



Verbale per seduta del 03-09-2013 ore 10:00
congiunta alla VIII Commissione.

CONSIGLIO COMUNALE
II COMMISSIONE

Consiglieri componenti le Commissioni: Maurizio Baratello, Gabriele Bazzaro, Pierantonio Belcaro, Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Claudio Borghello, Giuseppe Caccia, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Bruno Centanini, Saverio Centenaro, Pasquale Ignazio "Franco" Conte, Sebastiano Costalonga, Ennio Fortuna, Nicola Funari, Luigi Giordani, Giacomo Guzzo, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Michele Mognato, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Gian Luigi Placella, Andrea Renesto, Luca Rizzi, Emanuele Rosteghin, Gabriele Scaramuzza, Alessandro Scarpa, Renzo Scarpa, Christian Sottana, Davide Tagliapietra, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Stefano Zecchi, Marco Zuanich, Michele Zuin.

Consiglieri presenti: Maurizio Baratello, Gabriele Bazzaro, Pierantonio Belcaro, Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Claudio Borghello, Giuseppe Caccia, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Pasquale Ignazio "Franco" Conte, Sebastiano Costalonga, Ennio Fortuna, Nicola Funari, Luigi Giordani, Giacomo Guzzo, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Jacopo Molina, Gian Luigi Placella, Luca Rizzi, Emanuele Rosteghin, Gabriele Scaramuzza, Alessandro Scarpa, Renzo Scarpa, Davide Tagliapietra, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Marco Zuanich, Michele Zuin, Valerio Lastrucci (sostituisce Stefano Zecchi), Lorenza Lavini (sostituisce Cesare Campa).

Altri presenti: Vicesindaco Sandro Simionato, Direttore Paolo Diprima, Direttore Piero Dei Rossi, Funzionario Michele Dal Zin, Rappresentante KPMG S.p.A. Enrico Pilat, Collegio dei Revisori dei Conti.

Ordine del giorno seduta

1. Audizione del Rappresentante della KPMG S.p.A. sulla valutazione degli aspetti economico-patrimoniali e finanziari volta all'individuazione degli elementi tecnici necessari alla definizione dei rapporti tra il Comune di Venezia, la Casinò Gioco e la CMV SpA e sulla indagine sul mercato delle Case da Gioco in Europa e nel mondo da loro redatte;
2. prosecuzione esame della proposta di deliberazione PD 564 del 12-08-2013: Affidamento in concessione a terzi del servizio di gestione della Casa da Gioco di Venezia e contestuale cessione della società Casinò di Venezia Gioco S.p.A. interamente partecipata dalla società CMV S.p.A.

Verbale seduta

Alle ore 10.20, il Presidente della II Commissione Consiliare, Maurizio Baratello, assume la presidenza delle commissioni congiunte e, constatata la presenza del numero legale dichiara aperta la seduta.

BARATELLO fa sapere ai commissari il calendario dei lavori previsto per la corrente settimana e sottolinea come la segreteria abbia cercato di mettere a disposizione di tutti i consiglieri la documentazione richiesta e necessaria per un esaustivo esame della proposta di delibera.

Alle ore 10:25 esce il consigliere Cavaliere.

SIMIONATO sottolinea che il presente provvedimento rappresenta un passaggio fondamentale per la città. Garantisce che è volontà della Giunta di applicare la massima trasparenza sui lavori delle commissioni e che si cercherà di coinvolgere direttamente tutti i soggetti interessati. Ringrazia tutti gli uffici interessati per il grande lavoro sino a qui svolto.

ZUIN interviene sull'ordine dei lavori e fa rilevare come il venerdì precedente siano stati messi a disposizione dei consiglieri dei documenti relativi alle valutazioni prodotte da KPMG con la seguente nota: "gli atti presupposti alla gara devono rimanere segreti e non possono essere divulgati a terzi". Chiede che sia loro indicato chiaramente quale sia il comportamento da seguire nel trattamento della suddetta documentazione.

BARATELLO ricorda che la stessa KPMG ha specificato nel Disclaimer che introduceva la documentazione come i dati trasmessi fossero riservati e confidenziali.

SIMIONATO pone l'accento sul fatto che i documenti inviati siano gli stessi in possesso della Giunta e che è stata applicata la massima trasparenza.

