



REGIONE SICILIANA

GIUNTA REGIONALE

Deliberazione n. 149 del 23 marzo 2022.

“Linee guida per un piano di rilancio dei siti termali di Sciacca e di Acireale - Apprezzamento”.

La Giunta Regionale

VISTO lo Statuto della Regione;

VISTE le leggi regionali 29 dicembre 1962, n. 28 e 10 aprile 1978, n. 2;

VISTA la legge regionale 16 dicembre 2008, n. 19 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il D.P.Reg. 18 gennaio 2013, n. 6;

VISTO il D.P.Reg. 27 giugno 2019, n. 12 concernente: “Regolamento di attuazione del Titolo II della legge regionale 16 dicembre 2008, n. 19. Rimodulazione degli assetti organizzativi dei Dipartimenti regionali ai sensi dell'articolo 13, comma 3, della legge regionale 17 marzo 2016, n. 3. Modifica del decreto del Presidente della Regione 18 gennaio 2013, n. 6, e successive modifiche e integrazioni”;

VISTO il proprio Regolamento interno, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 82 del 10 marzo 2020;

CONSIDERATO che, nel corso della seduta odierna, il Presidente della Regione rimette all'esame della Giunta regionale il documento elaborato dal Prof. Rosario Faraci, dell'Università degli Studi di Catania, che costituisce il risultato dell'analisi aziendale effettuata in esito all'incarico di studio affidatogli dalla Presidenza della Regione, al fine della predisposizione di un piano economico-finanziario che preveda i flussi della gestione degli impianti termali di Sciacca e di Acireale e che tenga anche in considerazione gli investimenti immobiliari e di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'esercizio dell'attività alberghiero-termale, definendone in prospettiva alternativi scenari di investimento per la gestione;

CONSIDERATO che il documento in esame individua le linee guida alle quali potrà ispirarsi il *business plan* che il concessionario, privato, cui verrà affidata la gestione

Repubblica Italiana



REGIONE SICILIANA

GIUNTA REGIONALE

da parte della Regione Siciliana, dei siti termali di Sciacca e di Acireale, potrà elaborare nell'ambito dei margini di libertà di iniziativa economica consentiti dall'esercizio di un'attività imprenditoriale, tenendo presente che allo stato attuale il patrimonio termale di Sciacca e di Acireale è essenzialmente di tipo immobiliare e che l'interesse precipuo della Regione è di far ripartire quanto prima l'attività termalistica nelle due città;

RITENUTO di apprezzare il documento sopra descritto;

SU proposta del Presidente della Regione,

D E L I B E R A

per quanto esposto in preambolo, di apprezzare il documento in premessa specificato, concernente le linee guida per un piano di rilancio dei siti termali di Sciacca e di Acireale, costituente allegato alla presente deliberazione.

Il Segretario

MILAZZO

Il Presidente

MUSUMECI

MTC



Terme di Sciaccia e di Acireale

Prof. Rosario Faraci, Università degli Studi di Catania
Documento finale **1 marzo 2022**

DESTINO COMUNE: Mare, Carnevale, Terme



Acireale



Sciacca



Sciacca



Acireale

*Pur diverse tra loro, Sciacca ed Acireale hanno una fisionomia simile sul piano dell'identità turistica ed economica. Sono città in cui Mare, Carnevale e Terme costituiscono tre risorse importanti per ridefinire un **piano di marketing del territorio** capace di valorizzare queste specificità, di trarre beneficio da queste vocazioni, di generare indotto e ricchezza economica, di creare esternalità positive a favore di un bacino territoriale più ampio in cui rispettivamente Sciacca ed Acireale sono punti di riferimento. Sulla base di queste premesse, il presente documento è stato redatto tenendo presente che una soluzione alla questione della valorizzazione del patrimonio termale delle due Città non può che avvenire **in ottica condivisa, ampia e partecipata**, con la regia della Regione Siciliana che ha la proprietà degli stabilimenti termali e dei connessi compendi immobiliari e possiede competenze specifiche in materia di turismo termale e del benessere.*

Argomenti principali

01. Riferimenti
legislativi, Governance
e bilanci delle Terme di
Sciacca e di Acireale
SpA

02. Perdite regionali,
costo sociale e
soluzioni possibili

03. Elementi di
ricognizione per una
valutazione prospettica:
il modello 3T e la
valutazione del
patrimonio

04. Analisi del mercato
e riposizionamento
strategico nella
prospettiva degli
investitori

05. Iniziative di
accompagnamento alla
transizione ai privati



Perimetro dell'incarico di studio affidato al **Prof. Faraci** su incarico della Presidenza della Regione

Predisporre un piano economico-finanziario che preveda i **flussi della gestione** degli impianti termali e che tenga anche in considerazione gli **investimenti immobiliari e di manutenzione ordinaria e straordinaria** per l'esercizio dell'attività alberghiero-termale, definendone in prospettiva **alternativi scenari** di investimento per la gestione



Il team di lavoro

DECRETA

Per le ragioni indicate in premessa, che qui s'intendono integralmente riportate e trascritte, il Gruppo di Lavoro di cui al DA n. 47/2021 del 13 luglio 2021 con il compito di predisporre un piano di investimento immobiliare del settore termale istituito presso l'Assessorato regionale dell'Economia è così composto:

- Rosario Faraci – Professore dell'Università degli Studi di Catania esperto incaricato dal Presidente;
- I liquidatori delle Terme di Acireale;
- Il liquidatore delle Terme di Sciacca;
- Dirigente generale del Dipartimento regionale delle Finanze e del Credito o suo delegato;
- Il Dirigente responsabile dell'Ufficio Speciale per la Chiusura delle Liquidazioni o un suo delegato
- Dott. Salvatore Caruso – Assistenza Tecnica SAS;
- Dott. Giovanbattista Licciardi – Assistenza tecnica SAS;
- Dott.ssa Angela Lo Forte – Assistenza Tecnica SAS;
- Dott.ssa Alessandra Margiotta – Assistenza Tecnica SAS;
- Dott. Vincenzo Misuraca – Assistenza Tecnica SAS.

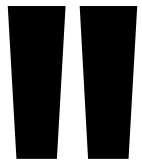
Le funzioni di raccordo dell'attività del Gruppo di lavoro sono assicurate dall'Ufficio di Gabinetto – Segreteria particolare.

Il team si è riunito formalmente due volte, sotto la regia della Segreteria Tecnica dell'Assessorato all'Economia. Altre interlocuzioni sono avvenute con i Liquidatori dott. Turriciano e dott. Petralia. Una prima interlocuzione è avvenuta con il Dirigente Generale Avv. Giovanni Bologna dell'Assessorato all'Economia.

18 gennaio 2022

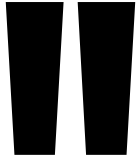
Inoltre, **il 18 gennaio 2022** si è svolto presso la Presidenza della Regione Siciliana, alla presenza del **Governatore on. Nello Musumeci** che lo ha presieduto, un **incontro del tavolo tecnico «allargato»** per presentare i primi risultati del presente lavoro di analisi ed acquisire ulteriori elementi informativi necessari per finalizzare il documento nonché elaborare alcune utili proposte per facilitare l'interlocuzione della Regione Siciliana con Inail, Federterme e quanti a vario titolo sono interessati al rilancio del termalismo in Sicilia.





PREMESSA METODOLOGICA

Il Report è stato redatto attingendo a molteplici fonti informative acquisite sia direttamente (grazie alla collaborazione del team di lavoro) che indirettamente attraverso un'attenta ed approfondita analisi di numerosi documenti, siti Internet e pubblicazioni. Per le valutazioni economico-finanziarie sui bilanci delle Terme di Sciacca SpA e Terme di Acireale SpA sono state utilizzate le seguenti fonti: Registro Imprese e banca dati economico-finanziaria Aida-Bureau Van Djik. Alcune informazioni riguardanti le caratteristiche geotermali dei bacini idraulici di Sciacca e di Sciacca sono state acquisite grazie alla collaborazione del Prof. Marco Viccaro (Università degli Studi di Catania).



FINALITA' DEL DOCUMENTO

Coerentemente all'incarico ricevuto, assimilabile nella sua natura ad un **mandato esplorativo**, il presente Report è stato redatto tenendo presente che non è compito precipuo di un Soggetto Pubblico predisporre un vero e proprio **piano industriale** per il rilancio di un sito produttivo da affidarsi alla gestione di Terzi. Piuttosto è fondamentale per il Soggetto Pubblico (la Regione Siciliana, in questo caso) **individuare le Linee Guida alle quali potrà ispirarsi il business plan che il Concessionario (privato)** potrà elaborare nell'ambito dei margini di libertà di iniziativa economica consentiti dall'esercizio di un'attività imprenditoriale. Nella fattispecie, tenendo presente che allo stato attuale **il patrimonio termale di Sciacca e di Acireale è essenzialmente di tipo immobiliare**, ma che l'interesse precipuo della Regione è di far ripartire quanto prima l'attività termalistica nelle due Città, il presente Report, nella parte specifica in cui individua i possibili **flussi derivanti dalla gestione**, ha inteso contemperare due esigenze diverse, seppure non inconciliabili tra loro. Da un lato, si è tutelata l'esigenza per la Regione di **preservare l'unità del patrimonio immobiliare**, dato il suo valore storico e la sua sostanziale infungibilità rispetto all'attività termalistica e tenuto conto che in nessun documento ufficiale si fa riferimento a destinazioni d'uso differenti da quelli per l'esercizio del termalismo. Dall'altro lato, assumendo diversi scenari di riferimento nello svolgimento dell'attività termalistica, si sono indicate alcune **traiettorie percorribili per una gestione più redditizia** degli stabilimenti da parte del Concessionario.

Perché è utile coinvolgere le comunità locali

Il coinvolgimento delle comunità locali, di Sciacca e di Acireale, come si evince dall'ultima parte del documento, si ritiene fondamentale perché si tratta di importanti categorie di «stakeholders» che vanno ascoltate, informate e «ingaggiate» (dall'inglese: *engaged*) nei **progetti pubblici di rilancio del termalismo**, anche quando la responsabilità decisionale è, come nel caso in questione, di competenza regionale. Resta fermo che rientra solo nelle capacità manageriali-imprenditoriali del Concessionario delle strutture termali predisporre **adeguati piani economico-finanziari** in grado di assicurare redditività agli investimenti effettuati e continuità di azione nel tempo ma, **in modo responsabile**, di avere pure un **impatto economico e sociale positivo** nei territori di riferimento di Sciacca e di Acireale e dei loro comprensori.

I diversi ruoli del Soggetto Pubblico nel termalismo

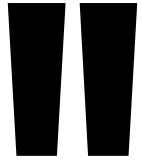
Per la sua natura di attività di servizi basate su risorse «contestuali», infatti il termalismo non si può esercitare in maniera avulsa dal resto del contesto socio-economico. Se, come avviene ormai da tempo, il Soggetto Pubblico (Regioni e Comuni) si è disimpegnato dal ruolo di **«imprenditore»** e dunque di gestore diretto degli impianti termali, in molti casi rimane ancora il **«proprietario»** delle strutture immobiliari ed è comunque il **«finanziatore»** delle prestazioni termali assistite dal SSR, il **«regolatore»** nell'uso delle concessioni per lo sfruttamento delle acque e di altre autorizzazioni, il **«fornitore»** di servizi pubblici essenziali per incrementare il turismo di un'area territoriale. E' fondamentale pertanto il coordinamento di tutti questi ruoli.

Argomenti principali

01. Riferimenti
legislativi, Governance
e bilanci delle Terme di
Siacca e di Acireale
SpA

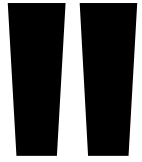
A wooden gavel with a silver band is positioned on a wooden block. Behind it, a fan of papers is spread out, and several books are visible in the background. The scene is set on a rustic wooden surface.

**Riferimenti di legge
sulle Terme di Sciacca
e di Acireale**



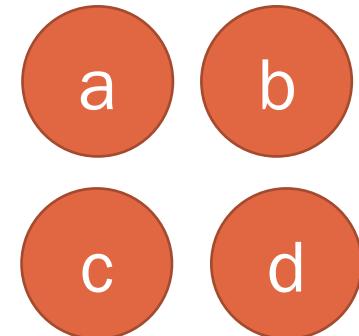
Nelle pagine che seguono, è riproposta schematicamente una rassegna dei **principali riferimenti normativi regionali** sul termalismo. Da tale rassegna si evince una «frammentazione di competenze» fra i vari Dipartimenti regionali in materia di termalismo nonché la carenza di un sistema normativo organico grazie ad una legge quadro (alla quale comunque la Commissione IV sta lavorando in questa legislatura).

Frammentazione
di competenze



La **produzione legislativa sul termalismo** si è intensificata negli ultimi anni. E' stata però una «**legislazione di emergenza**» e non programmatica a seguito delle **complesse vicende aziendali e societarie** degli stabilimenti termali di Sciacca e di Acireale al fine di disciplinarne meglio: a) la privatizzazione formale (trasformazione dell'assetto giuridico in SpA delle aziende autonome) e la connessa gestione del personale; b) le procedure di liquidazione delle società per azioni Terme di Sciacca e Terme di Acireale; c) la riunificazione dell'intero patrimonio termalistico in capo alla Regione ; d) l'accelerazione del percorso di privatizzazione ovvero l'affidamento della gestione a soggetti privati

Legislazione di emergenza



D.L.P. 20.12.1954 n.512

DECRETO LEGISLATIVO PRESIDENZIALE N. 512
DEL 20-12-1954
REGIONE SICILIA

Istituzione delle Aziende autonome delle **Terme** di Sciacca e
delle **Terme** di Acireale.

Fonte: BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE SICILIA
N. 7
del 12 febbraio 1955

IL PRESIDENTE

DELLA REGIONE SICILIANA

Visto lo Statuto della Regione Siciliana;

Vista la legge regionale 1 luglio 1947, n. 3;

Visto l'art. 28 della legge regionale 31 dicembre
1951, n. 47;

Udito il parere del Consiglio di Giustizia Amministrativa;

Sentita la Giunta Regionale;

Sulla proposta dell'Assessore per le Finanze preposto
ai servizi del bilancio, affari economici e patrimonio;

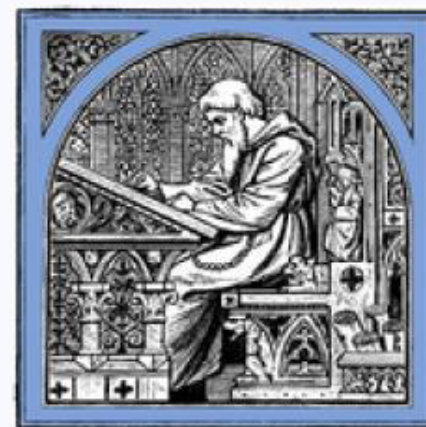
DECRETA

ARTICOLO 1

Per il conseguimento degli scopi previsti dal DLP
12 dicembre 1949, n. 35, ratificato con modificazioni
con legge 13 marzo 1950, n. 26 e dal DLP
18 aprile 1951, n. 24, ratificato con modificazioni
con legge 21 luglio 1952, n. 43, sono istituite la
Azienda autonoma delle **Terme** di Sciacca e l'Azienda
Autonoma delle **Terme** di Acireale, le quali amministrano,
gestiscono e valorizzano rispettivamente
i complessi termotermali e idrotermominerali esistenti
nei bacini delimitati con decreto 9 maggio
1951, registrato alla Corte dei conti il 21 agosto 1951,
registro n. 1 foglio n. 67 e col decreto 27 giugno
1953, registrato alla Corte dei conti l'11 agosto 1953,
registro n. 1 foglio n. 72, entrambi emanati dall'Assessore
per le Finanze di concerto con l'Assessore
per l'industria e commercio.

Legge regionale 01/10/1956, n. 54 - Disciplina della ricerca e coltivazione delle sostanze minerali nella Regione

Regione Siciliana



1956

art.23 legge regionale 30.04.1999 n.20

Privatizzazione e cessione di aziende e riordino delle partecipazioni regionali

1. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale procede alla **trasformazione dell'Azienda autonoma delle Terme di Sciacca e dell'Azienda autonoma delle Terme di Acireale in società per azioni**, le cui azioni sono detenute dalla Regione siciliana e i diritti corporativi sono esercitati dall'Assessore regionale per il turismo, le comunicazioni ed i trasporti; le società per azioni derivate dalle predette aziende succedono a queste nella totalità dei rapporti giuridici.

art.119 legge regionale 28.12.2004 n.17

Personale delle aziende delle Terme di Sciacca ed Acireale

1. Il **personale eccedente di ruolo** delle aziende autonome delle Terme di Sciacca ed Acireale, la cui trasformazione in società per azioni è prevista dall'articolo 23 della legge regionale 27 aprile 1999, n. 10, **confluisce in un ruolo speciale ad esaurimento della Regione siciliana**, conservando la posizione giuridica, economica e previdenziale posseduta alla data di trasformazione delle citate aziende.
2. Il personale confluito viene assegnato, sentite le amministrazioni interessate e le competenti organizzazioni sindacali, rispettivamente alle amministrazioni provinciali e comunali di riferimento o su richiesta, da formularsi entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, presso gli **uffici dell'Amministrazione regionale**.

art.1 legge regionale 19.04.2007 n.11

Disposizioni in materia di riordino delle Aziende autonome delle Terme di Sciacca e Acireale

1. L'Azienda autonoma Terme di Sciacca e l'Azienda autonoma Terme di Acireale sono poste in liquidazione e le partecipazioni azionarie dalle stesse detenute, rispettivamente nelle società Terme di Sciacca S.p.A. e nelle Terme di Acireale S.p.A. sono cedute entro il 31 dicembre 2009 alla Regione siciliana, nell'ambito dei diritti corporativi di cui all'articolo 23, comma 1, della legge regionale 27 aprile 1999, n. 10. Per gli adempimenti inerenti alle stesse procedure di liquidazione, l'Assessore regionale per il turismo, le comunicazioni ed i trasporti è autorizzato a nominare, fra i dipendenti dell'Amministrazione regionale, un commissario straordinario incaricato di svolgere le relative attività. Per le medesime finalità, il Collegio dei revisori dei conti delle Aziende è ricostituito entro quindici giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e dello stesso devono essere chiamati a far parte esclusivamente i dipendenti dell'Amministrazione regionale, in possesso dei requisiti soggettivi prescritti. I provvedimenti di nomina di cui al presente comma non possono comportare oneri aggiuntivi a carico del bilancio della Regione.

art.21 legge regionale 12.05.2010 n.11

Art. 21.

Società Terme di Sciacca e Società Terme di Acireale

1. Entro 180 giorni dall'avvenuta cessione alla Regione delle quote azionarie detenute dalle aziende autonome Terme di Acireale e Terme di Sciacca rispettivamente nelle società Terme di Acireale S.p.A. e Terme di Sciacca S.p.A., la Ragioneria generale della Regione attiva le procedure necessarie a porre in liquidazione le due Società e, tramite lo svolgimento di una gara ad evidenza pubblica, affida a soggetti privati la gestione e la valorizzazione dei complessi cremotermini ed idrominerali esistenti nel bacino idrotermale di Acireale e di Sciacca, compreso lo sfruttamento delle acque termali ed idrominerali, nonché le attività accessorie e complementari.

2. Il personale delle società Terme di Sciacca S.p.A. e Terme di Acireale S.p.A. poste in liquidazione gode delle stesse garanzie occupazionali previste per i dipendenti delle società che sono dismesse a seguito dell'applicazione di quanto previsto dall'articolo 20. (Periodo omesso in quanto impugnato dal Commissario dello Stato ai sensi dell'art. 28 dello Statuto).

art.2 legge regionale 29.09.2016 n.20

Art. 2.

Complessi termali di Sciacca e di Acireale

1. Al fine di portare progressivamente ad unità i complessi termali di Sciacca e Acireale, la Regione siciliana, per consentire la programmazione e l'attuazione di interventi speciali di sviluppo del turismo termale finalizzati alla promozione economica ed alla coesione sociale e territoriale, è autorizzata all'acquisto di beni immobili e di diritti reali su beni immobili di proprietà delle società "Terme di Acireale S.p.A." e "Terme di Sciacca S.p.A.", entrambe in stato di liquidazione.

2. Per le finalità di cui al comma 1, il Ragioniere generale, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 62 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, è autorizzato, nell'esercizio finanziario 2016, ad effettuare operazioni finanziarie per un importo non superiore complessivamente a 18.900 migliaia di euro.

