma ed alle conseguente obbligo di dismettere cespiti prevalentemente dell'attività di imbottigliamento anche a seguito della demolizione dello stabilimento di produzione gravemente danneggiato.

I dati dei bilanci possono così essere riassunti:

ANNO	2014	2015	2016	2017
Valore della produzione	819.159	814.475	964.761	668.082
Costi della produzione	943.444	750.390	869.701	652.484
Reddito operativo	- 124.285	64.085	95.060	15.598
Gestione finanziaria	- 84.139	- 75.142	- 68.690	- 61.444
Gestione straordinaria	- 102.741	54.583		- 373.690
<i>Risultato prima delle imposte</i>	- 311.165	43.526	26.370	- 419.536
Imposte	9.811	15.177	13.860	-
Risultato di esercizio	- 320.976	28.349	12.510	- 419.536

Nel 2017 :

Proventi di entità o incidenza eccezionali sono stati pari a euro 1.049.902 ed è relativo al contributo erogato con decreto n. 43 del 31/07/2017 per la delocalizzazione definitiva dell'attività operativa della STM SRL.

I costi di entità o incidenza eccezionali sono stati di € 1.423.592 e sono da attribuire a tutte quelle attività che si sono rese necessarie per la delocalizzazione definitiva della STM SRL e in particolare:

- Minusvalenza realizzata a seguito della cessione di beni imbottigliamento non più utilizzabili e recuperabili per € 599.128;
- Sopravvenienze passive derivanti dalla indisponibilità degli immobili danneggiati e inagibili in viale Baglioni nn. 14 e 21 per € 719.086;
- Svalutazione delle aree di pertinenza degli immobili danneggiati e/o distrutti soggette a vincolo di cessione gratuita al Comune di Sarnano, condizione vincolante al fine della concessione del contributo per la delocalizzazione definitiva per € 19.735;
- Costi per la demolizione e rimozione macerie dell'immobile imbottigliamento per € 85.643.

Anno 2018. Risultato in corso di elaborazione da sottoporre ad assemblea nei tempi di legge.



Sarnano Terzo Millennio s.r.l.

Sede legale: Via G. Leopardi n. 1 – 62028 Sarnano (MC)

P. IVA 01221300435



TERME DI SARNANO

Sarnano – Via De Gasperi n. 28

Tel. 0733657274 – Fax. 0733658290

email info@termedisarnano.it

PROGETTO TURISMO 2018

La STM ha presentato alla Regione Marche un progetto per la riqualificazione della struttura ricettiva e per il recupero dei locali del piano seminterrato da destinare ad attività turistico/termale. Il progetto per l'importo di € 452.000 circa è stato ammesso a finanziamento con contributo a fondo perduto di € 200.000

Sarà cura del CDA valutare l'effettiva realizzazione del progetto in relazione alle somme per investimenti strettamente dipendenti alle problematiche esposte sugli aspetti finanziari della società.

RICADUTE OCCUPAZIONALI

Alla data del 31 Dicembre 2018 risultano assunti con contratto a tempo indeterminato i seguenti dipendenti:

Mariotti Giulio

Perfetti Lina

Compagnoni Monia

Perugini Donella

Galonì Arianna

Alla data del 1/1/2019 Il contratto a tempo determinato con il Sig. Moriconi Michele è stato trasformato in tempo indeterminato

Tutti i restanti contratti di assunzione hanno avuto e continueranno ad avere carattere stagionale a tempo determinato.

SITUAZIONE DEBITORIA SU FORNITORI

La Nostra società negli anni 2017 e 2018 è riuscita a chiudere posizioni debitorie storiche con alcuni fornitori e precisamente con LMF Tesei, Bonifazi Giuseppe ed ha definito le posizioni degli affitti degli immobili in Viale Baglioni. Sono state definite le posizioni debitorie dei sindaci della società per i periodi antecedenti al 2013 e stante la cortese disponibilità abbiamo sostanzialmente definito la posizione debitoria con l'avvocato Antonelli già presidente della STM fino al 2013 che personalmente ringrazio delle modalità di pagamento riservateci.

PRIVATIZZAZIONE

Sono a riproporre un paragrafo già presente nella relazione fornita a questo consiglio comunale quasi cinque anni or sono.

“Nel maggio del 2013 il Sindaco mi chiese la disponibilità ad assumere l'incarico di amministratore della STM. Accettai l'incarico precisando che avrei intrapreso l'incarico, nel rispetto delle indicazioni del socio di maggioranza e portando avanti tutte le azioni necessarie per la privatizzazione della società che ritenevo strada indispensabile per il rilancio dell'azienda termale.

Oggi, a distanza di cinque anni posso affermare che la privatizzazione rimane strada indispensabile per la nostra azienda termale.



Sarnano Terzo Millennio s.r.l.

Sede legale: Via G. Leopardi n. 1 – 62028 Sarnano (MC)

P. IVA 01221300435



TERME DI SARNANO

Sarnano – Via De Gasperi n. 28

Tel. 0733657274 – Fax. 0733658290

email info@termedisarnano.it

Sono cambiate totalmente le condizioni.

Prima del sisma volevamo privatizzare un'azienda con alto debito, buone potenzialità e buoni servizi offerti in spazi vetusti, difficilmente riorganizzabili e non di proprietà.

Oggi dopo il sisma possiamo privatizzare un'azienda che mantiene alto il debito ma lo contrappone con un patrimonio immobiliare rilevante e altrettanto rilevante patrimonio tecnico e di attrezzature.

Gli spazi acquistati permettono anche il potenziamento dei servizi che già oggi sono di alto livello.

Sono a chiedere all'amministrazione Comunale di deliberare nuovamente i termini della privatizzazione tenendo conto delle mutate situazione economiche patrimoniali e finanziarie della società ma soprattutto chiedo di non far trascorrere tempo prima dell'attuazione di questa privatizzazione per non vanificare l'importante lavoro svolto in questo difficile periodo post sisma.

Grazie per l'attenzione.

Sarnano li 28 Marzo 2019

Sarnano Terzo Millennio SRL

Il Presidente del CdA

Geom. Franco Pesci