ZUIN rinnova la richiesta e chiede di precisare se esistano dei dati secretati e come si concilino con il carattere pubblico

delle Commissioni. Chiede che nel merito si esprima la Segreteria Generale.
Alle ore 10:42 entrano i Consiglieri Lastrucci e Molina.

BARATELLO spiega che tutti gli atti che arrivano all'esame delle Commissioni sono riservati a uso del Consigliere comunale e che assistere ai lavori delle Commissioni, in quanto pubbliche, non è la stessa cosa che detenere la documentazione.

BONZIO chiede che i lavori delle Commissioni siano il più possibile trasparenti.

FORTUNA ritiene che la questione posta sia infondata in quanto le Commissioni sono pubbliche e ognuno può discuterne liberamente.

BELCARO giudica ridicolo pensare che i dati forniti a 46 consiglieri non siano divulgati all'esterno della compagine consiliare.

BORASO afferma sia giusto discutere liberamente degli atti e dice che sta alla responsabilità di ogni consigliere divulgare o meno i dati.

Alle ore 10:45 esce il consigliere Costalonga.

DIPRIMA chiede di distinguere quella che è la fase di formazione della volontà dei Consiglieri comunali dalla successiva fase di procedura di gara che è, inevitabilmente, segreta.

ZUIN chiede se il divulgare in questo momento alle OO.SS. la documentazione inviata possa essere considerato un illecito.

Alle ore 10:50 entra la consigliera Locatelli ed esce Scarpa A.

CAPOGROSSO propone di dare lettura dell'art. 43 comma 2 del TUEL che regola la materia.

Alle ore 10:52 la seduta è sospesa per poi essere riaperta alle ore 11:00 per poter audire il Vicesegretario Generale.

VERGINE spiega che le sedute delle Commissioni consiliari sono pubbliche e sono disciplinate dal TUEL che viene poi declinato dallo Statuto comunale e dal Regolamento del Consiglio comunale. Nello specifico afferma che il diritto del Consigliere all'accesso agli atti deve essere temperato con l'esigenza di non compromettere il regolare svolgimento della futura gara: in quella fase sarà infatti la disciplina dei contratti a dettare la riservatezza in modo da garantire che nessuno dei futuri concorrenti possa partire avvantaggiato. Conferma che il Consigliere comunale non è soggetto ad alcuna limitazione nell'uso della documentazione a lui assegnata purché sia utile all'espletamento del suo mandato.

Alle ore 11:10 entrano i consiglieri Scarpa R. e Costalonga.

ZUIN ringrazia il Vicesegretario Generale per il suo intervento che gli consente di utilizzare i dati in un successivo incontro pubblico teso a coinvolgere un bacino d'utenza più grande che gli possa essere di supporto nell'esame dei dati forniti.

FORTUNA conferma che il Consigliere comunale ha la prerogativa di utilizzare i dati nel modo che più gli aggrada senza vincoli di segretezza. Consiglia nel caso specifico un uso "discreto" del dato.

PLACELLA ringrazia il collega Zuin per aver sollevato la questione e si dice ora più tranquillo nell'affrontare la discussione, conclude affermando che non riesce a rilevare alcuna problematica di riservatezza legata alla futura gara.

BARATELLO fa presente che tutte le cautele richieste sono state concordate dalla segreteria con la Direzione proponente.

DIPRIMA ricorda che KPMG è stata selezionata attraverso una specifica gara secondo quanto deliberato lo scorso anno dal Consiglio comunale. Spiega che la valutazione che verrà illustrata si divide in due parti: la prima che concerne la valutazione economico-finanziaria dell'azienda e la seconda che propone un'indagine di mercato sui principali operatori del settore. Presenta quindi il rappresentante dell'advisor KPMG presente ai lavori delle Commissioni.

Alle ore 11:20 esce il Consigliere Conte.

PILAT prosegue con l'illustrazione dei due aspetti principali oggetto della loro valutazione: l'analisi economico-patrimoniale e finanziaria e quella relativa alla valutazione delle potenzialità del mercato. Inizia la sua presentazione fornendo il quadro generale in cui si sono mosse le loro analisi e descrivendo le note metodologiche riportate sul libretto riassuntivo consegnato ai consiglieri. Precisa che l'analisi è orientata alla determinazione del valore dell'operazione per l'azionista Comune di Venezia e quindi l'esercizio valutativo è stato condotto tenendo conto di tutti i flussi finanziari che il Comune andrà a percepire.