3. Agli oneri derivanti dalle disposizioni del presente articolo, quantificati in 1.296 migliaia di euro per l'eserci-

zio finanziario 2017 ed in 1.184 migliaia di euro per l'esercizio finanziario 2018, si provvede a valere sulle disponibilità della Missione 50, Programma 2, capitolo 900002, per il rimborso della quota capitale e della Missione 50, Programma 1, capitolo 214903 per la quota interessi, così come specificati nella tabella sottostante:

ANNO	INTERESSI	CAPITALE
2017	euro 655.119,92	euro 640.677,96
2018	euro 542.974,50	euro 640.677,96

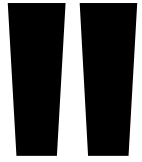
4. Al bilancio della Regione per l'esercizio finanziario 2016 e per il triennio 2016-2018 sono apportate le seguenti variazioni per gli importi, in migliaia di euro, di seguito specificati:

	Anno 2017	Anno 2018
Missione 50, Programma 2, capitolo 900002	+641	+641
Missione 50, Programma 1, capitolo 214903	-641	-641

5. L'Assessorato regionale dell'economia può concedere in concessione la coltivazione del giacimento in uno, con tutti o parte dei beni immobili afferenti il complesso termale facenti parte del patrimonio indisponibile della Regione siciliana, al comune nel cui territorio ricade il complesso termale per lo sfruttamento attraverso soggetti da selezionare con procedure di evidenza pubblica.

Tabella sinottica riepilogativa dei principali provvedimenti di legge regionali in materia di termalismo

LEGGE o RIFERIMENTO NORMATIVO	DATA	CONTENUTO
D.L.P. n.512	20-12-1954	Istituzione delle Aziende Autonome delle Terme di Sciacca e delle Terme di Acireale
L.R. n.54	1-10-1956	Disciplina della ricerca e coltivazione delle sostanze minerali nella Regione
L.R. n.20 (art.23)	30-4-1999	Privatizzazione e cessione di aziende e riordino delle partecipazioni regionali
L.R. n.17 (art.119)	28-12-2004	Personale delle aziende delle Terme di Sciacca ed Acireale
L.R. n.11 (art.1)	19-04-2007	Disposizioni in materia di riordino delle Aziende autonome delle Terme di Sciacca e Acireale
L.R. n.11 (art. 21)	12-05-2010	Società Terme di Sciacca e Società Terme di Acireale
L.R. n. 20 (art. 2)	29-09-2016	Complessi termali di Sciacca e di Acireale



Le **strutture di governance** delle Terme di Sciacca e di Acireale sono riepilogate nella «chart» riportata di seguito. Da essa risulta chiara l'**evoluzione degli assetti societari**: la trasformazione delle aziende autonome (adesso in liquidazione) in società per azioni (anch'esse in liquidazione) e la riunificazione di tutte le quote azionarie e dunque del patrimonio in capo all'Assessorato all'Economia

A series of overlapping diamond shapes in teal, olive green, and yellow, arranged in a diagonal pattern across the top right of the slide.

Strutture di
Governance

GOVERNANCE

AZIENDA AUTONOMA DELLE
TERME DI SCIACCA e di
ACIREALE (dal 1954)



in liquidazione dal 2007

TERME DI SCIACCA e TERME DI ACIREALE
SOCIETA' PER AZIONI dal 2007 (legge 1999)

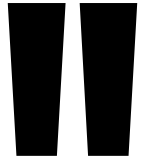


in liquidazione dal 2010



affidamento della **gestione ai privati**
mediante gara ad evidenza pubblica

ASSESSORATO ALL'ECONOMIA



Per un valutatore esterno, **il quadro della governance** delle Terme di Sciacca e di Acireale si desume dalla consultazione dei **documenti camerali ufficiali** riportati nella pagina seguente (*fonte: Registro delle Imprese*). Le Terme di Sciacca SpA e le Terme di Acireale SpA risultano **attive ma in liquidazione**; l'Azienda Autonoma delle Terme di Acireale risulta **attiva**; l'Azienda Autonoma delle Terme di Sciacca risulta sia **cessata** che **registrata inattiva**. **Si suggerisce di adire gli Enti Camerali per regolarizzare le posizioni amministrative aperte**

AZIENDA AUTONOMA DELLE TERME DI SCIACCA



Nome impresa Azienda Autonoma Delle Terme Di Sciacca
Indirizzo Sciacca (AG) - Via Agatocle Snc [Mostra mappa](#)



DOMICILIO DIGITALE / PEC **MOSTRA**

● Registrata Inattiva

PER INFORMAZIONI ANAGRAFICHE COMPLETE



REA AG - 151651
Codice Fiscale/Partita Iva 00235710845
Forma Giuridica EP - Ente pubblico economico

AZIENDA AUTONOMA DELLE TERME DI SCIACCA



Nome impresa Azienda Autonoma Delle Terme Di Sciacca
Indirizzo Sciacca (AG) - Localita' Monte Kronio



DOMICILIO DIGITALE / PEC Non presente

● Cessata

PER INFORMAZIONI ANAGRAFICHE COMPLETE

REA AG - 57102
Codice Fiscale/Partita Iva 00235710845
Forma Giuridica AF - Altre forme

Fonte Registro ditte

TERME DI SCIACCA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE



Nome impresa Terme Di Sciacca S.P.A. In Liquidazione
Indirizzo Sciacca (AG) - Via Agatocle 2 [Mostra mappa](#)



DOMICILIO DIGITALE / PEC **MOSTRA**

● Registrata Attiva

PER INFORMAZIONI ANAGRAFICHE COMPLETE



REA AG - 181961
Codice Fiscale/Partita Iva 02432200844
Forma Giuridica AU - Societa' per azioni con socio unico
Descrizione Attività La gestione dei complessi cremotermaali e idrotermali esistenti nel bacino idrotermale di sciacca, termalismo terapeutico(fangoterapia, fangobalneoterapia, balneoterapia, irrigazione vaginale con bagno,cure inalatorie, stufe e grotte, ventilazione polminare, sordita' rinogena, ... [Leggi tutto](#)
Classificazione ATECO 96.04.2 - Stabilimenti termali

AZIENDA AUTONOMA DELLE TERME DI ACIREALE



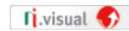
Nome impresa Azienda Autonoma Delle Terme Di Acireale
Indirizzo Acireale (CT) - Via Delle Terme 61 [Mostra mappa](#)



DOMICILIO DIGITALE / PEC Non presente

● Registrata Attiva

PER INFORMAZIONI ANAGRAFICHE COMPLETE



REA CT - 69222
Codice Fiscale/Partita Iva 00254050875
Forma Giuridica AR - Azienda regionale
Classificazione ATECO 96.04.2 - Stabilimenti termali

TERME DI ACIREALE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE



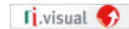
Nome impresa Terme Di Acireale S.P.A. In Liquidazione
Indirizzo Acireale (CT) - Via Delle Terme 61 [Mostra mappa](#)



DOMICILIO DIGITALE / PEC **MOSTRA**

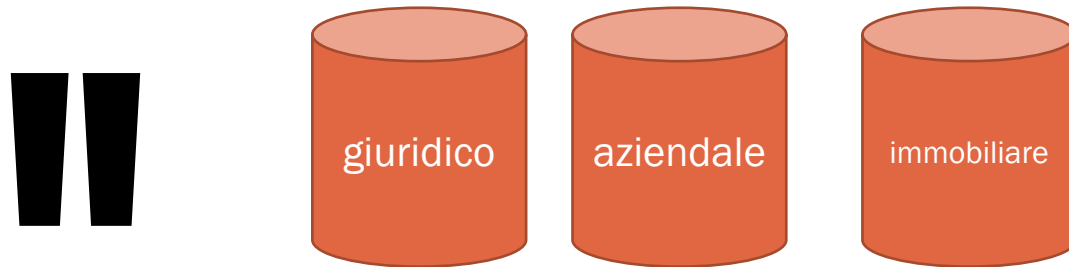
● Registrata Attiva

PER INFORMAZIONI ANAGRAFICHE COMPLETE



REA CT - 289106
Codice Fiscale/Partita Iva 04343980878
Forma Giuridica AU - Societa' per azioni con socio unico
Descrizione Attività Cure termali
Classificazione ATECO 96.04.2 - Stabilimenti termali

I tre contenitori



A conclusione di questa prima parte normativa e di governance, la situazione si può rappresentare brevemente come segue:

- il **«contenitore giuridico»** delle Terme, in lenta ma costante trasformazione dal 1999, si è via via adattato sul piano della governance alla volontà politica di riunificazione del patrimonio termalistico di Sciacca e di Acireale
- il **«contenitore aziendale»** delle Terme – come si evince meglio dal resto del presente documento – si presenta estremamente deteriorato, anche per effetto dell’inattività degli stabilimenti e del pregresso carico debitorio (dell’estinzione di tale «contenitore aziendale» si stanno occupando gli organi di liquidazione dal 2010)
- il **«contenitore immobiliare»** delle Terme – come si evince più puntualmente in altra parte del documento – è pressoché intatto, sebbene necessiti di urgenti interventi di ristrutturazione e di più sostanziosi investimenti per l’ammodernamento in vista della ripresa dell’attività termalistica

**Ultimo bilancio
pubblicato sul
Registro delle Imprese**

II

Le pagine che seguono descrivono il
«**contenitore aziendale**» Terme di Sciacca e di
Acireale che si presenta estremamente
deteriorato. A partire dai documenti ufficiali
camerali, viene ricostruita la situazione
economica, patrimoniale, creditoria e debitoria,
riportando anche – dalle ultime relazioni sulla
gestione – i principali accadimenti aziendali

Il contenitore aziendale



Dal sito camerale risulta che l'ultimo bilancio delle Terme di Sciacca al 31.12.2020 è regolarmente depositato

Sciacca (ultimo bilancio depositato: al 31.12.2020)



Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di AGRIGENTO

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

INFORMAZIONI SOCIETARIE

TERME DI SCIACCA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE



HQH4K8

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	SCIACCA (AG) VIA AGATOCLE 2 CAP 92019
Indirizzo PEC	termesciacca@legalmail.it
Numero REA	AG - 181961
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	02432200844
Forma giuridica	società per azioni con socio unico
Procedure in corso	scioglimento e liquidazione

Dal sito camerale risulta che l'ultimo bilancio depositato delle Terme di Acireale è quello al 31.12.2019. Non c'è ancora quello al 31.12.20

Acireale (ultimo bilancio depositato: al 31.12.2019)



Camera di Commercio del SUD EST SICILIA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

INFORMAZIONI SOCIETARIE

TERME DI ACIREALE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE



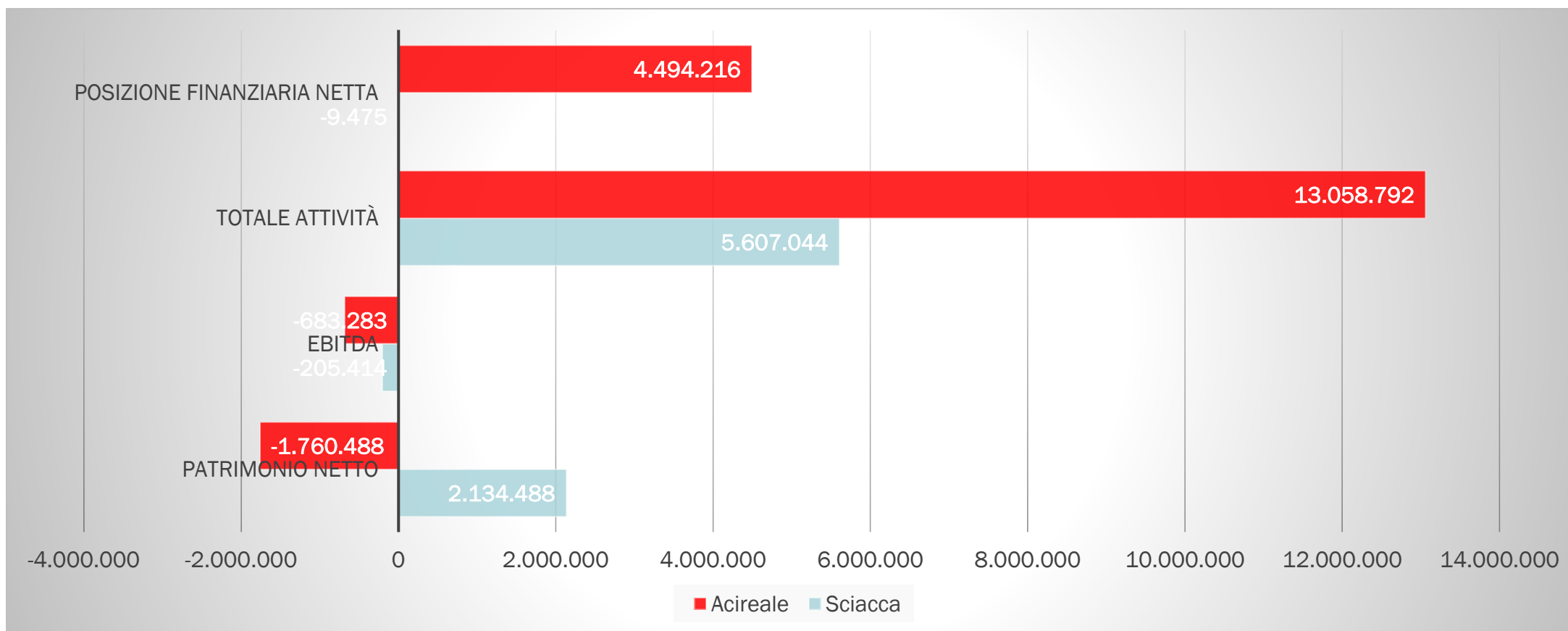
R3XSTP

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

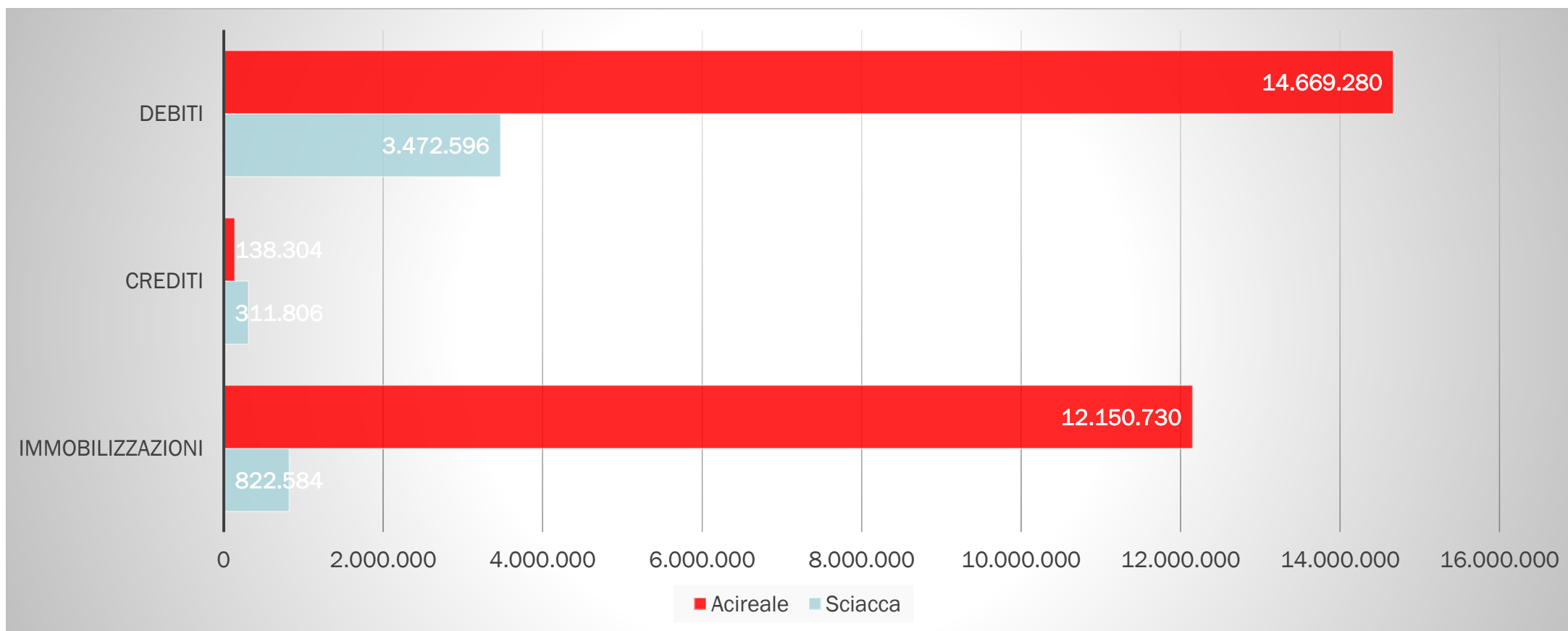
DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	ACIREALE (CT) VIA DELLE TERME 61 CAP 95024
Indirizzo PEC	termeacireale@pec.termecireale.it
Numero REA	CT - 289106
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	04343980878
Forma giuridica	società per azioni con socio unico
Procedure in corso	scioglimento e liquidazione

Principali voci del bilancio (Sciacca al 2020 e Acireale al 2019)



Principali voci del bilancio (Sciacca al 2020 e Acireale al 2019)



Alcuni fatti importanti ricavati **dall'ultimo** **bilancio**



Sciacca (ultimo bilancio depositato: al 31.12.2020)



Per quanto sopra, a questa gestione liquidatoria non rimane che, da un lato continuare ad insistere nella vendita dell'immobile denominato ex Motel Agip, ripubblicando un ennesimo bando, dall'altro iniziare la procedura di vendita dell'altro immobile di proprietà ancora disponibile denominato "Piccolo Albergo San Calogero".

Tre sono i principali debiti residuali rimasti e più precisamente, quello nei confronti del "Azienda Autonoma delle Terme di Sciacca", quello nei confronti della Regione Siciliana e quello nei confronti del Comune di Sciacca per imposte e tributi iscritti a ruolo e non.



Sciacca (ultimo bilancio depositato: al 31.12.2020)

Evoluzione prevedibile dell'attività di liquidazione

Questa società, per la chiusura della liquidazione intende:

- 1) Trasferire il diritto residuale di usufrutto trentennale, decorrente dal 28 dicembre 2005, del fabbricato non agibile denominato "Grande Hotel San Calogero" sito sull'omonimo monte e la cui detenzione comporta elevati costi per la società in termini di pagamento imposte e manutenzione finalizzata ad eliminare rischi di pericolo per la incolumità pubblica.
- 2) Porre in vendita l'immobile denominato "Piccolo Albergo San Calogero" sito sempre sull'omonimo monte e il cui valore è stato stimato dall'Agenzia del Territorio di Agrigento in € 1.432.000.00;
- 3) Porre in vendita la proprietà del "Centro accumulo acque", il cui valore storico di Bilancio, al netto dell'ammortamento, ammonta ad € 340.266,00;
- 4) Porre in vendita la Proprietà dei Beni mobili e delle attrezzature, al netto degli ammortamenti e le opere d'arte di proprietà il cui valore effettivo stà per essere determinato dalla Soprintendenza di Agrigento a cui è stato affidato apposito incarico;
- 5) Continuare nel tentativo di vendita dell'immobile denominato "ex Motel Agip". A tal ultimo proposito, per una maggiore completezza di informazione, si evidenzia che si è tenuta presso l'Assessorato Regionale dell'Economia, una riunione a cui hanno partecipato, tra gli altri, il Sindaco di Sciacca, l'Assessore all'Economia con il suo Capo di Gabinetto e il Direttore Generale, nel corso della quale il Sindaco ha riproposto l'interesse ad operare una transazione con la Società mirata all'acquisizione dell'ex Motel Agip, in cambio della compensazione del debito vantato nei confronti

Fonte: Registro Imprese

Acireale (ultimo bilancio depositato: al 31.12.2019)



In particolare, sono state avviate una serie di attività – alcune delle quali propedeutiche e necessarie alla redazione dei progetti di bilancio relativi agli esercizi 2014, 2015 e 2016 – quali:

- la predisposizione dell'inventario dei beni mobili ed immobili;
- la valutazione del patrimonio immobiliare e mobiliare;
- la predisposizione dell'elenco – e verifica – dei crediti e dei debiti della Società;
- la ricognizione e prognosi dell'esito dei giudizi in corso;
- la riorganizzazione dell'assetto amministrativo e contabile della società in prospettiva liquidatoria;
- la sensibilizzazione del socio unico a soddisfare le esigenze finanziarie primarie della Società;
- la proposta di nomina all'assemblea dei soci di un nuovo revisore legale.

Acireale (ultimo bilancio depositato: al 31.12.2019)



Inoltre l'attività come sopra descritta ha consentito la conclusione del procedimento R.G. n. 3417/2016 ex art. 2409 in quanto il Tribunale di Catania, Sezione specializzata in materia di impresa, in data 07/06/2018, ha ritenuto “che non sussistano i presupposti per adottare alcun provvedimento avendo la terna dei liquidatori, nominata successivamente, individuato, nel corso dell'attività ispettiva, il corretto percorso da seguire per la liquidazione della società ponendo in essere, nel contempo, tutti le attività necessarie ed eliminando quelle deficienze ed irregolarità (approvazione bilanci- inventari-) denunciate dal collegio sindacale”. Pertanto ha determinato il “non luogo a provvedere non ritenendosi di dover adottare alcun provvedimento coercitivo in danno della società Terme di Acireale spa”.

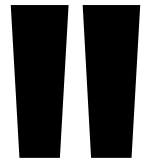
Acireale (ultimo bilancio depositato: al 31.12.2019)



In data 30/03/2020, con atto a rogito Notaio Carlo Zimbone, repertorio n.10463 – raccolta n. 8004, registrato a Catania in data 31/03/2020 al n. 9661, è stato stipulato tra la società “Terme di Acireale S.p.A. in Liquidazione” e la “Regione Siciliana – Dipartimento Regionale Finanze e Credito” atto di avveramento delle condizioni sospensive avente ad oggetto la cessione l’edificio a destinazione alberghiera denominato “Hotel Excelsior Palace Terme”, sito in Acireale (CT), via Delle Terme n. 103, nonché dell’edificio denominato “Polifunzionale”, sito in Acireale (CT), via Delle Terme nn. 32 C/D/E/F/G/H/I/L, 34 e 34/A, per il prezzo di euro 9.100.000.

Evoluzione prevedibile della liquidazione

L’attività di liquidazione in atto, punta principalmente a concludere la complessa trattativa in corso con il Comune di Acireale, per saldare i crediti dallo stesso vantati, a valorizzare e restituire l’usufrutto dei beni indisponibili alla Regione Siciliana.



AGGIORNAMENTI AL 2020

BILANCIO DELLE

TERME DI ACIREALE SPA (*)

() dati forniti dai liquidatori*

Bilancio al 31.12.2020

	2020	2019
Immobilizzazioni	3.814.704 €	12.914.704 €
Crediti v/clienti	46.980 €	99.804 €
Patrimonio netto	- 2.441.568 €	- 1.760.488 €
Debiti	6.172.338 €	14.669.280 €
Ricavi	0 €	18.689 €
Costi della produzione	553.030 €	683.283 €
Utile (perdite)	- 555.716 €	- 714.757

Fonte: liquidatori Terme di Acireale

Bilancio al 31.12.2020

L'attività di liquidazione in atto, punta principalmente a concludere la complessa trattativa in corso con il Comune di Acireale, per saldare i crediti dallo stesso vantati, a valorizzare e restituire l'usufrutto dei beni indisponibili alla Regione Siciliana.

Per quanto attiene l'espletamento delle necessarie attività atte a definire la posizione debitoria con il Comune di Acireale per IMU relativa ad anni pregressi, è stato proposto un accordo transattivo per estinzione dei crediti maturati dal Comune. L'accordo si sostanzia con la cessione al Comune di Acireale dell'ex stabilimento Pozzillo che potrebbe consentire, in via transattiva, la totale estinzione della posizione debitoria nei confronti dell'ente locale. La proposta transattiva ha trovato la disponibilità degli amministratori del Comune, che hanno avviato con il supporto dell'Agenzia delle Entrate, l'iter per la valutazione dei beni oggetto della trattativa.

In merito ai suddetti beni i sottoscritti Liquidatori hanno avviato una complessa attività legittimante la titolarità sugli stessi. Nello specifico nel mese di Giugno 2020 si è concluso l'iter di immissione in possesso dei beni che erano stati ceduti in usufrutto con scadenza 31/12/2018, comprensivi di un lotto di terreno del quale a metà del secolo scorso è stato ceduto il diritto di superficie e sul quale è stato costruito un manufatto.

Su quest'ultimo aspetto si è intrapresa una complessa attività di ricerca tecnico-giuridica dalla quale è emerso che il diritto di superficie si è estinto a partire dal 07/04/2015 consolidando la piena proprietà (terreno ed edificio) in capo alle Terme di Acireale S.p.a. in Liquidazione.

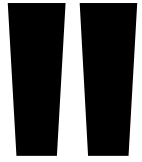
Bilancio al 31.12.2020

Per quanto attiene alla valorizzazione e restituzione dei beni in usufrutto al socio Regione Siciliana sono in corso due attività.

La prima riguarda la controversia in corso con Aci Nuoto S.r.l alla quale dal 2008 era stato concesso in uso con contratto di comodato l'intero impianto delle piscine presenti all'interno del parco Santa Venera. La controversia attiene alla richiesta risarcitoria da parte della società Aci Nuoto S.r.l. per mancato rispetto degli accordi per l'utilizzo delle piscine presenti all'interno del parco. Con sentenza del 01/03/2021 il tribunale di Catania V sezione Civile, accogliendo le memorie presentate dall'attuale gestione della Società Terme di Acireale s.p.a. in liquidazione, ha disposto di ritenere: *“risolto il contratto di comodato del maggio 2008 e condanna Acinuoto srl al pagamento, in favore di Terme di Acireale spa, della somma di €. 56.884,31 oltre gli interessi al tasso legale a far data dal 17 maggio 2010 sino al soddisfo.* Allo stato attuale sono in corso le attività di rilascio del bene e di recupero delle somme.

La seconda riguarda la richiesta da parte del socio, di anticipare la restituzione dei beni dallo stesso conferiti, per la durata di 30 anni, all'atto della costituzione della società Terme di Acireale S.p.a. in liquidazione. E' in corso uno scambio epistolare con gli uffici della Regione per meglio definire la valorizzazione e la eventuale anticipata restituzione dei beni conferiti in usufrutto.

In riferimento ai beni in usufrutto, nel corso dell'esercizio, si è avviata una ricognizione atta a valutare interventi di messa in sicurezza di alcune emergenze presenti nel complesso termale Santa Venera e Santa Caterina. Nello specifico l'attività mira a limitare i rischi per la privata e pubblica incolumità con interventi in parte già avviati.



Le pagine che seguono descrivono il flusso costante di deterioramento del contenitore aziendale negli ultimi dieci anni, cioè da quando ha preso avvio la **liquidazione**, normativamente prevista dalla legge del 2010 e resasi necessaria per le perdite consecutivamente riportate nel triennio dalle società di gestione **Terme di Sciacca SpA** e **Terme di Acireale SpA**

**Deterioramento
del contenitore
aziendale**





**Sguardo agli ultimi 10
anni**

Tabella della (de) crescita ultimo decennio

	Attività	Patrimonio	Ricavi	EBITDA	
ACIREALE	- 7,72%	- 10,61%	- 9,68%	- 2,15%	
SCIACCA	- 7.09%	- 7,44%	- 10%	- 8,68%	

Tabella della (de) crescita ultimo decennio

	Terreni e fabbricati	Impianti	Attrezzature industriali	Altri beni	
ACIREALE	- 6,35%	- 10%	- 10%%	- 6,59%	
SCIACCA	- 9,42%	- 8,28%	- 1,47%%	- 3,23%	

Dati significativi Terme di Sciacca
(74,22% dei ricavi in regime di
convenzione con SSR e Inail: fonte:
Terme di Sciacca SpA)

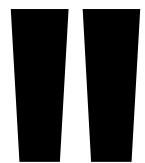
	2020									2011
Capitale circolante netto	-126.963	79.134	403.035	647.718	-6.736.148	-5.540.475	-6.052.342	-7.377.603	-7.632.534	-6.962.352
Margine sui consumi	-375	-1.450	-764	1.694.016	-854	40.802	1.726.536	1.699.678	1.781.718	1.814.720
Margine di tesoreria	-3.184.731	-2.983.084	-2.626.986	-2.443.862	-11.133.826	-9.916.667	-9.122.277	-7.476.285	-7.699.282	-7.111.878
Margine di struttura	-126.963	79.134	403.035	647.718	-9.024.720	-8.037.220	-8.561.574	-9.938.309	-10.324.575	-9.621.339
Flusso di cassa di gestione	-206.097,00	-321.150,00	-244.684,00	-748.179,00	-958.776,00	-770.349,00	-1.664.087,00	-1.572.431,00	-1.544.435,00	-1.605.973,00

I flussi di cassa di gestione sempre negativi

Dati significativi Terme di **Acireale
(**92%** dei ricavi in regime di
convenzione con il SSR, fonte: Azienda
Autonoma delle Terme di Acireale)**

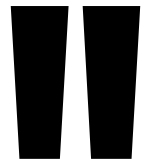
	2019									2010
Capitale circolante netto	-14.525.192	-18.329.395	-16.234.106	-15.646.694	-15.100.067	-14.356.476	1.654.056	2.359.135	3.833.440	3.273.716
Margine sui consumi	18.689	22.303	27.049	29.967	50.394	359.738	203.254	4.645	75.578	580.917
Margine di tesoreria	-14.525.192	-18.329.395	-16.271.177	-15.683.765	-15.137.138	-14.401.511	-2.369.215	-1.663.414	-168.606	-298.235
Margine di struttura	n.s.	n.s.	-16.584.255	-15.959.362	-15.412.735	-14.672.498	-9.922.856	-9.142.047	-7.592.851	-5.658.155
Flusso di cassa di gestione	-714.757,00	-500.840,00	-547.335,00	-582.986,00	-721.417,00	-1.066.633,00	-777.137,00	-1.402.861,00	130.028,00	-1.213.043,00

I flussi di cassa di gestione sempre negativi



Un lento costante deterioramento

L'avvio della liquidazione **non ha arrestato il deterioramento del contenitore aziendale** delle due società che hanno registrato nel corso degli anni **perdite d'esercizio stratificatesi** e una **diminuzione del patrimonio netto** che, nel caso di Acireale, è adesso negativo. Le perdite si sono acuite nel momento in cui le due società non hanno più svolto alcuna attività per la chiusura degli impianti: **dal 2014** Acireale; **dal 2017** Sciacca.



Un «vizio» alla nascita

A conclusione di questa disamina, va riferito per onestà intellettuale che **l'atto di nascita** delle società di gestione Terme di Sciacca SpA e Terme di Acireale SpA nel 2005 (per trasformazione delle precedenti aziende autonome) fu significativamente viziato da un **pesante fardello di oneri economici** (la maggior parte dei quali connessi alla forte incidenza del costo del lavoro) impropriamente posto a carico delle due neonate società, di conseguenza «naturalmente condannate» fin dall'inizio ad andar incontro a rilevanti perdite per l'impossibilità a generare un maggior volumi di ricavi aziendali per pareggiare tali costi elevati. Le **perdite d'esercizio**, come differenza fra maggiori costi e minori ricavi aziendali, **si registravano pure nel precedente assetto precedente di aziende autonome (*)**, ma, proprio per la loro particolare natura aziendale, venivano sempre interamente coperte a «piè di lista» dai finanziamenti regionali.

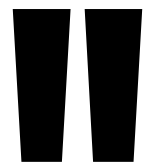
(*) Le Terme di Acireale, in A.Capasso, M. Migliaccio (2005), *Evoluzione del settore termale. Prospettive e modelli di sviluppo per le imprese artigiane*, F. Angeli

Argomenti principali

02. Perdite regionali,
costo sociale e
soluzioni possibili



**PERDITE
REGIONALI
ACCUMULATE**



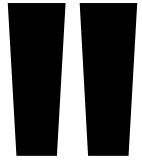
Lo «sciupìo» di risorse pubbliche regionali

Le due società, negli ultimi 10 anni, hanno complessivamente eroso **42.193.968 €** di **risorse pubbliche regionali** tra:

- perdite accumulate (*di anno in anno*)
- debiti all'ultimo bilancio (*al lordo dei costi di riacquisto degli immobili di Acireale nel 2020*)

*Elaborazione dati su fonti: Aida
Bureau Van Dijk e Registro Imprese*





Nella determinazione di queste perdite per le casse regionali, non si è tenuto conto della **contabilizzazione di ulteriori perdite** determinate da: a) un (presunto) **minor valore degli immobili** a seguito della assenza di interventi di manutenzione; b) **una perdita del valore di avviamento** causata dalla prolungata inattività degli stabilimenti; c) **costo della governance** per la corresponsione di emolumenti dovuti a liquidatori, sindaci e revisori

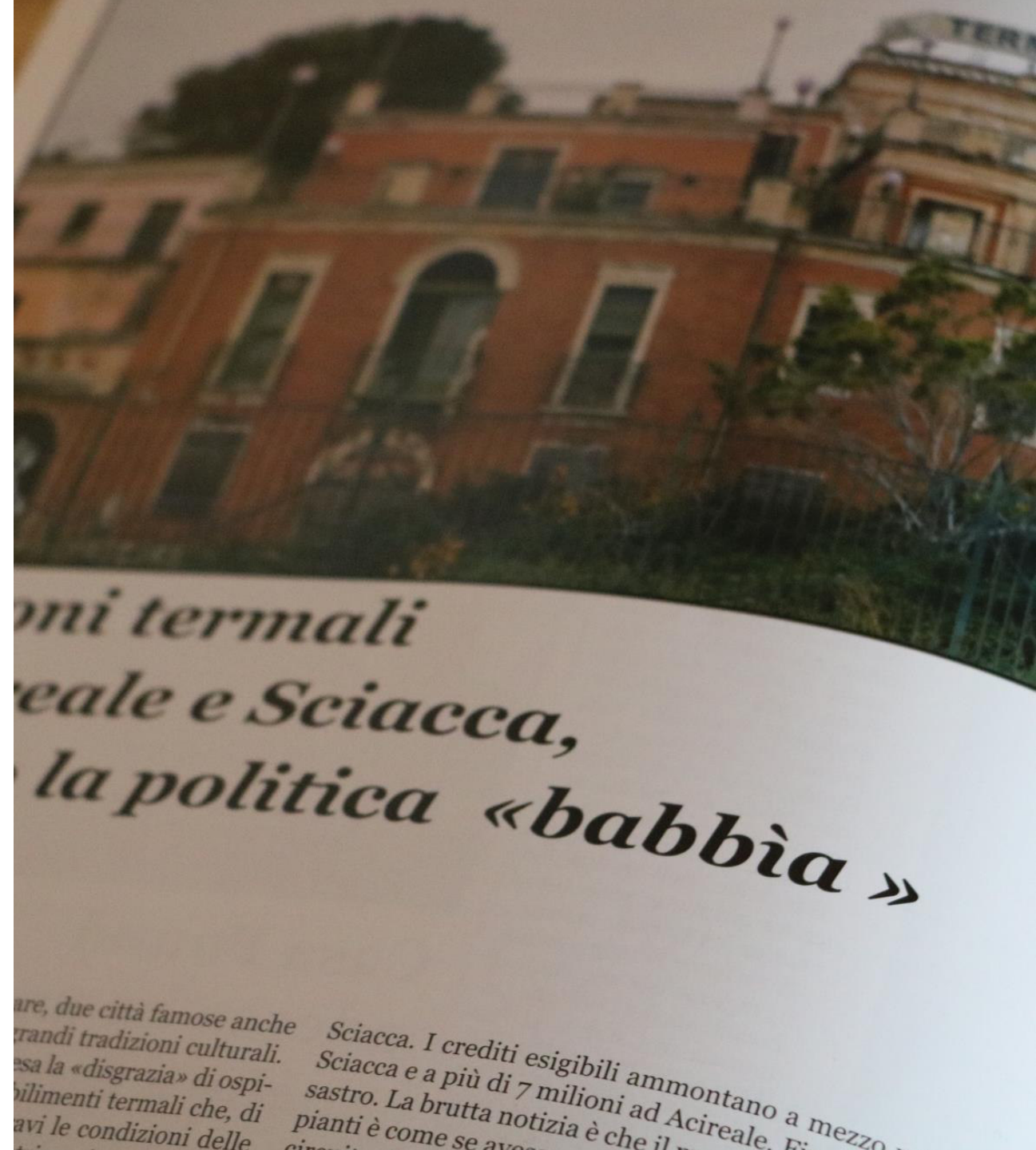
**Contabilizzazione
di ulteriori
perdite**

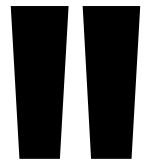
COSTO SOCIALE

Perdita di immagine per la Regione, percepita incapace come **imprenditore** (quando gestiva le Terme) e debole come **socio** (adesso che possiede il 100% delle azioni delle due società di gestione)

Mancanza di appeal del termalismo siciliano in ambito nazionale ed internazionale

Insofferenza delle piazze di Sciacca e di Acireale e continue polemiche alimentate spesso da incompleta conoscenza dell'intera vicenda



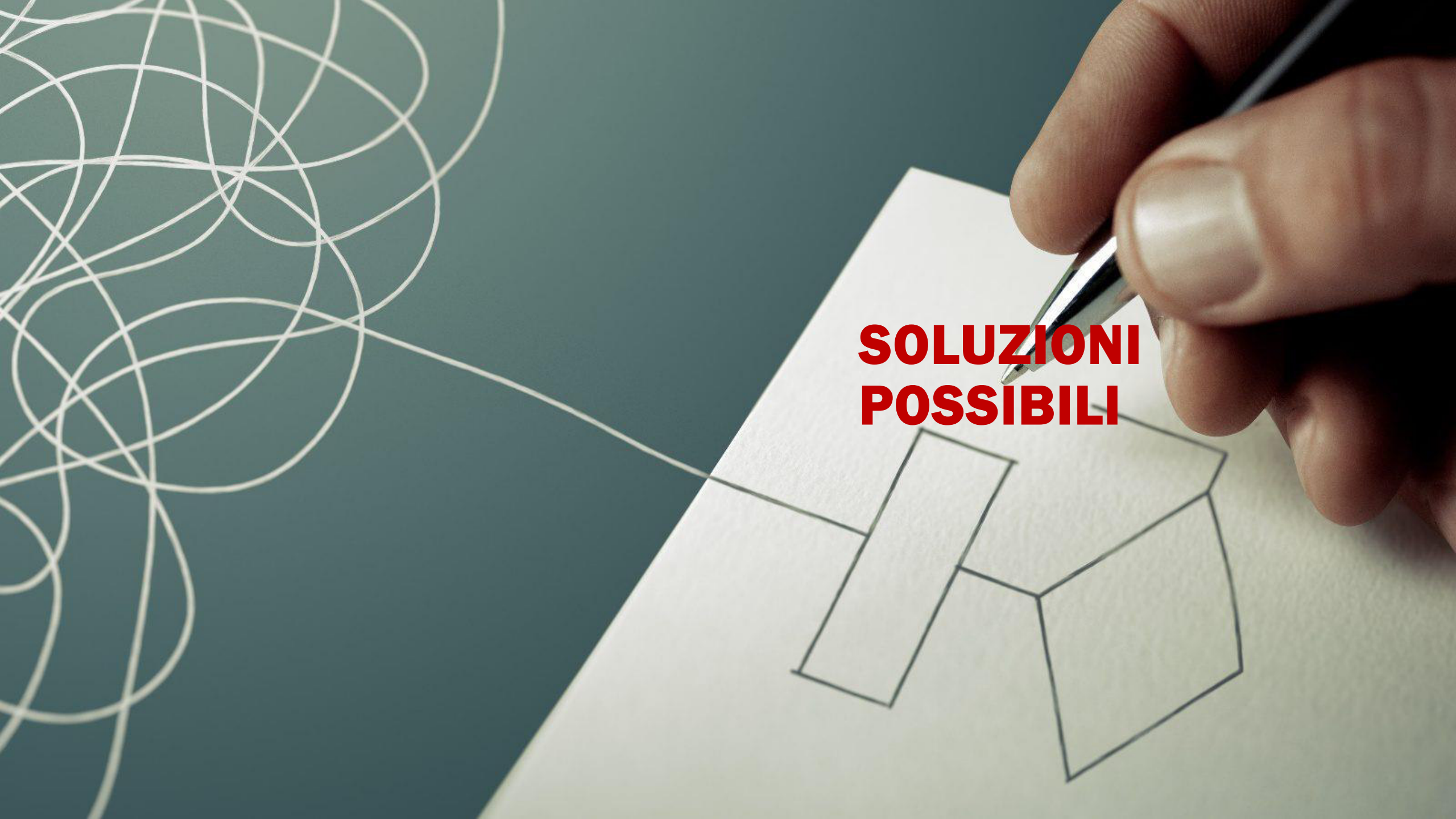


Una valutazione d'impatto

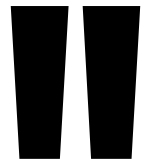
Nella prospettiva di estendere anche ai «mancati investimenti» l'analisi benefici-costi vivamente raccomandata dall'Unione Europea per la **valutazione dei progetti di investimento** (*), si segnala l'esistenza di un **«costo sociale»** a carico della collettività, determinato dal protrarsi della vicenda delle Terme di Sgiacca e di Acireale. Per quanto «non contabilizzato», poiché sarebbero necessarie dedicate indagini suppletive, tale «costo sociale» è conseguente a:

- a) **perdita di immagine** della Regione Siciliana, b) **mancanza di appeal** dell'intero termalismo regionale, c) **insofferenza delle piazze** di Sgiacca e di Acireale le quali si sentono «scippate» di beni immobiliari che, pur non essendo di proprietà comunale e dunque di pertinenza delle municipalità locali, sono comunque percepiti come patrimonio appartenente all'intera città

(*) Unione Europea – Fondo Europeo di Sviluppo Regionale, Agenzia per la Coesione Territoriale, PON Governance e Assistenza Tecnica, Invitalia (2014), «Guida all'analisi costi-benefici dei progetti di investimento»

A hand holding a pen is drawing a geometric shape on a piece of paper. The shape is a complex polygon with several internal lines, resembling a stylized letter 'H' or a cross. In the background, there is a dark teal surface with a white, tangled line that forms a complex, overlapping pattern. The text "SOLUZIONI POSSIBILI" is written in bold red letters across the middle of the image.