Alle ore 11:25 entra il consigliere Conte ed esce Costalonga.

Spiega che KPMG ha redatto il suo lavoro sulla base della situazione economico-patrimoniale attuale ed è stato sviluppato su un orizzonte di trent'anni. Fa sapere che il committente ha previsto un trend di crescita basato sul valore che potrebbero assumere i ricavi ai tavoli e quelli delle slot machines e si determina su un assunto di continuità delle

risorse impiegate. Dà lettura dei dati presenti nelle tabelle già consegnate ai consiglieri che, per quanto concerne il Piano economico/finanziario non includono componenti come lo sfruttamento del marchio o eventuali investimenti per realizzare nuove strutture ricettive.

Alle ore 11:45 entra il consigliere Scarpa A.

Illustra il Piano economico consolidato che prevede il mantenimento delle condizioni previste dalla attuale Convenzione e una crescita dei volumi di gioco sulla base di un criterio "inerziale" di crescita supportato dalla recente realizzazione della nuova sala da gioco di Cà Noghera.

Alle ore 11:50 entra il consigliere Funari.

Ribadisce che la valutazione non tiene conto di eventuali investimenti "strategici" né dell'effetto di potenziali sinergie che il vincitore la gara potrebbe realizzare durante la futura gestione della Casa da Gioco. Passa ora a meglio descrivere quelle che rappresentano le assunzioni che sono state messe alla base dell'operazione: trasferimento delle azioni della Casinò Gioco corrispondenti al patrimonio netto della società; rimborso del debito "operativo" verso il Comune; corresponsione degli importi ai fini dell'assolvimento delle imposte di gioco; gli aspetti fiscali; la quota minima garantita dei ricavi da gioco relativa ai due primi anni di esercizio; la quota periodica dei ricavi da gioco dal terzo anno in poi il cui valore minimo è previsto in misura pari a 10 milioni di euro; la quota periodica eventuale dei ricavi in caso di superamento della soglia prevista; la quota dei ricavi derivanti dall'uso del Marchio Casinò di Venezia.

Illustra quella che dovrebbe essere la stima finale del valore dell'operazione per il Comune di Venezia e che dovrebbe aggirarsi intorno al miliardo di euro alla fine dei trenta anni, attualizzato a oggi a circa 307 milioni di euro. Approfondisce inoltre il significato di "quota eventuale" a beneficio delle casse del Comune. Pone in seguito l'accento sui punti d'attenzione scaturiti durante l'esercizio valutativo condotto. Spiega che l'opzione relativa al quadrante di Tessera non è stata considerata nonostante che alcuni operatori potrebbero essere interessati al bando solo se avessero la possibilità di realizzare una nuova Casa da Gioco. Non sono state stimate inoltre le sinergie che ogni acquirente potrebbe attivare, né è stata data una valorizzazione di tutti gli asset che al termine del periodo di concessione rientreranno "gratuitamente" di proprietà del Comune. Conclude la prima parte della illustrazione sintetizzando i risultati operativi a beneficio del Comune di Venezia.

Alle ore 12:00 esce il consigliere Toso.

Procede ora all'illustrazione dell'indagine sul mercato delle Case da Gioco in Europa e nel mondo da loro sviluppata. Spiega che sono state analizzate tutte le più recenti operazioni di fusione e/o acquisizione nel mercato mondiale. Fa presente che tutte le Case da Gioco prese in esame avevano una struttura ricettiva associata e quindi è presumibile che offrire un plus di questo tipo in gara sia un valore aggiunto; infatti il modello più diffuso su scala internazionale è il modello "Casinò & Resort", nel quale le strutture di gioco sono integrate in strutture ricettive e di entertainment di alto livello. Pone l'attenzione su quali soggetti potrebbero essere potenzialmente interessati dall'operazione giacché darebbe loro la possibilità di accedere a degli elementi particolarmente interessanti. Cita a questo proposito i grandi player internazionali interessati a inserire il Casinò nei loro circuiti internazionali di grandi eventi; i player di settore con modelli di business simili al nostro interessati al mercato italiano che gode di una ridotta tassazione sul gioco; gli operatori nazionali attivi nel settore dei giochi; gli operatori immobiliari con interessi di sviluppo delle aree destinate allo sviluppo della Casa da Gioco; gli operatori prettamente finanziari. Fa notare che solitamente gli operatori tendono a rimanere sul territorio della loro nazione poiché gli impianti legali sono molto diffusi tra i vari paesi. Dichiarò che l'impianto proposto è basato sull'attuale legislazione e che eventuali future variazioni alla stessa fanno parte del rischio d'impresa che viene trasferito all'acquirente. Determinante sarà individuare il luogo in cui sorgerà la futura attività.