**SOLUZIONI
POSSIBILI**

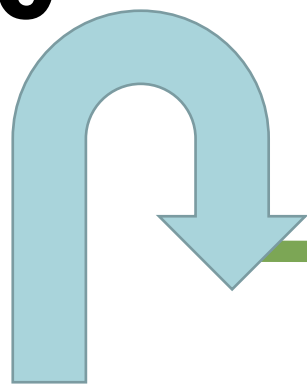


Soluzioni tecniche

Questa sezione del documento, coerentemente all'incarico ricevuto, individua alcune **possibili soluzioni tecniche** ragionevolmente auspiccate da molti per «sbloccare» una vicenda rimasta per molto tempo nella palude delle procedure di liquidazione, resesi necessarie a seguito dell'entrata in vigore della l.r. 11 del 2010, ma protrattesi oltre modo, non solo per ulteriori vicende societarie interne, ma anche per la mancanza di una unica «cabina di regia» capace di riportare ad unità le tante competenze e responsabilità regionali in materia.

L'uscita, quanto prima, dalla liquidazione si rende necessaria per favorire, **con la riunificazione del patrimonio immobiliare nelle mani della Regione**, una interlocuzione istituzionale con Inail e Federterme (come è nelle intenzioni del Governo regionale) che possa risultare propedeutica ad un affidamento della gestione degli stabilimenti termali ad investitori professionali.

Soluzioni possibili e adempimenti



Iniziative di accompagnamento

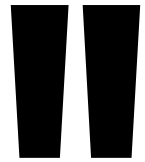
Uscita dalla liquidazione con lo scioglimento delle due società

- DETERMINAZIONE DEL VALORE «NOMINALE» DEI CESPITI delle società Terme di Sciacca SpA e Terme di Acireale SpA
- RESTITUZIONE DELL'ATTIVO AL SOCIO PUBBLICO REGIONE SICILIANA

Affidamento della gestione ai privati

- DETERMINAZIONE DEL VALORE «DI MERCATO» DEI CESPITI delle società Terme di Sciacca SpA e Terme di Acireale SpA
- VALUTAZIONE PROSPETTICA SCIACCA E DI ACIREALE





Uno «switch» non immediato

Unitamente alla accelerazione delle procedure di liquidazione, si raccomandano, infatti, **iniziative di accompagnamento** sulla strada dell'affidamento a terzi della gestione degli stabilimenti termali. Tali iniziative, illustrate in altra parte del documento, sono fondamentali per non disperdere il grande valore patrimoniale e storico degli stabilimenti termali. Lo «switch» dall'imprenditore termalistico regionale a nuovi potenziali gestori pertanto **non si profila come un immediato «cambio della guardia»**, poiché la prolungata inattività degli impianti termali ha determinato un deterioramento delle loro capacità produttive e un indebolimento di posizionamento nel mercato delle prestazioni termalistiche, che vanno gradualmente ristabiliti. I tempi dello «switch» sono più o meno dilatati a seconda degli scenari adottati per la valorizzazione dell'offerta. In questa prospettiva, nelle pagine a seguire è contemplata una **valutazione prospettica** che tiene conto di tre possibili differenti scenari.

Argomenti principali



03. Elementi di
ricognizione per una
valutazione prospettica:
il modello 3T e la
valutazione del
patrimonio



Valutazione
prospettica: elementi
per una ricognizione

Il modello 3T
Termalismo Turismo Territorio

II Il modello 3 T – Termalismo, Turismo, Territorio

Nelle pagine a seguire si propone un originale **modello**, concepito esclusivamente per questo studio, **denominato 3T** che permette di individuare per ciascuna delle tre T (Termalismo-Turismo-Territorio) un differente scenario di valorizzazione dell'offerta termalistica: a) **termalismo**, ovvero in una **prospettiva «chiusa»** e dunque limitata all'erogazione delle prestazioni curative negli stabilimenti; b) **turismo**, in una **prospettiva «allargata»** alla valorizzazione a fini ricettivi degli altri compendi immobiliari; c) **territorio**, in una **prospettiva «condivisa»** con il territorio circostante, per la realizzazione di un'offerta integrata intorno ad un «concept» chiaro

Termalismo



ACQUE

Di tipo ipo-termale

Esistono numerosi studi descrittivi sulle proprietà delle acque termali di Sgiacca e di Acireale. Due di questi sono menzionati in altra parte del documento

CURE TERMALI

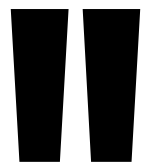
Prestazioni curative in convenzione con il SSR

L'importo del budget regionale per l'assistenza termale, indicato in altra parte del Report, è di 3.100.000 euro al 2021 ma non contempla Sgiacca ed Acireale

BENESSERE

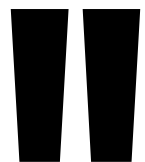
Altre prestazioni, prevalentemente di fisiokinesiterapia, rientranti nel c.d. benessere e destinate al mercato privato

Come riportato in precedenza, per le Terme di Acireale solo l'8% delle prestazioni non viene erogato in regime di convenzione con il SSR; tale percentuale sale a poco più del 25% per le Terme di Sgiacca.



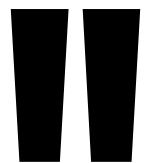
Termalismo: offerta di prestazioni curative

Il primo scenario è quello denominato **Termalismo**. Si riferisce unicamente ad un'offerta di prestazioni curative, in parte destinate al mercato assistito dal Servizio Sanitario Regionale *[92% per Acireale; 74,22% per Sciacca]* in altra parte destinate al mercato privato. Tali prestazioni sono erogate dai soli stabilimenti termali. Coerente ad una **visione più tradizionale del termalismo**, sebbene non incompatibile con quella più moderna di benessere, tale scenario valorizza unicamente **l'offerta di tipo termale** per le proprietà curative di acque, fanghi, etc.



Offerta di prestazioni curative in convenzione con il SSR

Come riportato in altra parte del documento, attualmente non c'è budget regionale per l'assistenza termale offerta da Sciacca ed Acireale. Lo stanziamento complessivo è **3.100.000 euro** ed esso è inalterato dal 2017. Se il fatturato delle due società termali, quando erano attive, dipendeva dalle convenzioni con il SSR (e per Sciacca pure con l'INAIL), **è fondamentale ripristinare quanto prima tali convenzioni e aggiornare conseguentemente il budget regionale**



In via generale, le prestazioni riconosciute dal Soggetto Pubblico come **assistenza termale** e, pertanto, oggetto di possibili Convenzioni con il SSN, Inail e Inps sono quelle riportate nelle pagine a seguire.

Fonte: G.U. 18-3-2017 n.65, supplemento ordinario

Assistenza termale**Aventi diritto:**

Hanno diritto a fruire di cure termali con oneri a carico del Servizio sanitario nazionale gli assistiti affetti dalle seguenti patologie:

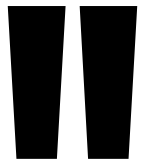
1. Malattie reumatiche: osteoartrosi ed altre forme degenerative; reumatismi extra articolari;
2. Malattie delle vie respiratorie: sindromi rinosinusitiche-bronchiali croniche, bronchiti croniche semplici o accompagnate a componente ostruttiva (con esclusione dell'asma e dell'enfisema avanzato, complicato da insufficienza respiratoria grave o da cuore polmonare cronico);
3. Malattie dermatologiche: psoriasi (esclusa la forma pustolosa, eritrodermica), eczema e dermatite atopica (escluse le forme acute vescicolari ed essudative), dermatite seborroica ricorrente;
4. Malattie ginecologiche: sclerosi dolorosa del connettivo pelvico di natura cicatriziale o involutiva, leucorrea persistente da vaginiti croniche aspecifiche o distrofiche;
5. Malattie O.R.L.: rinopatia vasomotoria, faringolaringiti croniche, sinusiti croniche, stenosi tubariche, otiti catarrali croniche, otiti croniche purulente non colesteatomatose;
6. Malattie dell'apparato urinario: calcolosi delle vie urinarie e sue recidive;
7. Malattie vascolari: postumi di flebopatie di tipo cronico;
8. Malattie dell'apparato gastroenterico: dispepsia di origine gastroenterica e biliare, sindrome dell'intestino irritabile nella varietà con stipsi.

Prestazioni

Le prestazioni termali consistono nei cicli di cure di seguito indicati per tipologia di destinatari. Il ciclo di cure include, in ogni caso, la visita medica all'atto dell'accettazione da parte dello stabilimento termale.

Prestazioni erogabili a tutti gli assistiti

1. Fanghi più bagni o docce effettuate con acque minerali (c.d. di "Annettamento") per malattie artroreumatiche (ciclo di 12 fanghi e 12 bagni o docce)
2. Fanghi più bagni terapeutici (ciclo di 12 fanghi e 12 bagni)
3. Bagni per malattie artroreumatiche (ciclo di 12 bagni)
4. Bagni per malattie dermatologiche (ciclo di 12 bagni)
5. Stufe o grotte (ciclo di 12 sedute)
6. Cure inalatorie (inalazioni, nebulizzazioni, aerosol, humages) (ciclo di 24 prestazioni)
7. Irrigazioni vaginali (ciclo di 12 irrigazioni)
8. Irrigazioni vaginali più bagni (ciclo di 12 irrigazioni e 12 bagni)
9. Docce rettali (ciclo di 12 docce)
10. Cure idropiniche per calcolosi delle vie urinarie e sue recidive (ciclo di 12 prestazioni)
11. Cure idropiniche per malattie dell'apparato gastroenterico (ciclo di 12 prestazioni)
12. Ciclo di cura della sordità rinogena comprendente:
 - Visita specialistica
 - Esame audiometrico
 - 12 insufflazioni endotimpaniche
 - 12 cure inalatorie
13. Ciclo di cura integrato della ventilazione polmonare controllata comprendente:
 - Visita specialistica
 - 12 ventilazioni polmonari medicate e non
 - 12 aerosol
 - 6 inalazioni o nebulizzazioni (da effettuarsi a giorni alterni)
14. Ciclo di idrofangobalneoterapia (c.d. "Fanghi epatici") comprendente:
 - Visita specialistica
 - 6 fanghi epatici
 - 6 bagni carbogassosi
 - 12 cure idropiniche
15. Ciclo di cura dei postumi di flebopatie di tipo cronico comprendente:
 - Visita specialistica
 - Elettrocardiogramma
 - Esami ematochimici: azotemia, glicemia, uricemia, colesterolo totale e HDL, trigliceridi
 - Esami strumentali: oscillometria, doppler (prima e dopo la cura)
 - 12 bagni "terapeutici" con idromassaggio



Prestazioni erogabili agli assistiti dell'INAIL ai sensi del decreto legge 25.1.1982, n.16, convertito con modificazioni dalla legge 25.3.1982, n. 98 e successive modificazioni.

16. Ciclo di ventilazione polmonare controllate comprendente:
 - Visita specialistica
 - Ventilazioni polmonari medicate e non (ciclo di 15 ventilazioni)
17. Ciclo di cure per la riabilitazione motoria comprendente:
 - Visite mediche (prescrizioni terapeutiche; assistenza sanitaria; compilazione ed aggiornamento della speciale cartella clinica)
 - Indagini specialistiche e di laboratorio (esami radiologici; esami elettrodiagnostici ed elettromiografici; altre indagini specialistiche se necessarie);
 - Trattamenti medicamentosi, fisioterapici, riabilitativi funzionali e complementari;
 - Crenochinesiterapia (bagni termali, ozonizzati o meno, con o senza massaggio subacqueo; fanghi termali; trattamenti termali per angiopatie);
 - Fisioterapia (ginnastica attiva e passiva; elettroterapia esogena ed endogena; etc)
 - Altre terapie strumentali e medicamentose (qualora richieste dai singoli casi)
18. Ciclo di cura per la riabilitazione della funzione respiratoria comprendente:
 - Visite mediche (prescrizioni terapeutiche; assistenza sanitaria; compilazione ed aggiornamento della speciale cartella clinica)
 - Indagini specialistiche e di laboratorio (spirometria; ergometria; ECG; radiografia del torace nelle due proiezioni ortogonali; esame dell'espettorato previo arricchimento; esami ematochimici, se ritenuti necessari)
 - Trattamenti medicamentosi, fisioterapici, riabilitativi funzionali e complementari;
 - Fisiokinesiterapia, ginnastica respiratoria, ergometria, ventilazione polmonare controllata, medicata o non;
 - ossigenoterapia;
 - cure inalatorie (utilizzando, quando indicato, anche il nebulizzatore ultrasonico)

W

Prestazioni erogabili agli assistiti dell'INPS ai sensi del decreto legge 25.1.1982, n.16, convertito con modificazioni dalla legge 25.3.1982, n. 98 e successive modificazioni.

19. Ciclo di prestazioni termali e complementari integrate per forme reumoartropatiche comprendente:

A. Prestazioni termali fondamentali:

- Fanghi più bagni o docce effettuate con acque minerali (c.d. di "Annettamento") per malattie artroreumatiche (ciclo di 12 fanghi e 12 bagni o docce)

B. Prestazioni complementari e/o accessorie fino ad un massimo complessivo di diciotto delle seguenti prestazioni:

- Inalazioni
- Aerosol o docce nasali
- Irrigazioni vaginali
-

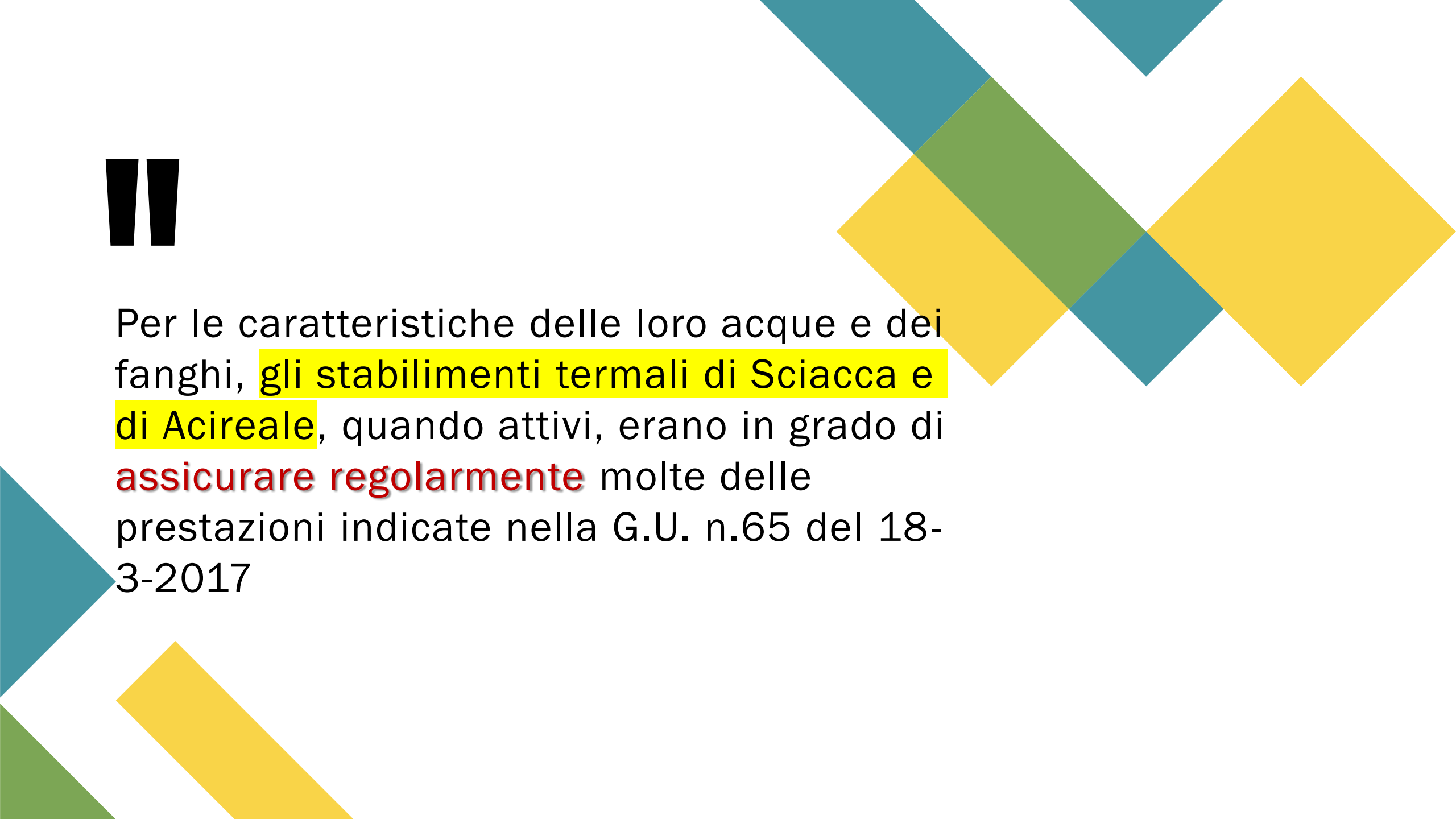
20. Ciclo di prestazioni termali e complementari integrate per forme reumoartropatiche comprendente:

A. Prestazioni termali fondamentali:

Fanghi più bagni terapeutici (ciclo di 12 fanghi e 12 bagni)

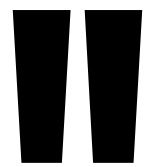
B. Prestazioni complementari e/o accessorie fino ad un massimo complessivo di diciotto delle seguenti prestazioni:

- Inalazioni
- Aerosol o docce nasali
- Irrigazioni vaginali



II

Per le caratteristiche delle loro acque e dei fanghi, **gli stabilimenti termali di Sciacca e di Acireale**, quando attivi, erano in grado di **assicurare regolarmente** molte delle prestazioni indicate nella G.U. n.65 del 18-3-2017



La capacità produttiva degli stabilimenti termali

Preliminare ad ogni valutazione sui costi-benefici di tale scenario, si pone l'interrogativo di conoscere qual è l'attuale **capacità produttiva degli stabilimenti termali** di Sciacca e di Acireale e confrontare tale valore con la **portata del bacino idrogeologico** di riferimento nell'area.

Tale indagine è stata condotta in questo studio utilizzando due fonti prevalenti: il Dipartimento di Energia della Regione Siciliana e uno studio messo a disposizione dal Prof. Marco Viccaro (Università di Catania)

Termalismo

Qual è la capacità
produttiva attuale
degli stabilimenti
termali
di Sciacca e di Acireale?



Termalismo

Le Terme sono state istituite con Decreto Legislativo del Presidente della Regione Siciliana n. 512 del 20-12-1954 – ISTITUZIONE DELLE AZIENDE AUTONOME DELLE TERME DI SCIACCA E DELLE TERME DI ACIREALE, bacino delimitato con decreto 09-05-1951 registrato al n. 1 foglio 67 dalla Corte dei Conti.

Il suddetto DPRS 512/54 **non prevede alcun controllo da parte del Corpo delle Miniere sulle caratteristiche idrotermali delle acque, né sulle quantità utilizzate**, ma solamente la presenza dell'Ispettore Regionale per i Servizi dell'Industria e del Commercio come componente del Comitato Centrale per le Aziende Idrotermominerali della Regione (art 14) con funzioni consultive e pareri (art 15). Successivamente, con L.R. n. 11 del 19-04-2007 le due aziende (Sciacca e Acireale) sono poste in liquidazione e le quote azionarie trasferite alla Regione Siciliana entro il 31-12-2009 (art 1).

La procedura di liquidazione è presa in carico dall'Ufficio Speciale per la chiusura delle Liquidazioni con decreto dell'Assessore all'Economia n. 24 del 18-04-2018.

Sulla base delle ricerche d'archivio effettuate presso i distretti minerari di Caltanissetta e Catania, che comunque nel tempo hanno condotto controlli per fini della sicurezza e introdotto misure di portata per richiedere i relativi canoni minerari, sono state delle informazioni sulle **capacità produttive**

Fonte: Dipartimento Regionale dell'Energia

Termalismo – Sorgenti - Sciacca

Unione Europea
Repubblica Italiana

Regione Siciliana
Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità
Dipartimento Regionale dell'Energia

Report sulle Terme di Sciacca

CONCESSIONE MINERARIA “TERME DI SCIACCA”

Denominazione: “Terme di Sciacca”

Atto originario: Decreto Legislativo Presidente Regione Sicilia n. 512 del 20.12.1954

Ubicazione: l'area in concessione ricade nel Comune di Sciacca (AG);

Distretto Minerario territorialmente competente: Servizio 5- Distretto Minerario di Caltanissetta

Minerale estratto: Acqua termale utilizzata ai fini termali.

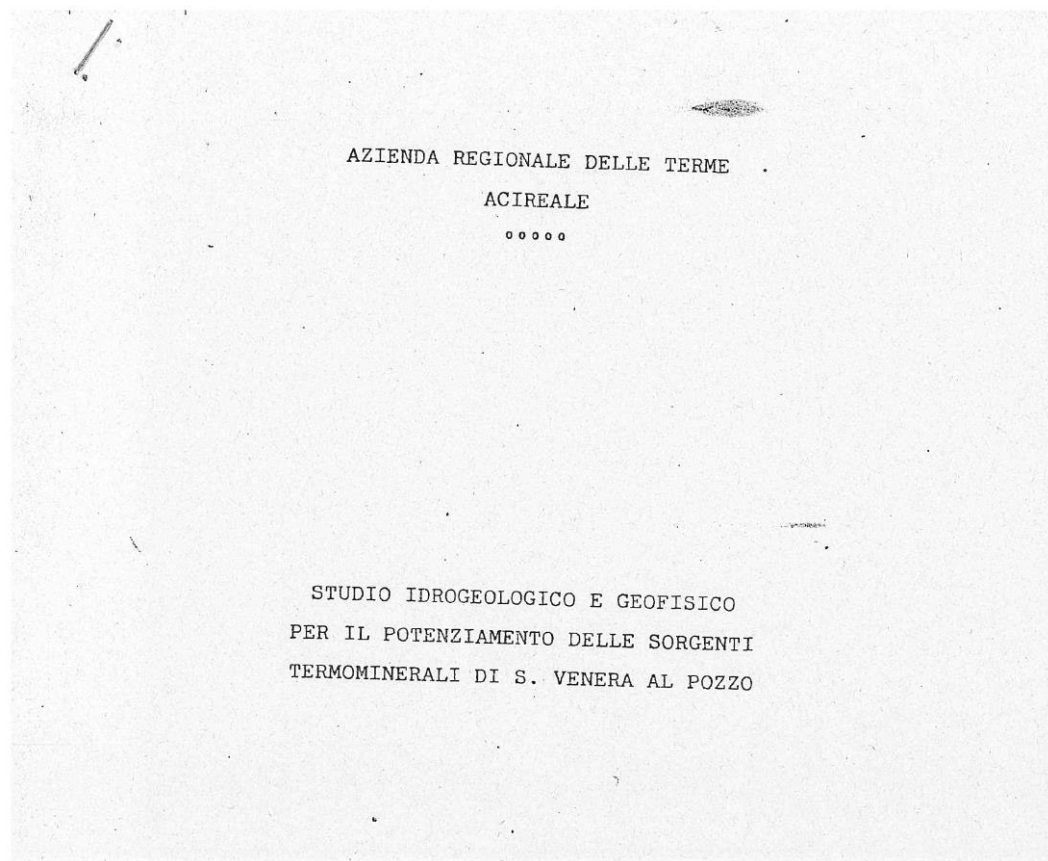
NECESSITA' DI
AGGIORNARE GLI
STUDI DI TIPO
IDROGEOLOGICO

81,5 l/sec (*)
portata emunta delle acque

bacino idraulico
potenziale:
Info non disponibile

(*) Fonte: Dipartimento Regionale dell'Energia

Termalismo – Sorgenti - **Acireale**



NECESSITA' DI
AGGIORNARE GLI
STUDI DI TIPO
IDROGEOLOGICO

0,72-0,75 l/sec (*)

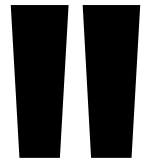
3 l/sec (**)

portata emunta delle acque

bacino idraulico potenziale:
830 l/s

(*) Fonte: Dipartimento Regionale dell'Energia

(**) Fonte: Terme di Acireale su relazione Prof.
Ferrara



Prime considerazioni

Portata molto limitata delle acque per **Acireale**

Portata da definire rispetto alla capienza del bacino idraulico potenziale per **Sciacca**

E' necessario anche effettuare un confronto con la **portata media** di altri stabilimenti termali in Italia (es. per le Terme di Saturnia: 800 l/sec; per le Terme di Montegrotto: 500 l/sec)

Ulteriori informazioni acquisite (*)

CARATTERISTICHE IDROTERMALI DEL BACINO DI SCIACCA

Dott. Mario Dipasquale

ANOMALIE GEOTERMICHE NELLA REGIONE SICILIA

Il territorio siciliano è caratterizzato da zone ove vi si riscontrano anomalie termiche nelle quali si concentrano le principali manifestazioni termali dell'isola con temperature comprese tra i 60 ed i 30 °C (vedasi immagine di sx di Fig. 96); tale distribuzione non è casuale ma dipende dallo sviluppo, in profondità, del gradiente geotermico. L'immagine di dx della Fig. 96 mostra la diversa distribuzione dei range termici in Sicilia ad una profondità di 2000 metri (il riquadro in rosso mostra la zona del bacino geotermale di Sciacca).

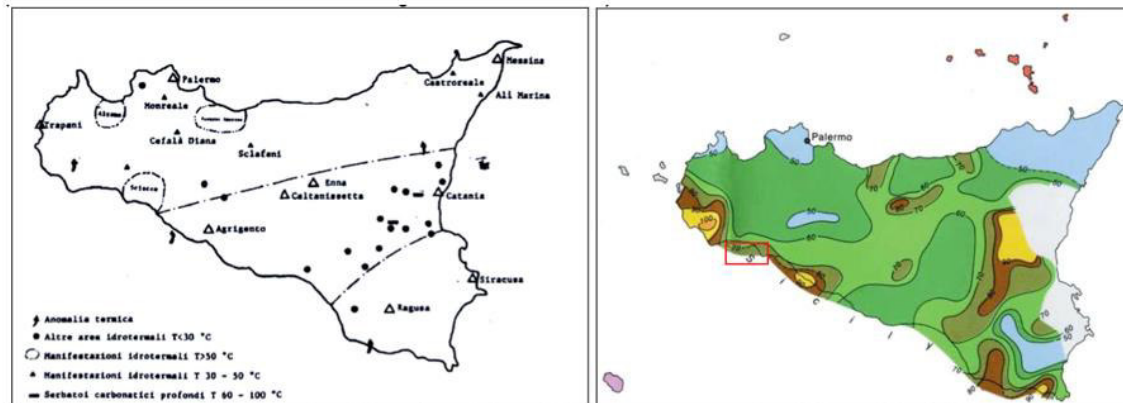


Fig. 96: distribuzione delle manifestazioni termali siciliane e range geotermico a 2000 metri di profondità

(*) Si ringrazia il Prof. Marco Viccaro
dell'Università degli Studi di Catania

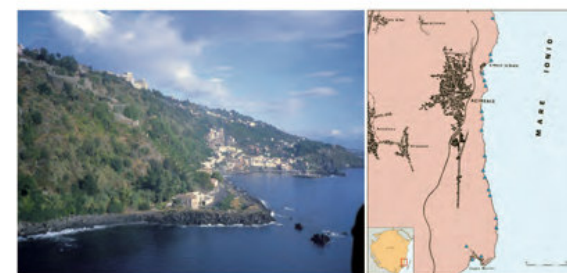
Vincenzo Ferrara

Le acque termominerali di S. Venera al pozzo Studi e indagini idrogeologiche

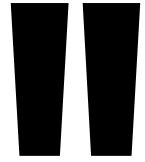
Premessa

Lungo il litorale lavico di Acireale si ha in più punti l'emergenza di acque dolci, sotto forma di sorgenti normali spesso poco evidenti a causa degli abbondanti depositi detritici presenti alla base della "timpa". (Fig. 1). La maggior parte delle scaturigini, un tempo piuttosto consistenti, sono localizzate lungo il tratto di costa tra S. Maria la Scala e la località acque grandi. Il volume complessivo di queste scaturigini è stato valutato nel 1939 dal Servizio Idrografico nell'ordine di alcune centinaia di l/s, con l'approssimazione determinata dalla posizione delle emergenze a quota livello del mare che non permette di eseguire misure dirette.

Fig. 1 - Le manifestazioni di acque sotterranee lungo il litorale di Acireale



La quantità di acque dolci che attualmente raggiunge la costa è tuttora consistente, nonostante i massicci prelievi presenti a monte, effettuati da un gran numero di opere di captazione. La maggior parte di queste acque si disperde in mare mescolandosi all'acqua salata. L'unica forma di utilizzazione è connessa ad un'antica galleria drenante scavata in località pietra monaca, pochi metri al di sopra del livello del mare. La portata estratta, convogliata mediante un canale realizzato alla base della scarpata lavica, serviva originariamente per il funzionamento del mulino esistente nell'omonima località, alla periferia meridionale di S. Maria la Scala. Queste opere, acquisite dal comune di Acireale, producono attualmente una media di 250 l/s, costituendo la principale fonte di alimentazione dell'acquedotto comunale. detta portata perviene ai serbatoi comunali mediante un impianto di sollevamento ubicato in prossimità del vecchio mulino.

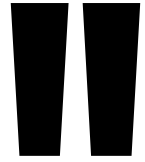


Bacino di Sciacca

«Nella classificazione dei serbatoi geotermici, il bacino termale di Sciacca può essere definito come un sistema ad acqua dominante a bassa temperatura, poiché si riscontra una falda termale con range di temperatura fra 55 e 60 °C»

«Attualmente le Terme sfruttano 3 pozzi con temperatura praticamente identica a quella della sorgente solfurea (pozzi R1 e R3 e pozzo Comodino 5)...» *[M.Di Pasquale, tesi di dottorato]*

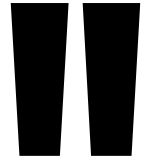
(*) Si ringrazia il Prof. Marco Viccaro dell'Università degli Studi di Catania



Bacino di Sciacca (cont.)

«In base alle portate misurate si verifica che le potenzialità del bacino termale di Sciacca sono modeste ma in ogni caso **si potrebbe auspicare un utilizzo più ponderato delle stesse** (anche attraverso il riciclo di alcune portate attualmente disponibili» *[M.Di Pasquale, tesi di dottorato]*

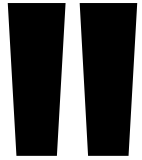
(*) Si ringrazia il Prof. Marco Viccaro dell'Università degli Studi di Catania



Bacino di Sciacca (cont)

«Tra la fine del 2010 ed il 2011 sono state condotte quasi mensilmente una serie di misure di portata in 12 sorgenti del bacino in studio. Il bilancio idrologico del bacino termale è stato calcolato riscontrando un quantitativo di ricarica annua – nei due nuclei assorbenti delle idrostrutture di R.ca Nadore e M.te S.Calogero – di circa 11 l/s, valore molto prossimo ai volumi scaricati dalle manifestazioni sorgentizie. Tali dati hanno consentito di verificare che **le caratteristiche del bacino termale sono limitate e che pertanto è necessario che esso venga tutelato adeguatamente** per non depauperare la risorsa geotermica disponibile» (M.Di Pasquale, tesi di dottorato)

(*) Si ringrazia il Prof. Marco Viccaro dell'Università degli Studi di Catania

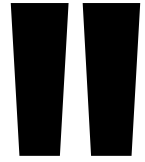


Bacino di Acireale

«L'accentuata siccità verificatasi alla fine degli anni '80 determinò una forte riduzione della resa delle sorgenti, già di per sé modesta.

Nell'estate 1988 la loro portata si ridusse quasi a zero e per sopperire alle necessità dell'azienda fu attivato il prelievo di acque mineralizzate da una delle perforazioni geognostiche, quella che aveva mostrato in precedenza maggiore produttività. Il prelievo fu sospeso allorquando, superato il periodo estivo, si ebbe una ripresa della produttività delle gallerie. Il fenomeno si ripeté nell'estate del 1989 e anche in questo caso si fece ricorso al prelievo dell'acqua dalla perforazione utilizzata l'anno precedente, verificando però che questa non era in grado di produrre la stessa portata a causa del deterioramento subito per intasamento delle zone filtranti del rivestimento del foro» (V.Ferrara)

(*) Si ringrazia il Prof. Marco Viccaro dell'Università degli Studi di Catania



Bacino di Acireale (cont.)

«Interventi di ripristino dell'efficienza dei due sondaggi geognostici produttivi di acque mineralizzate furono successivamente eseguiti mediante riperforazione con un diametro maggiore ed equipaggiamento con tubi-filtro di acciaio inox, trasformandoli così in **vere opere di captazione**. Le prove di eduazione eseguite in questi due fori a conclusione dei lavori rilevarono una capacità produttiva fino ad un valore massimo di 5,5 mx/h ed una **portata di esercizio consigliata** a scopo precauzionale dell'ordine di 4,5 mc/h pari a 1,25 l/s, ossia il doppio della produttività delle sorgenti» (V.Ferrara)

(*) Si ringrazia il Prof. Marco Viccaro dell'Università degli Studi di Catania

II Aggiornamento degli studi sui bacini idraulici in Sicilia

Si suggerisce alla Regione Siciliana di **aggiornare**, quanto prima, gli **studi di tipo idrogeologico**, per conoscere – non soltanto con riferimento a Sciacca ed Acireale – la portata potenziale del bacino idraulico dei siti dove insistono stabilimenti termali, anche privati.

Tali studi, da finanziarsi eventualmente anche mediante il ricorso a risorse comunitarie, permetterebbero di avere **un quadro più chiaro delle sorgenti, dei pozzi e dei sistemi di captazione/eduzione delle acque** nei vari siti, e di programmare interventi per un maggiore utilizzo delle acque termali che costituiscono la risorsa aziendale principale per erogare prestazioni curative di tipo termalistico.

ACQUE
TERMALI
*La principale
risorsa
aziendale
per erogare
prestazioni
curative di tipo
termalistico*

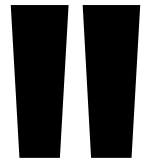
II Riflessi sulla concessione di sfruttamento delle acque termali

Indipendentemente dalla possibile applicazione della **c.d. «direttiva Bolkestein»** (*) sulla liberalizzazione delle concessioni demaniali, che taluni però escludono nella sua **estensione al settore termale**, una conoscenza più chiara della portata dei bacini idraulici e la programmazione degli annessi interventi di potenziamento delle fonti e delle sorgenti nonché dei sistemi di captazione/eduzione delle acque permetterebbero in prospettiva di **ampliare l'audience dei soggetti** potenzialmente interessati ad investire nel termalismo in Sicilia anche dal punto di vista imprenditoriale (operatori provenienti dal turismo, start up, investitori non Siciliani ed esteri)

(*) La direttiva Bolkestein è un atto approvato dalla Commissione europea nel 2006 e recepito nell'ordinamento italiano dal governo Berlusconi, nel 2010. Prende il nome da Frits Bolkestein, allora commissario per la concorrenza e il mercato interno. L'obiettivo è favorire la libera circolazione dei servizi e l'abbattimento delle barriere tra i vari Paesi. Tra i punti più contestati c'è l'obbligo di rimessa al bando per alcune concessioni pubbliche.

II Turismo

Il secondo scenario è quello denominato **Turismo**. In una prospettiva di «offerta allargata» fa riferimento, oltre alla utilizzazione degli stabilimenti termali per l'erogazione di prestazioni curative, anche all'impiego degli altri compendi immobiliari (in particolare gli alberghi) per l'esercizio dell'attività ricettiva e di intrattenimento.



La «capacità turistica»

In questo secondo scenario, è fondamentale partire dalla **capacità turistica attuale delle due città di Sciacca e di Acireale**, in modo da valutare successivamente, in ottica prospettica, il differenziale positivo di posti letto e presenze che si otterrebbe utilizzando a fini recettivi alcuni compendi immobiliari (in particolare gli alberghi) delle Terme di Sciacca SpA e delle Terme di Acireale Spa

Turismo



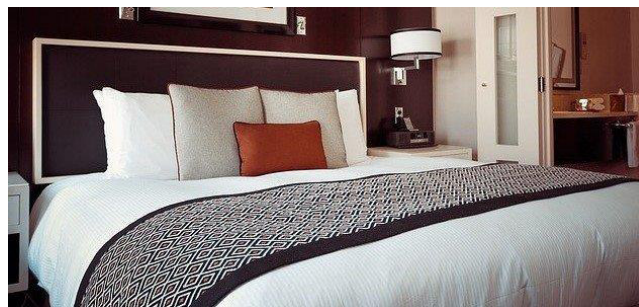
Qual è la capacità turistica attuale
(e prospettica) delle città di
Sciacca e di Acireale?

Turismo

Posti letto alberghiero-termali

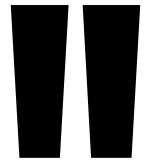
	Sciaccia	Acireale

Posti letto alberghieri in città



Posti letto extra-alberghieri in città





La capacità produttivo-turistica delle Terme

Nelle tabelle che seguono si descrive lo **stato potenziale della capacità produttivo-turistica dei compendi immobiliari** delle Terme di Sciacca e di Acireale finalizzati all'esercizio di attività alberghiera.

I dati relativi ai posti letto sono stati ricavati dalla documentazione messa a disposizione dai liquidatori

Per onestà intellettuale, va precisato che in questo documento **i valori verranno mantenuti nella consistenza indicata dai documenti ufficiali**, senza alcuna rettifica che apparirebbe poco oggettiva.