BONZIO chiede come sia stata determinata la cifra di 140 milioni di euro da mettere a base d'asta.

PILAT risponde che rappresenta un input ricevuto dall'Amministrazione comunale usato poi come base per il calcolo della quota periodica suddivisa sui trent'anni. Ricorda ancora una volta che il Comune andrebbe ad incassare nei primi due anni una quota minima garantita di circa 185 milioni di euro.

SIMIONATO ritiene che gli elementi da considerare siano: la cifra iniziale di 140 milioni che serve da garanzia che il futuro gestore resti per l'intero periodo di affidamento e il mantenimento dei flussi di cassa per tutti i trenta anni di concessione.

BONZIO ritiene che l'importo a base d'asta risenta dell'attuale gestione della casa da gioco che ha "depresso" il suo valore nel corso degli anni e pertanto tale importo potrebbe essere superiore come valore minimo da mettere a gara.

Alle ore 12.10 escono i consiglieri Valerio Lastrucci, Giovanni Giusto, Alessandro Scarpa e Gabriele Bazzaro.

MOLINA afferma che dalla riunione odierna emerge che è stato il Comune di Venezia a richiedere alla società KPMG di determinare la "maxi rata" iniziale. Nel merito della proposta di deliberazione che impegna il Comune di Venezia per i prossimi 30 anni effettua un raffronto dei dati esposti dalla società KPMG con i dati desumendoli dall'attuale convenzione, chiedendo qual è la reale convenienza economica per l'Amministrazione Comunale. Ritiene che se fosse mantenuta la stessa gestione i ricavi totali sarebbero forse maggiori di quelli previsti dalla convenzione proposta. Chiede che sia fornita una stima dell'immobile del Lido che il Comune acquisirà dalla Casinò Municipale a fronte dell'accollo del mutuo.

VENTURINI afferma che la valutazione effettuata da KPMG tiene in considerazione il Piano Economico Finanziario redatto dal Casinò di Venezia e non tiene conto di altri possibili elementi quali ad esempio gli investimenti immobiliari futuri, possibili sinergie e/o trend di crescita del settore. Chiede se, considerando anche gli altri fattori elencati, il prezzo a

base d'asta potrebbe essere diverso e superiore a quello proposto nella deliberazione. In riferimento al "brand Venezia" e allo sviluppo del gioco on-line, chiede se le sue potenzialità potrebbero essere più alte e generare maggiori entrate per l'Amministrazione Comunale. Argomenta in riferimento al fatto che il mercato del gioco è caratterizzato da alleanze/cartelli che di fatto potrebbero determinare che la formula dell'asta pubblica non sia lo strumento migliore per l'individuazione del futuro gestore della casa da gioco.

CONTE chiede quale può essere determinato/considerato il numero minimo di partecipanti alla gara per ritenerla "efficace" e quali saranno i tempi di pubblicazione del bando e i termini di presentazione delle offerte al fine di rendere più trasparente e competitiva la gara d'appalto. Invita a mettere in moto tutte le azioni possibili per rendere il più possibile "appetibile" la futura gara.

BORASO rivendica al Consiglio la possibilità di prendere la decisione finale. Rileva che manca la fondamentale valutazione del marchio "Casinò di Venezia" che è il più antico al mondo. Chiede che siano definiti quelli che sono i valori derivanti dai potenziali nuovi investimenti e che quest'ultimi siano ben esplicitati nel futuro bando. Si dice convinto che si stia sottostimando il valore della Casa da Gioco. Propone di rivedere al rialzo tutte le percentuali previste sulle future quote periodiche da incassare. Invita a dare la massima diffusione in tutto il mondo all'operazione che si sta predisponendo.