Tuttavia c'è ragionevole convinzione di ritenere che, solo dopo un'accurata perizia tecnica, si potrà addivenire alla **esatta determinazione del numero di posti letto** effettivamente fruibili e **degli altri spazi interni** prontamente utilizzabili per attività collaterali (ad esempio, catering e convegnistica)

Turismo

Posti letti alberghiero-termali

	Terme di Sciacca	Terme di Acireale
Hotel delle Terme		99 posti letto
Excelsior Palace Terme		431 posti letto
Grand Hotel San Calogero	200 posti letto	
Piccolo Albergo San Calogero	60 posti letto	
Grand Hotel delle Terme	155 posti letto	
TOTALE	415 posti letto	530 posti letto



Grand Hotel San Calogero



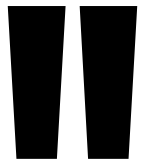
Excelsior Palace Terme

Turismo

La riapertura degli alberghi termali aumenterebbe la dotazione posti letto tra il **+12,5%** e **+il 19,71%**

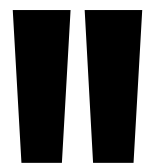
Posti letti alberghieri ed extra-alberghieri (al 2020)

	Città di Sciacca	Città di Acireale
Alberghieri	2.733	1.290
Extra-alberghieri	684	1.399
TOTALE	3.417	2.689
Δ posti letto alberghi termali	415	530
	+12,5%	+19,71%
Totale posti letti <u>a regime</u>	3.832	3.219



Se i compendi immobiliari delle Terme di Sciacca e di Acireale fossero pienamente fruibili per l'esercizio di attività alberghiera, il differenziale positivo di posti letto sarebbe pari a +12,5% (Sciacca) e a +19,71% (Acireale) rispetto alla dotazione attuale cittadina di posti letto.

I dati sono stati ricavati dall'Assessorato al Turismo attraverso il contributo del Tavolo di Lavoro.



Andamento dei flussi turistici

La tabella successiva descrive **l'andamento dei flussi turistici** nelle due città di Sciacca e di Acireale, con la prima che in una valutazione comparativa appare più turistica della seconda.

I dati in esami sono quelli relativi al periodo **2015-2020**, anche se i valori medi sono stati calcolati sul quinquennio 2015-19 poiché il 2020, come del resto il 2021, è un «annus horribilis» per via del protrarsi della pandemia.

Sciaccia più «turistica»

Flussi turistici

FLUSSI TURISTICI

SCIACCA	ARRIVI	PRESENZE	PERM.MEDIA
2020	38.496	124.014	3,22
2019	59.937	287.642	4,80
2018	54.821	286.719	5,23
2017	53.786	299.319	5,56
2016	53.366	291.504	5,46
2015	51.367	299.779	5,84
media 2015-19	54.655	292.993	5,38

CAPACITA' RECETTIVA

POSTI LETTO	CAP.NOMIN.annua	UTILIZZ.EFF.POSTI LETTO
3.417	1.247.205	9,94%
3.403	1.242.095	23,16%
3.888	1.419.120	20,20%
3.768	1.375.320	21,76%
3.739	1.364.735	21,36%
3.665	1.337.725	22,41%
3.693	1.347.799	21,78%

DOTAZIONE

ESERC.ALBERGH.	ESERC.EXTRA-ALB
12	58
11	58
14	56
14	50
14	47
14	42
-2,38%	6,34%

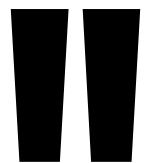
(de) crescita ->

ACIREALE	ARRIVI	PRESENZE	PERM.MEDIA
2020	24.855	58.178	2,34
2019	83.412	199.832	2,40
2018	93.587	202.503	2,16
2017	96.337	215.792	2,24
2016	97.527	209.240	2,15
2015	73.776	163.763	2,22
media 2015-19	88.928	198.226	2,23

POSTI LETTO	CAP.NOMIN.	UTILIZZ.EFF.POSTI LETTO
2.640	963.600	6,04%
2.811	1.026.015	19,48%
2.734	997.910	20,29%
2.812	1.026.380	21,02%
3.124	1.140.260	18,35%
3.092	1.128.580	14,51%
2.915	1.063.829	18,73%

ESERC.ALBERGH.	ESERC.EXTRA-ALB
9	57
9	59
9	56
9	57
9	57
9	52
0%	1,60%

(de) crescita ->



Un riscontro sulla turisticità: la tassa di soggiorno

Sciacca ha introiti da tassa di soggiorno pari a 1.000.000 di euro all'anno

Acireale ha introiti da tassa di soggiorno pari a 400.000 euro all'anno

Il potenziale turistico delle due città è tuttavia «bloccato», ad Acireale molto più che a Sciacca

II Territorio

Il terzo scenario è quello denominato **Territorio**. In una prospettiva di «offerta condivisa» fa riferimento al beneficio che un potenziale investitore termale avrebbe ad effettuare un investimento nelle due città di Sciacca e di Acireale, per le «esternalità positive» che questi due territori sono capaci di generare alle imprese e agli operatori economici. In un'ottica di reciprocità, tuttavia, anche un nuovo investimento nel termalismo può generare esternalità positive addizionali per il territorio, soprattutto nell'indotto. Idealmente, affinché l'investimento abbia un suo «appealing», oltre alla redditività interna positiva, dovrebbe prospettare per l'investitore pure un divario positivo fra le «esternalità positive» assorbite dal territorio e quelle generate dall'attività per altri attori (ad esempio, l'indotto).

Territorio



Qual è la attrattività attuale
(e prospettica) delle città di
Sciaccia e di Acireale?

Territorio

Indice di quotazione immobili

	Sciacca	Acireale

Professionalità disponibili

	Sciacca	Acireale

Raggiungibilità della destinazione

	Sciacca	Acireale

Territorio

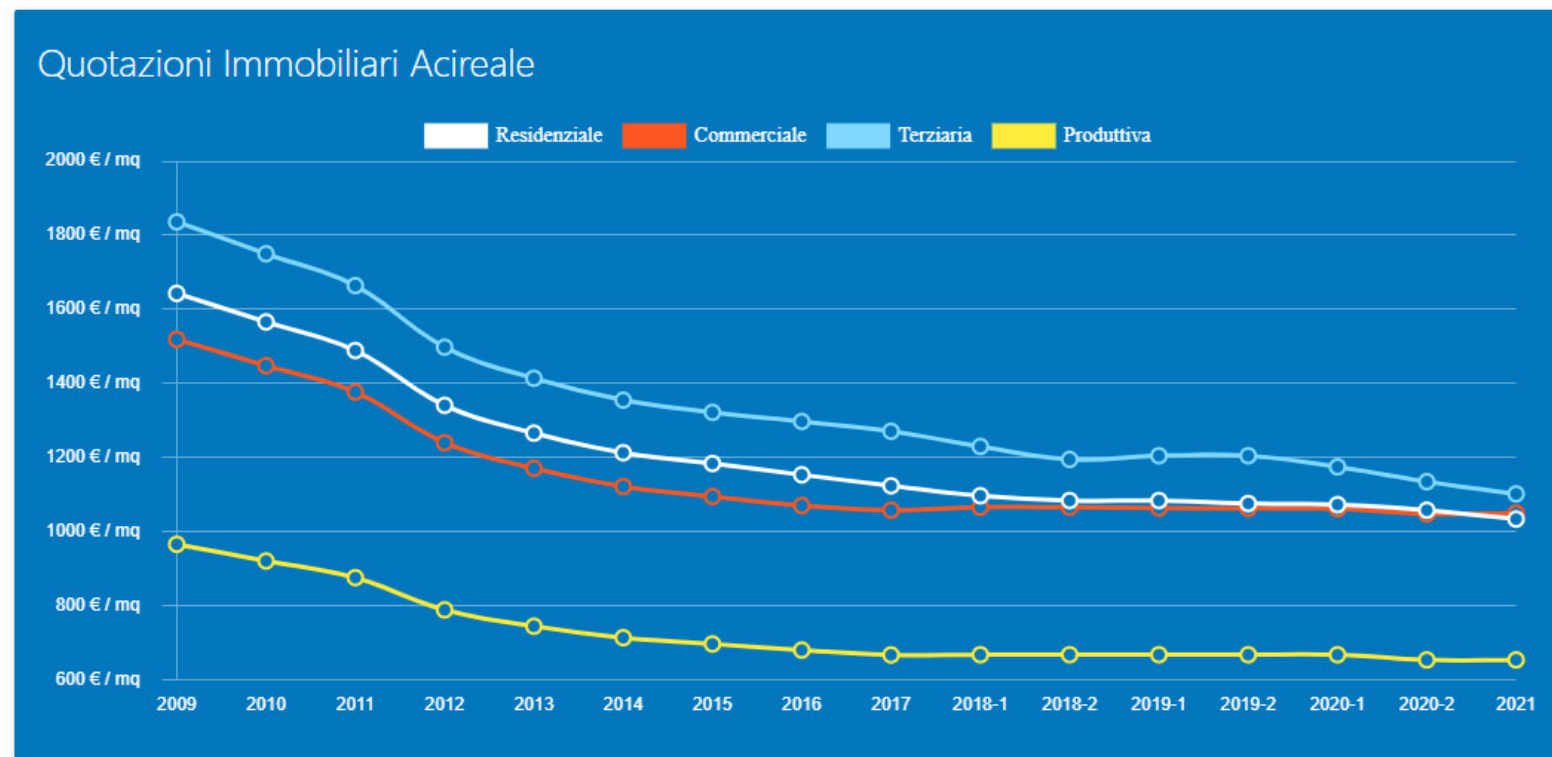
In calo

Storico Quotazioni Immobiliari di Acireale

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

Indice di quotazione immobili Agenzia Entrate - OMI

	Sciaccia	Acireale
Ville e villini	-2,19%	-0,65%
Abitazioni civili	-2,19%	-0,57%
Abitazioni di tipo economico	0,62%	-1,38%
Negozi	0,00%	-1,60%
Magazzini	0,00%	-0,88%
Uffici	0,00%	-3,40%



Territorio

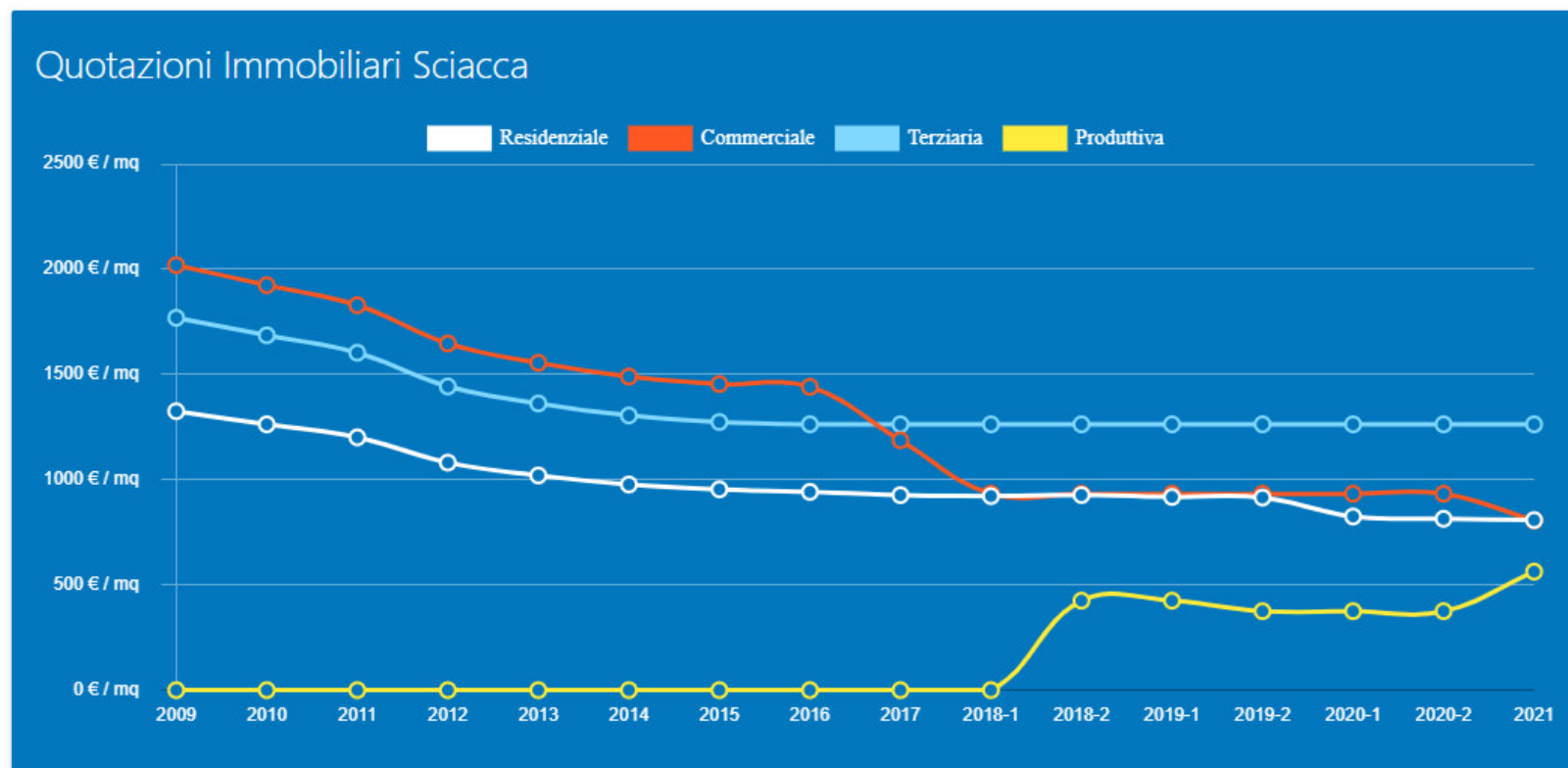
In calo

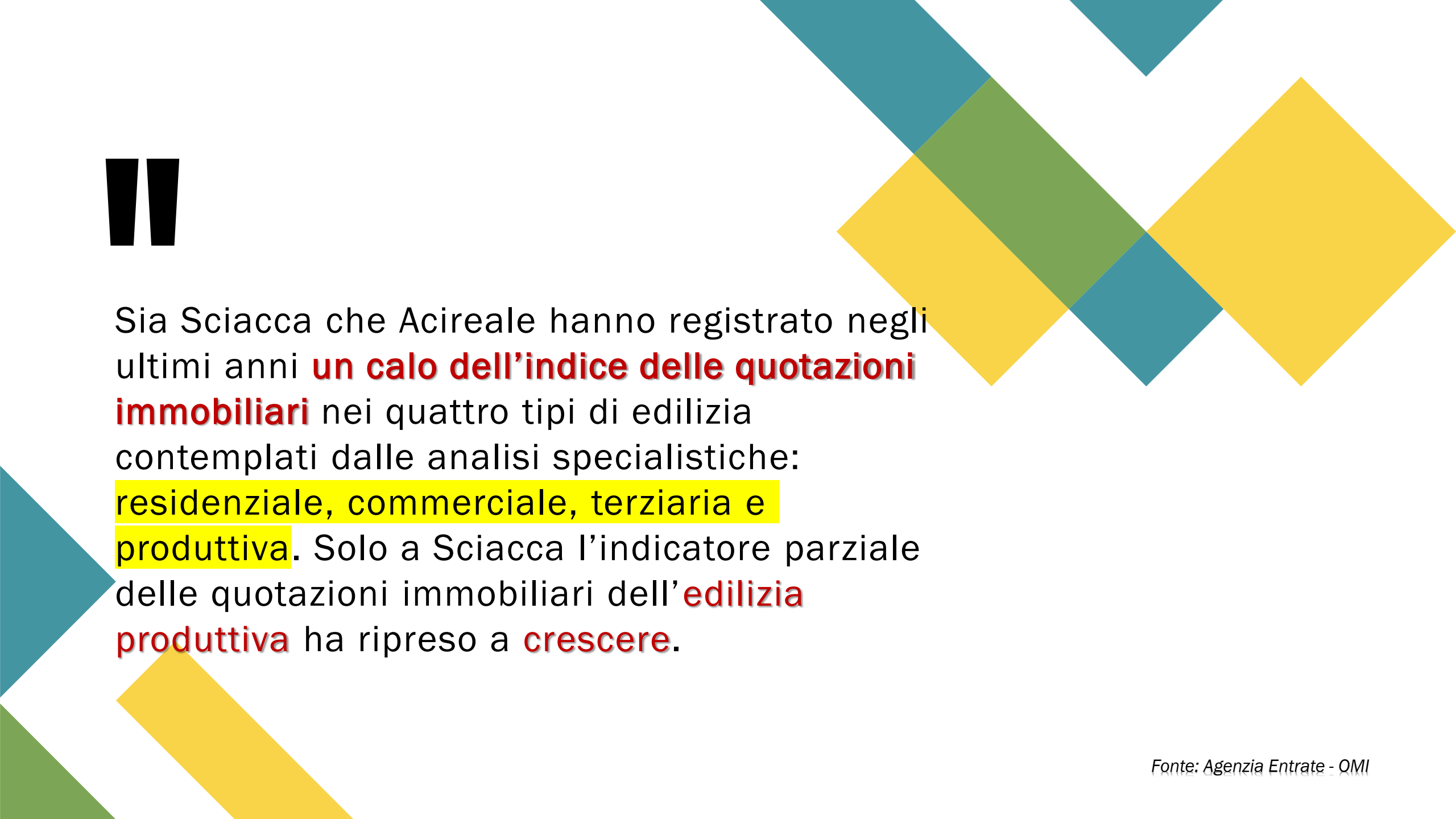
Storico Quotazioni Immobiliari di Sciaccia

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

Indice di quotazione immobili Agenzia Entrate - OMI

	Sciaccia	Acireale
Ville e villini	-2,19%	-0,65%
Abitazioni civili	-2,19%	-0,57%
Abitazioni di tipo economico	0,62%	-1,38%
Negozi	0,00%	-1,60%
Magazzini	0,00%	-0,88%
Uffici	0,00%	-3,40%





II

Sia Sciacca che Acireale hanno registrato negli ultimi anni **un calo dell'indice delle quotazioni immobiliari** nei quattro tipi di edilizia contemplati dalle analisi specialistiche: **residenziale, commerciale, terziaria e produttiva**. Solo a Sciacca l'indicatore parziale delle quotazioni immobiliari dell'**edilizia produttiva** ha ripreso a **crescere**.

Professionalità disponibili (capitale umano)

	Sciaccia	Acireale	Fonte
Numero studenti istituti scolastici cittadini	3.581	4.897	Ufficio Scolastico Regionale
incidenza degli studenti da istituti ad indirizzo turistico	18,29%	9,70%	Ufficio Scolastico Regionale
incidenza settore turistico su totale imprese	11,53%	9,68%	AIDA 2022
Lavoratori settore turistico	n.d.	n.d.	
Alberghi ed esercizi extra-alb	15 + 58	9 + 57	Osserv.Turistico Regionale

Il «capitale
umano»
disponibile
in ambito
turistico

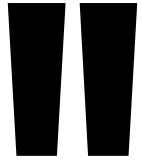
Territorio

Sciaccia meno raggiungibile



Raggiungibilità della destinazione

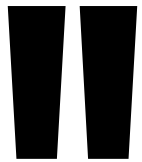
<i>distanza da...</i>	Sciaccia	Acireale
Aeroporto Catania	219,7 km	21,5 km
Aeroporto Palermo	101,76 km	259,04 km
Città di Messina	314,63 km	82,70 km
Stazione ferroviaria CT	---	21,5 km
Stazione ferroviaria AG	61 km	---



Al netto del problema della raggiungibilità (sul piano logistico), **Sciaccia si presenta al momento come una destinazione più attrattiva di Acireale**

- per un indice più elevato delle quotazioni immobiliari
- per la maggiore disponibilità di «capitale umano» dedicato al turismo

Grado di
attrattività della
destinazione



A completamento del quadro conoscitivo sui due territori, si forniscono ulteriori elementi diretti a valutare l'attrattività complessiva dei territori di Sciacca e di Acireale.

Sciacca è capofila dell'omonimo sistema locale di lavoro, mentre Acireale fa parte del SLL di Catania.

Fonte: Istat

Fonte: ISTAT

I principali indicatori economici

Istat di Sciacca e di Acireale

(dati al 2015 e al 2019)

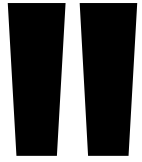
2019

2015

Denomina zione Sistema Locale		Gruppo di Specializzazio ne produttiva prevalente del SL	Denomina zione Comune	Codic e Comu ne Istat	Numero unità locali	Addetti	Dipendent i	Retribuzio ni (migliaia di euro)	Valore aggiunto (migliaia di euro)	Fatturato (migliaia di euro)	Acquisti di beni e servizi (migliaia di euro)	Valore aggiunto per addetto (migliaia di euro)	Valore aggiunto sul fatturato (valori percentua li)	Acquisti di beni e servizi sul fatturato (valori percentua li)	Retribuzio ne sul valore aggiunto (valori percentua li)	Retribuzio ne per dipendent e (migliaia di euro)
SCIACCA		A vocazione agricola	Sciacca	0840 41	2.371	5.631	3.175	56.966	175.911	620.898	444.078	31,238	28,3	71,5	32,4	17,943
CATANIA		Urbano pluri- specializzato	Acireale	0870 04	3.520	8.645	5.375	95.326	230.643	841.820	593.368	26,678	27,4	70,5	41,3	17,736
SCIACCA		Sistemi locali a vocazione agricola	Sciacca	0840 41	2.358	5.632	3.077	55.998	151.641	548.522	418.030	26,927	27,6	76,2	36,9	18,201
CATANIA		Sistemi locali urbani pluri- specializzati	Acireale	0870 04	3.440	8.422	5.211	90.210	211.651	911.454	683.525	25,132	23,2	75,0	42,6	17,313

II

I due Comuni presentano una sostanziale diversità nell'identità economica, a vocazione più agricola Sciacca, di contesto urbano pluri-specializzato Acireale. Tuttavia, **l'incidenza del valore aggiunto sul fatturato globale** espresso da tutte le unità locali si presenta abbastanza simile: **28,3** per Sciacca e **27,4** per Acireale, evidenziando dunque che quasi **un terzo della ricchezza locale è auto-prodotta**. Tuttavia, nell'ultimo quinquennio **il valore di Acireale** (passato da 23,2 del 2015 a 27,4 nel 2019) **è cresciuto percentualmente in modo più rapido** che a Sciacca (da 27,6 del 2015 a 28,3 nel 2019)



In questa parte del documento,
coerentemente alle finalità dell'incarico
ricevuto, si effettua una **valutazione
sommatoria del patrimonio**

*Sono state utilizzate le informazioni messe a
disposizione dai liquidatori, integrandole con altre
ricavate da ulteriori fonti*

**Valutazione
sommatoria del
patrimonio**

A close-up photograph of a business meeting. Several hands are visible, interacting with financial documents and a tablet. One hand holds a silver pen, another points at a chart, and a third holds a black pen over a tablet. The documents feature various charts, including a pie chart and a bar chart, and some text is visible, such as 'USA Student Achievement Rankings' and 'Could Save Up to 10% per Kaiser'. The overall scene suggests a collaborative financial analysis or presentation.

VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO

Valutazione patrimonio immobiliare

	2001 (studio F.Angeli)	2005 (perizia Prof. Raciti) Azienda Terme	2009 (Ing.Torrise) Cons.Tribunale CT	2015 (Ing.Di Silvestri) Azienda Terme	2016 (Ing.D'Amico) Tribunale di Catania	2017 Ing. D'Urso (Regione Siciliana)
Stabilimento Terme Santa Venera	€ 2.245.427	€ 1.869.645,18				€ 0
Stabilimento Terme Santa Caterina	€ 3.557.315	€ 4.828.513,85				€ 0
Centro servizi polifunzionale	€ 6.276.170	€ 7.960.000	€ 12.830.000	€ 7.750.000	€ 3.368.000	€ 3.000.000
Hotel delle Terme	€ 2.245.427	€ 1.804.180,77				
Hotel Excelsior Palace	€ 11.025.948	€ 18.178.000	€ 20.250.000	€ 18.250.000	€ 12.080.000	€ 10.000.000
Stabilimento Acqua Pozzillo	€ 1.290.475	€ 910.410,11	Non valutato	€ 840.000	Non valutato	€ 2.856.000
Terreno Santa Caterina		Non valutato	Non valutato	€ 36.000	Non valutato	€ 36.000
Parco Termale		€ 517.043,27				€ 310.225,96
Altri cespiti		€ 1.450.236,32				
TOTALE	€ 26.640.762	€ 38.518.029,50				

Valutazione patrimonio immobiliare

Si riassumono di seguito i valori ritenuti congrui dei beni in piena proprietà della
“Terme di Acireale S.p.A. in liquidazione”

Immobile	Valore congruo
Hotel Excelsior Palace Terme	€ 10.000.000,00
Edificio Polifunzionale al civico n.33-34	€ 3.000.000,00
Porzione dello stabilimento “Pozzillo”	€ 2.856.000,00
Terreno in C.da Santa Caterina	€ 36.000,00
Sommano i valori degli immobili in piena proprietà	€ 15.892.000,00

Ultima perizia a
cura del
Dipartimento
Regionale Tecnico



Unione Europea
REPUBBLICA ITALIANA
Regione Siciliana
Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità
Dipartimento Regionale Tecnico
Servizio 5
Servizi di ingegneria di competenza Regionale e
per conto degli Enti Locali

Palermo Prot. n. 794820/DRT del 24/10/2017

Classifica archivio

All.:

Oggetto: Parere di congruità relativo al prezzo di acquisto da parte della Regione Siciliana, dei beni di proprietà della Società “Terme di Acireale in Liquidazione”.

Riferimento nota

 Unione Europea
REPUBBLICA ITALIANA
Regione Siciliana
Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità
Dipartimento Regionale Tecnico
Servizio 5
Servizi di ingegneria di competenza Regionale e
per conto degli Enti Locali

Classifica archivio
All.:

Oggetto: Parere di congruità relativo al prezzo di acquisto da parte della Regione Siciliana, dei beni di proprietà della Società "Terme di Acireale in Liquidazione".

Ultima perizia a
cura del
Dipartimento
Regionale Tecnico

Parere di Congruità sul relativo prezzo di acquisto, da parte della Regione Sicilia, dei Beni di proprietà della Società "Terme di Achille S.p.A. in Liquidazione"

Valutazione patrimonio immobiliare (vecchia Azienda Autonoma Terme)

BENI IMMOBILI IN USO ALL'AZIENDA

- Parco S. Venera	€	705.000,00
- Area asfaltata	€	260.000,00
- Stabilimento Termale S. Venera	€	3.330.000,00
- Palazzina uffici	€	1.000.000,00
- Casa del Parco	€	100.000,00
- Ex palazzina uffici	€	375.000,00
- Piscine più tribune	€	400.000,00
- Garage e/o magazzini. Aziendali	€	200.000,00

- Complesso Termale S. Caterina
- Circolo ricreativo
- Hotel delle terme
- S. Venera al Pozzo

€	8.600.000,00
€	115.000,00
€	3.157.000,00
€	18.437.000,00



Perizia sull'intero
patrimonio
risalente alle
valutazioni
commissionate da
Azienda Autonoma

Valutazione patrimonio immobiliare (prospetto della Terme di Acireale SpA)

TERME DI ACIREALE S.P.A. In Liquidazione

Propsetto sintetico delle informazioni disponibili

	Proposta sintetica delle informazioni disponibili						
	Terme S.Venera	Terme S.Caterina e circolo Ricreativo	Piscine	Albergo Terme	Excelsior Palace	Polifunzionale	Fonte S.Venera al pozzo
Valore periziato al 31/12/2004 - Perizia Raciti	5.970.000,00	8.715.000,00	400.000,00	3.157.000,00	17.700.000,00	7.750.000,00	109.483,43
Valore stimato Ing. M. D'Amico al 28/9/2017					12.080.000,00	3.368.000,00	
Valore stimato del Dipartimento tecnico Regione Siciliana - Ing. D'Urso 24/10/17	698.303,45				10.000.000,00	3.000.000,00	65.690,05
Valore vendita atto 26/11/2019 - complessivo					9.100.000,00	<===	
			Patrimonio Regionale Indisponibile concesso in comodato in attesa di rilascio				
Vincolo giuridico	Patrimonio Regionale Indisponibile	Patrimonio Regionale Indisponibile		Patrimonio Regionale Indisponibile	Proprietà Regione Siciliana	Proprietà Regione Siciliana	Patrimonio Regionale Indisponibile
Costi di massima manut. Straord	In attesa di perizia	In attesa di perizia	In attesa di pe	In attesa di perizia			
Posti letto	92 380						
Periodo apertura chiusura	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Valore convenzione ssn al 2014	dato non disponibile						
Storico convenzioni	dato non disponibile						
Perimetro giuridico usufrutto - Scadenza	20/12/2035	20/12/2035	20/12/2035	20/12/2035			20/12/2035
Portata e capacità di erogazione fonte termale come da relazione Prof. Ferrara - allegata							3 litri al secondo
Stato Azienda autonoma	non disponibile						
Rapporti con Azienda autonoma	nessuno						

Valutazione patrimonio immobiliare

	2001	2012	2015	2019
Ex Motel Agip [in vendita con bando scadenza 30.1.2022]			€ 2.300.000 (*)	€ 2.170.000 (**)
Piccolo Albergo San Calogero [in vendita con bando scadenza 30.1.2022]		€ 2.040.000 (****)	€ 1.432.000 (***)	
Altri cespiti		€ 35.000.000 (****)		

(*) Relazione tecnico-estimativa Agenzia Entrate – determinazione del più probabile valore di mercato

(**) Relazione tecnico-estimativa Agenzia Entrate – determinazione del più probabile valore di mercato

(***) Relazione tecnico-estimativa Agenzia Entrate – determinazione del più probabile valore di mercato

(****) Studio Taddeo Bongiovì La Monaca

Valutazione patrimonio immobiliare (*)

Cespiti	Beni di proprietà dell'Ente: Fabbricati	Beni di proprietà dell'Ente: Terreni	Impianti insistenti sul bene dell'Ente	Beni della Regione compreso terreni	Impianti insistenti sul bene regionale	Valutazione aggiornata al 30/10/2011	Valutazione prevedibile con esecuzioni di interventi di ristrutturazione
Parco delle Terme				2.300.000	120.000	2.420.000	2.600.000
Ex Convento San Francesco				4.500.000	320.000	4.820.000	(4.820.000)
Grand Hotel delle Terme				8.000.000	850.000	8.850.000	10.000.000
Grand Hotel San Calogero				3.200.000	700.000	3.900.000	6.000.000
Stabilimento Nuove Terme				5.900.000	1.200.000	7.100.000	10.000.000
Stabilimento Vecchie terme				580.000	30.000	610.000	1.000.000
Centro Accumulo Acque	60.000	300.000	60.000			420.000	500.000
Piscine mulinelli	1.400.000	500.000	300.000			2.200.000	2.700.000
Centro Direzionale	1.200.000	80.000	300.000			1.580.000	2.100.000
Piscine del parco	800.000		180.000			980.000	1.500.000
Piccolo Hotel San Calogero	1.700.000	30.000	310.000			2.040.000	2.800.000
Chiesa San Calogero				680.000	40.000	720.000	(720.000)
Convento Monte Kronio				1.340.000	60.000	1.400.000	(1.400.000)
Totale valore	5.160.000	910.000	1.150.000	26.500.000	3.320.000	37.040.000	46.140.000

Interventi di ristrutturazione suggeriti per un importo complessivo di € 5.100.000

per un maggior valore degli immobili pari a € 9.100.000

+12,28% se gli interventi fossero eseguiti in due anni

(*) Studio Taddeo Bongiovì La Monaca 2012



Valutazione patrimonio immobiliare (*)

Ad oggi la Terme di Sciacca S.p.a. in liquidazione ha trasferito quasi tutti i beni alla Regione Siciliana.

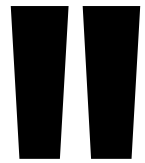
Continua ad essere titolare del diritto di proprietà dell'immobile denominato «**ex Motel Agip**», del «**Piccolo Albergo**» sito sul Monte Kronio e del «**Centro accumulo acque**». Continua a detenere l'usufrutto del «**Grand Hotel San Calogero**».

- L'immobile denominato "ex Motel Agip" è stato sottoposto a ben due valutazioni da parte dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, così come è stato fatto per il "Piccolo Albergo" sito sul Monte Kronio per il quale si è in possesso anche di una valutazione effettuata dallo stesso Ente.
- Ai fini della chiusura delle operazioni di liquidazione, oggi questi due immobili sono stati messi in vendita attraverso un bando ad evidenza pubblica che è scaduto il 30.01.2022. Per l'**ex Motel Agip è pervenuta una offerta privata pari a 1 milione di €**
- Per il "Centro accumulo acque", cuore pulsante per il funzionamento delle strutture termali di proprietà della Regione Siciliana, è stata richiesta una valutazione all'Agenzia del Territorio di Agrigento e si è in attesa che questa sia formalizzata
- Sarebbe auspicabile, ad avviso del liquidatore, che la Regione Siciliana acquistasse la struttura che è indispensabile al fine di poter avviare le attività termali.
- Per quel che concerne l'usufrutto del "Grand Hotel San Calogero" il valore residuale di stima è stato determinato dal Dipartimento Regionale Tecnico in euro 57.917,78. Anche in questo caso per il liquidatore sarebbe auspicabile, per riunire l'usufrutto alla proprietà, stipulare un atto di compravendita tra la Regione Siciliana e questa Società.

Considerazioni di sintesi sul valore del patrimonio

Esistono informazioni discordanti
e soggetti valutatori differenti
Si raccomanda uniformità nella
Valutazione

Si suggerisce di adire il **Dipartimento
Regionale Tecnico** dell'Assessorato
delle Infrastrutture e della Mobilità per una
valutazione omogenea di tutti i cespiti



Il patrimonio: l'asset più importante

Il **patrimonio immobiliare** delle Terme di Sciacca e di Acireale, per quanto debba essere determinato più chiaramente in valore attraverso una perizia regionale, rappresenta sicuramente **l'asset più importante nei progetti di rilancio** delle due stazioni termali. Trattandosi di un patrimonio largamente infungibile rispetto alla vocazione termalistica dei principali compendi immobiliari, la sua unitarietà – anche a seguito della riunificazione promossa dalla Regione Siciliana a seguito della l.r. 20 del 2016 – presenta maggiori benefici rispetto ad una sua eventuale frammentazione in più cespiti omogenei per distinte attività di business, come suggerivano le due Relazioni di Saturnia SpA Service a proposito delle Terme di Acireale (*)

(*) Saturnia SpA Service, *Analisi Aziendale – Azienda Autonoma delle Terme di Acireale e Progetto di Recupero dell'Azienda Autonoma delle Terme di Acireale, 2001*

Unitarietà del patrimonio

La scelta di mantenere l'unitarietà del patrimonio:

- a) trova la sua «ratio» nel **preservare il valore immobiliare** di cespiti pubblici, evitandone il loro ulteriore depauperamento finanziario;
 - b) comporta sicuramente **costi più elevati** sia di ristrutturazione che di manutenzione ordinaria;
 - c) condiziona il soggetto pubblico regionale nel dover scegliere non una ma fra diverse **opzioni praticabili sul piano della governance** (anche attraverso eventuale partenariato pubblico privato *);
 - d) indirizza la **scelta degli interlocutori**, selezionando in una prima fase solo quelli disposti a valutare l'appeal dell'investimento sull'intero patrimonio immobiliare;
 - e) circoscrive almeno inizialmente **la libertà di azione dei soggetti privati**, vincolandone le scelte aziendali di gestione su una scala più ampia di operazioni.
- In generale, però **l'unitarietà del patrimonio è una strada preferibile** anche per creare più forti sinergie fra aree di business più redditizie ed altre meno redditizie, seppure a maggior vocazione sociale

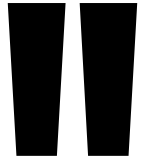
* Il commercialista catanese Franco Piccirillo, già revisore dei conti del Comune di Catania, ha lanciato più volte pubblicamente la proposta di conferire questi immobili all'Invimit Sgr, la società di gestione del risparmio pubblica del Ministero dell'Economia, e di **separare così la gestione finanziaria immobiliare da quella aziendale** degli stabilimenti termali e, attraverso questa via di partenariato pubblico-pubblico, provare a rilanciare il termalismo con l'intervento di imprenditori qualificati del settore.

<https://www.ilsitodisicilia.it/terme-di-acireale-privati-alla-larga-deserta-last-a-per-la-vendita-dei-beni/>

Argomenti principali



04. Analisi del mercato
e riposizionamento
strategico nella
prospettiva degli
investitori



La sezione successiva del documento effettua una schematica **analisi del mercato** che non ha alcuna pretesa di esaustività, ma che è funzionale al confronto delle analisi effettuate con alcuni benchmark di riferimento nel termalismo italiano.

**Analisi del
Mercato**



**Benchmark di
riferimento: le Terme
degli altri**

Tabella della (de) crescita annuo nell'ultimo decennio delle principali società di gestione delle Terme - 1

	Attività	Patrimonio	Ricavi	EBITDA
Terme di Saturnia (2011-2019) 86 dipendenti (2020)	-2,32% al 2020: 50.434.357 €	+0,87% al 2020: 20.421.437 €	-1,42% al 2020: 7.766.735 €	-2,11% al 2020: -1.583.434 €
Terme di Chianciano (2010-2019) 70 dipendenti (2019)	+0,63%	-16,51%	-1,06% al 2020: 5.681.219 €	-352,37%
Terme Capasso (2011-2019) 39 dipendenti (2020)	+1,53% al 2020: 4.796.486 €	+11,86% al 2020: 2.566.575 €	+12,48% al 2020: 1.692.167 €	+7,55% al 2020: 281.665 €
Terme dei Papi (2011-2019) 60 dipendenti (2020)	-1,77% al 2020: 10.597.430 €	+3,09% al 2020: 3.744.794 €	-0,93% al 2020: 2.907.115 €	-4,05% al 2020: -380.424 €

Tabella della (de) crescita annuo nell'ultimo decennio delle principali società di gestione delle Terme - 2

	Attività	Patrimonio	Ricavi	EBITDA
Terme e Grandi Alberghi Sirmione (2011-2019) 325 dipendenti (2020)	+20,89% al 2020: 93.138.136 €	+5,05% al 2020: 35.293.311 €	+4,94% al 2020: 17.138.318 €	-1,46% al 2020: -1.464.664 €
Bormio Terme (2010-2019) 47 dipendenti (2020)	-2,50% al 2020: 11.841.062 €	-3,42% al 2020: 5.114.510 €	+0,22% al 2020: 2.157.291 €	+14,497% al 2020: 246.713 €
Terme Pre Saint Didier (2011-2019) 29 dipendenti (2020)	-1,84% al 2020: 18.699.733 €	+9,35% al 2020: 10.546.870 €	+1,12% al 2020: 4.805.998 €	+4,51% al 2020: 1.360.591 €
Terme di Merano (2011-2019) 96 dipendenti (2020)	-0,74% al 2020: 61.829.065 €	+7,88% al 2020: 58.471.858 €	-0,09% al 2020: 7.696.416 €	-2,74% al 2020: 531.194 €

Tabella della (de) crescita annuo nell'ultimo decennio delle principali società di gestione delle Terme - 3

	Attività	Patrimonio	Ricavi	EBITDA
Idroterme Sardara (2011-2019) 64 dipendenti (2020)	+1,57% al 2020: 11.208.788 €	-3,46% al 2020: 6.081.314 €	+2,00% al 2020: 1.979.640 €	-3,74% al 2020: 58.207 €
Acqua e Terme Fiuggi (2010-2019) 69 dipendenti (2020)	-1,40% al 2020: 30.139.417 €	-13,00% al 2020: 1.090.463 €	+27,99% al 2020: 16.084.144 €	+50,64% al 2020: 464.350 €
Aquardens (2011-2019) 104 dipendenti (2020)	+13,93% al 2020: 80.744.642 €	+5,45% al 2020: 41.301.050 €	+77,83% al 2020: 6.848.966 €	+628,12% al 2020: 1.164.965 €
Terme di Salsomaggiore e di Tabiano (2015-2019) 67 dipendenti (2020)	+17,02% al 2020: 18.654.955 €	+18,26% al 2020: 7.974.570 €	-0,07% al 2020: 4.798.897 €	-4,48% al 2020: -17.383 €



**Andamento del
mercato e prospettive**

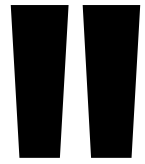
Si rinvia al documento


FEDERTERME

Le vie siciliane del benessere

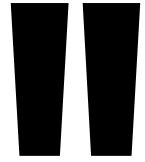
Elementi di analisi per il rilancio





Analisi del mercato di Federterme

In occasione di un incontro sul termalismo promosso dalla Presidenza della Regione Siciliana il 15 dicembre u.s. è stato presentato un documento di Federterme elaborato per la Regione Siciliana ai cui contenuti si rinvia quasi integralmente



Bonus Terme

Il mercato ha conosciuto recentemente, dopo la pandemia, un periodo di crescita della domanda per via dell'introduzione del «Bonus Terme» che ha esaurito l'intera dotazione finanziaria di quasi 52 milioni di euro, rappresentando una «boccata d'ossigeno» per molte aziende del settore.