BARATELLO in considerazione del numero di consiglieri che hanno chiesto di intervenire e per il fatto che il Vice Sindaco Simionato a breve dovrà assentarsi, chiede ai componenti della commissione se ritengano opportuno interrompersi e proseguire nel pomeriggio dopo l'audizione dei vertici della casa da gioco.

ZUIN chiede, per consentire a tutti i consiglieri di intervenire sull'audizione della società KPMG, di procedere a convocare un'altra riunione con i responsabili della società KPMG.

SIMIONATO precisa che l'impegno già programmato che necessiterà la sua presenza a Mestre è la riunione della conferenza dei sindaci.

Alle ore 12.50 entra il consigliere Emanuele Rosteghin ed escono i consiglieri Ennio Fortuna e Simone Venturini.

PILAT risponde che il trend di crescita dei ricavi è stato calcolato sulla base delle indicazioni fornite dall'azienda che, a suo avviso, sembrano ragionevoli ma rappresentano la fotografia dell'attività attuale e quindi possono essere considerate "conservative". Cerca poi di spiegare nella maniera più semplice possibile in che modo è stato usato il metodo dei multipli di mercato come elemento valutativo. Lo stesso prende spunto da operazioni simili già avvenute nel mercato mondiale durante il triennio precedente. Tale metodologia prevede l'utilizzo di parametri di valorizzazione espressi dai prezzi di società comparabili o comunque operanti in settori assimilabili a quelli della realtà oggetto di analisi; nello specifico, essa richiede l'elaborazione di moltiplicatori risultanti dal rapporto esistente tra il valore che il mercato attribuisce alle realtà comparabili ed i loro indicatori economici-operativi. I moltiplicatori sono derivati dai prezzi dei titoli di società quotate (multipli di borsa) o nell'ambito dei prezzi negoziati nell'ambito di transazioni comparabili (multipli M&A). I moltiplicatori selezionati fanno riferimento rispettivamente al rapporto tra il valore del capitale investito operativo (Enterprise Value-EV), il fatturato, il margine operativo lordo (EBITDA) ed il margine operativo netto (EBIT). Il valore del capitale investito (EV) è determinato come somma del valore di mercato delle fonti finanziarie, ovvero valore di mercato del patrimonio netto e del debito finanziario netto. Precisa che le valutazioni tengono conto degli elementi che rendono Venezia unica nel suo campo ma non si poteva tenere conto delle possibili sinergie attuabili dall'acquirente. Fa presente che se si aumentasse la quota periodica eventuale dell'1% si dovrebbe di conseguenza abbassare la quota minima garantita dei 140 milioni o la quota periodica pari al 10% dei ricavi da gioco. Riconosce che il mercato di cui la valutazione non è sicuramente "perfetto" e chiude ricordando che la tempistica dell'operazione non faceva parte della valutazione loro assegnata.

CONTE chiede di conoscere i tempi della procedura.

DIPRIMA risponde che la deliberazione demanda alla Giunta Comunale, competente per materia, l'individuazione dei criteri per l'emanazione del futuro bando per la gestione della casa da gioco.

Alle ore 13.05 escono i consiglieri Giampietro Capogrosso e Bruno Lazzaro.

PILAT ribadisce che il rischio operativo viene trasferito al futuro gestore e che la possibilità di realizzare la futura casa da gioco è variante fondamentale che suggerisce di esplicitare nel futuro bando.

ZUIN evidenzia che la delibera cita espressamente la partita degli investimenti.

PILAT concorda che l'attrattività della città dipenda dalle strutture ricettive che essa offre ma sottolinea che la scelta delle strutture da realizzare non era oggetto di valutazione. Ritiene che questa sottostima possa essere risolta solo con la gara.

ZUIN ribadisce l'importanza della questione investimenti visto che anche l'advisor ritiene fondamentale la realizzazione di un Casinò Resort. Evidenzia come sia imprescindibile determinare una equa base d'asta per non ripetere gli errori fatti

nella vendita di SAVE e propone di far fare un passaggio preliminare al bando anche in Consiglio comunale. Sottolinea come sia stato Ravà a produrre il Piano degli investimenti utilizzato dall'advisor ma che sia stata la Giunta a decidere la quota minima garantita iniziale.

Alle ore 13.20, il Presidente della II Commissione Consiliare, Maurizio Baratello, dichiara chiusa la riunione comunicando che si procederà quanto prima a convocare un'ulteriore seduta alla presenza della società KPMG.