A woman with dark hair is relaxing in a swimming pool, her head and shoulders above water. She is looking upwards and to the right with a serene expression. The background is a blurred view of a poolside area with some greenery and a building. Overlaid on the image is a white logo consisting of a stylized 'T' with a dotted arch above it. The word 'BONUS' is written in a large, white, serif font to the left of the logo, and the word 'TERME' is written in the same font to the right of the logo.

BONUS TERME

**Recente evoluzione:
sostegno alla domanda**

L'incentivo

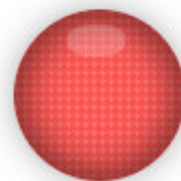
Il "bonus terme" è un **buono per l'acquisto di servizi termali** destinato a tutti i cittadini maggiorenni residenti in Italia.

Il "bonus terme" è gestito da Invitalia per conto del Ministero Sviluppo Economico (MiSE), che ha istituito un fondo apposito, con Decreto del Ministero del 14 agosto 2020, e ha individuato i servizi termali ammissibili, ovvero **qualsiasi prestazione erogata da un istituto termale accreditato**, ad eccezione dei servizi di ristorazione e di ospitalità. I servizi includono pertanto sia prestazioni esenti Iva, sia prestazioni soggette a Iva.

I cittadini, per accedere al bonus, dovranno rivolgersi direttamente agli enti accreditati, il cui **elenco sarà pubblicato, a partire dal 2 novembre, nella sezione del sito "[Terme accreditate](#)".**

L'importo massimo del bonus per ogni cittadino è di €200, erogato sotto forma di sconto in fattura.

Stato fondi



Totali	51.940.000,00 €
Impegnati	51.940.000,00 €
Disponibili	0,00 €

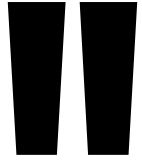
AVVISO

I fondi del bonus terme sono esauriti a seguito del forte interesse dimostrato dai cittadini. Le richieste pervenute dagli enti termali hanno impegnato tutte le risorse disponibili. Pertanto il sistema di prenotazione è stato automaticamente chiuso e non è più possibile effettuare nuove



Una case history di successo: **il Bacino Termale Euganeo**

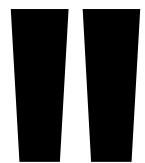
Si suggerisce di approfondire
la conoscenza di questo «sistema
di offerta turistico-termale»



Sviluppi futuri del mercato: la crescente
domanda di prodotti cosmetici certificati
«halal» conformi alla dottrina islamica

Escludendo la finanza, il valore
dell'economia halal è stimato intorno ai
2,3 miliardi di dollari e si prevede
raggiungerà i 2,4 mld di \$ nel 2024



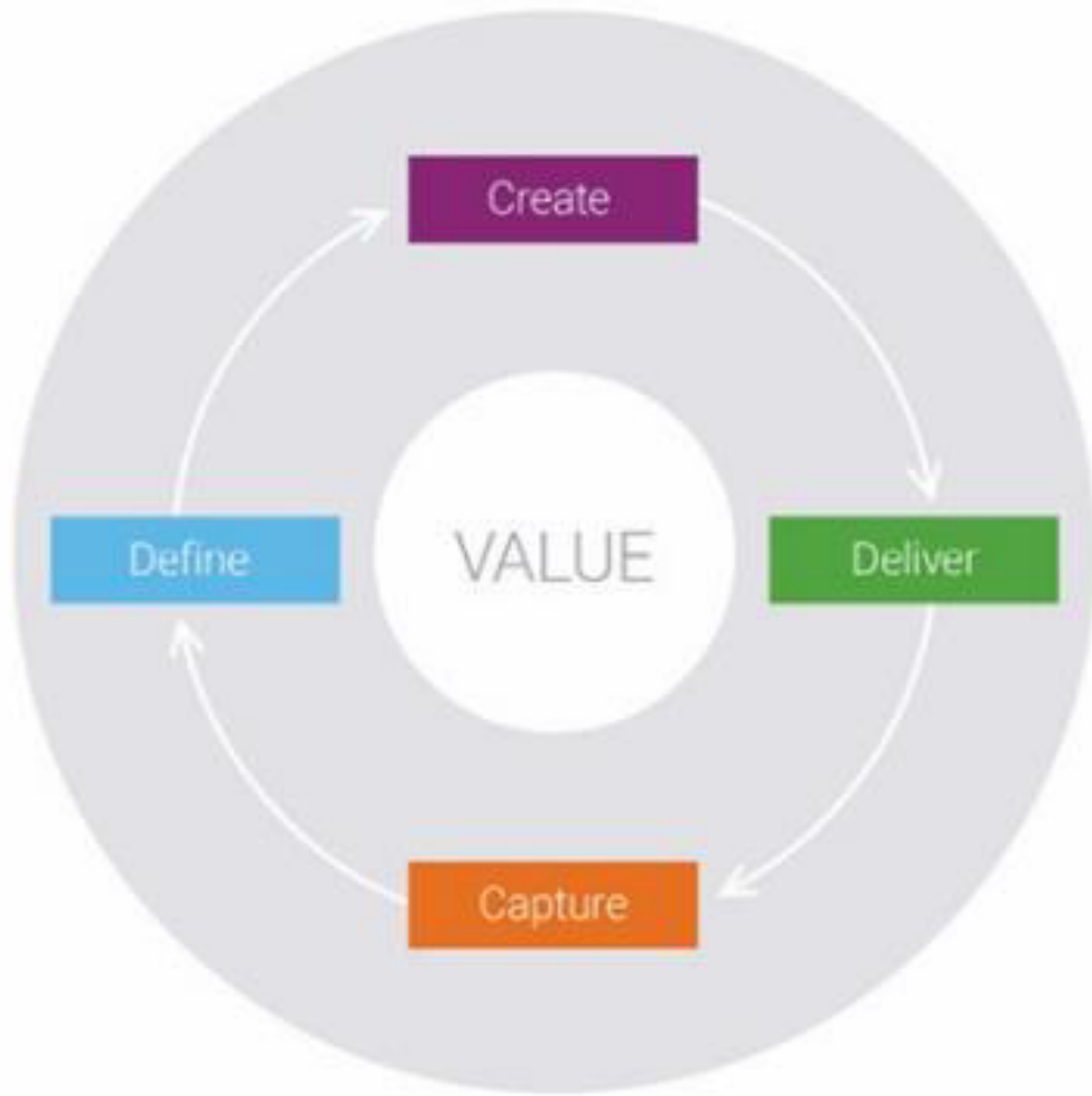


Riposizionamento strategico

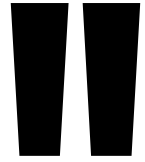
In questa sezione del documento vengono presentate alcune proposte di **riposizionamento strategico** delle Terme di Sciacca e di Acireale, assumendo la prospettiva di osservazione di potenziali investitori. Le possibili opzioni vengono discusse in relazione al **modello di business** che gli investitori potrebbero utilizzare, ciascuno in funzione degli scenari precedentemente descritti nel **modello 3T**, Termalismo, Turismo e Territorio



**RIPOSIZIONAMENTO
STRATEGICO**
nella prospettiva di
possibili **investitori**



Modelli di business per la gestione delle Terme di Sciacca ed Acireale

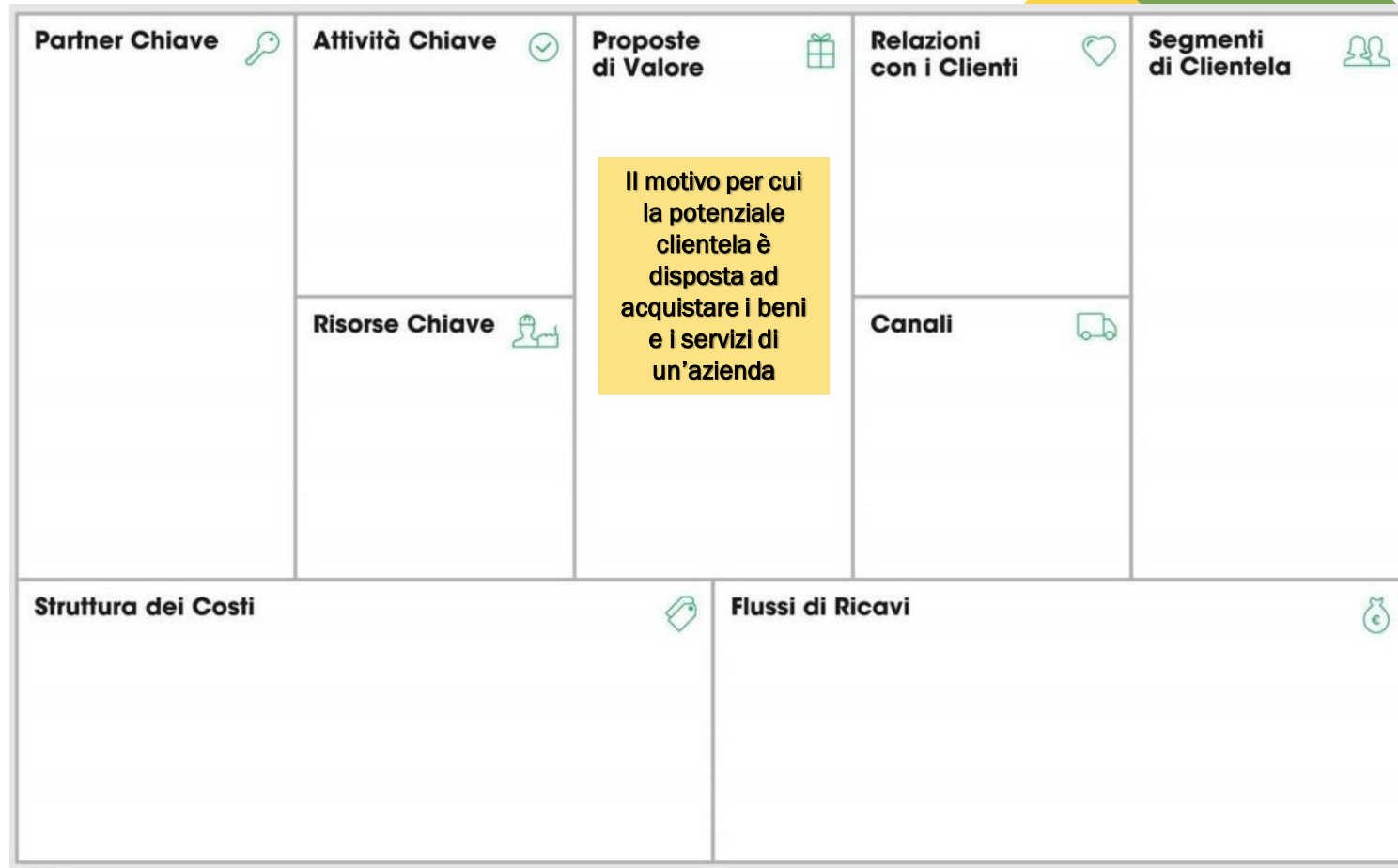


Il business model

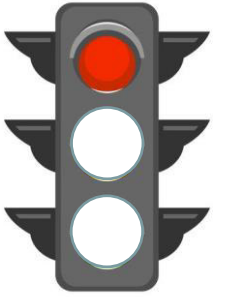
Il modello di business rappresenta la modalità con cui un'azienda, un'organizzazione crea e distribuisce valore a beneficio di una pluralità di soggetti e poi si riappropria di una parte del valore attraverso la redditività della gestione. Per rappresentare in modo visuale il modello di business, si utilizza il «business model canvas» di Alex Osterwalder (2010 *) che si articola in nove blocchi, a partire da quello principale della «value proposition» consistente nella proposizione di valore dell'offerta di beni e servizi, ovvero il motivo per cui la clientela è disposta ad acquistare il prodotto di un'azienda

(*) A.Osterwalder, Y.Pigneur, *Business Model Generation*, Wiley, 2010

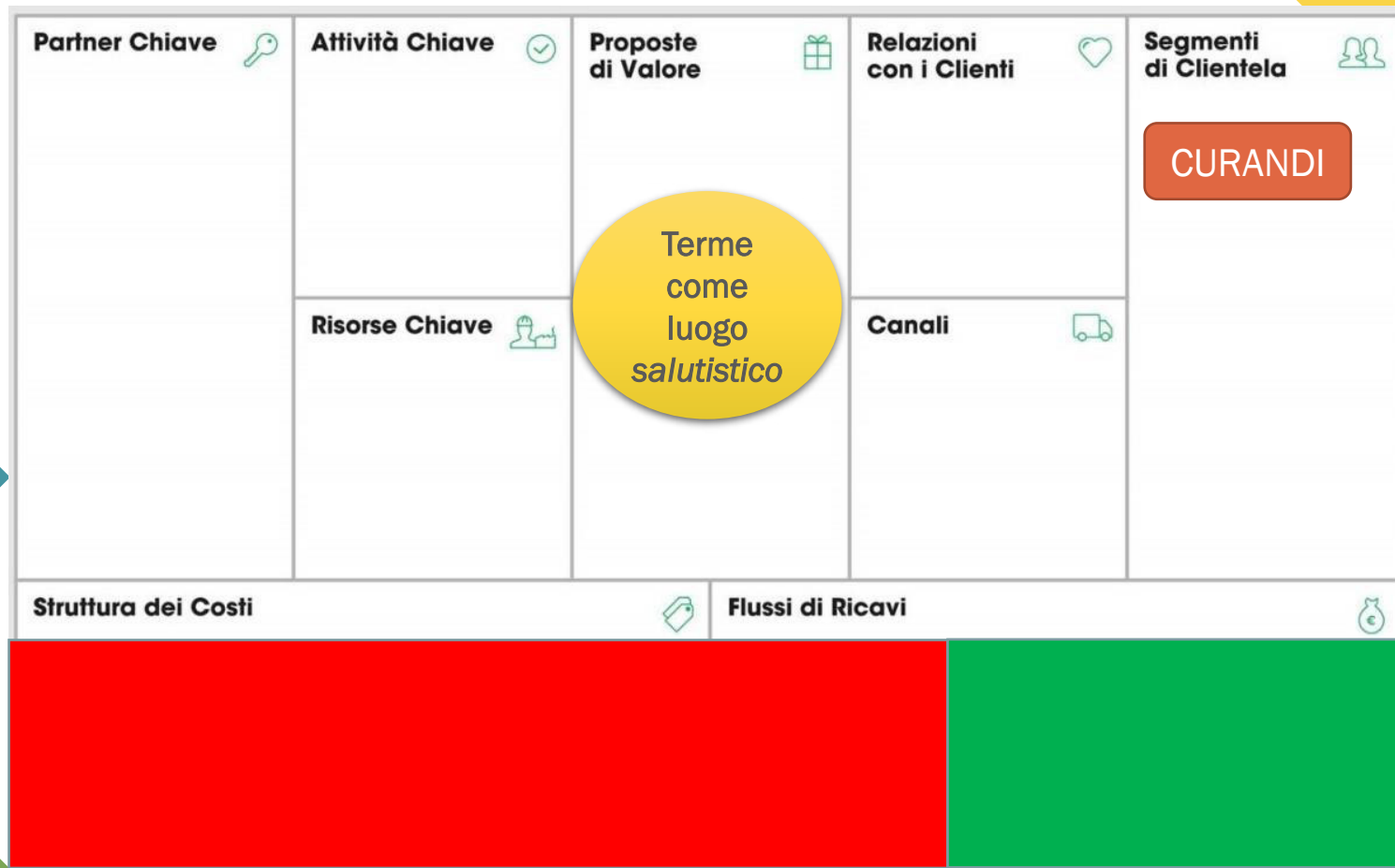
W

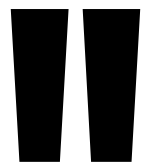


(*) A.Osterwalder, Y.Pigneur, *Business Model Generation*, Wiley, 2010



Modello di business tradizionale



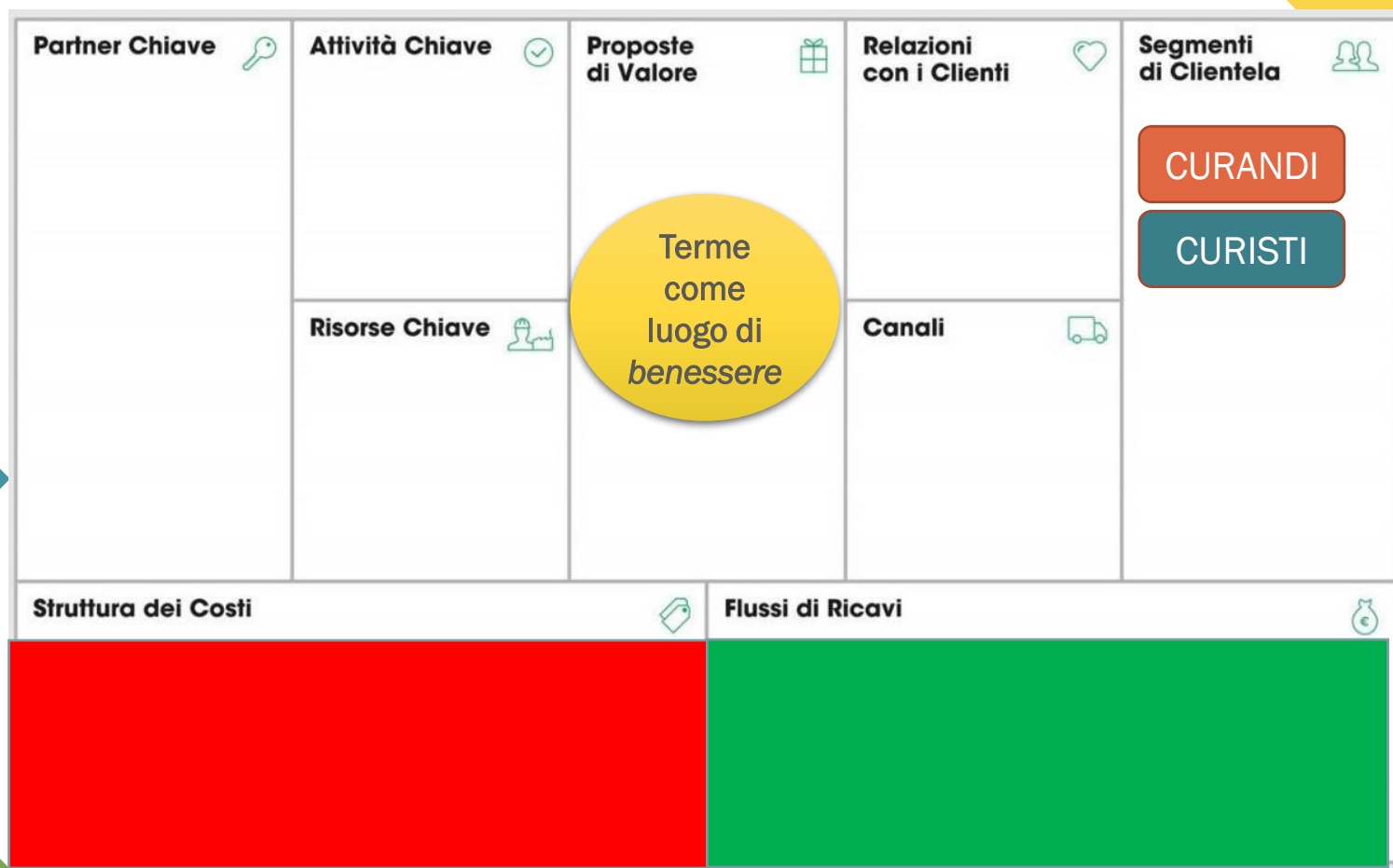


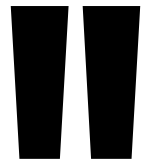
Bassa sostenibilità

Il modello di business tradizionale, più congeniale ad uno **scenario di offerta di servizi ristretta al termalismo curativo**, e dunque limitato alle prestazioni sia assistite dal Servizio Sanitario Regionale sia erogate ai privati, **è poco sostenibile** nella misura in cui la limitatezza dei volumi, e di conseguenza la modestia dei ricavi aziendali, **non permette di coprire interamente i costi di produzione**, mediamente pari, in questo scenario, al **90-92%** del fatturato.

I costi di produzione calcolati in percentuale sul fatturato aziendale sono stati ricavati dall'analisi dei bilanci delle principali aziende termali esaminate in precedenza

Modello di business del benessere



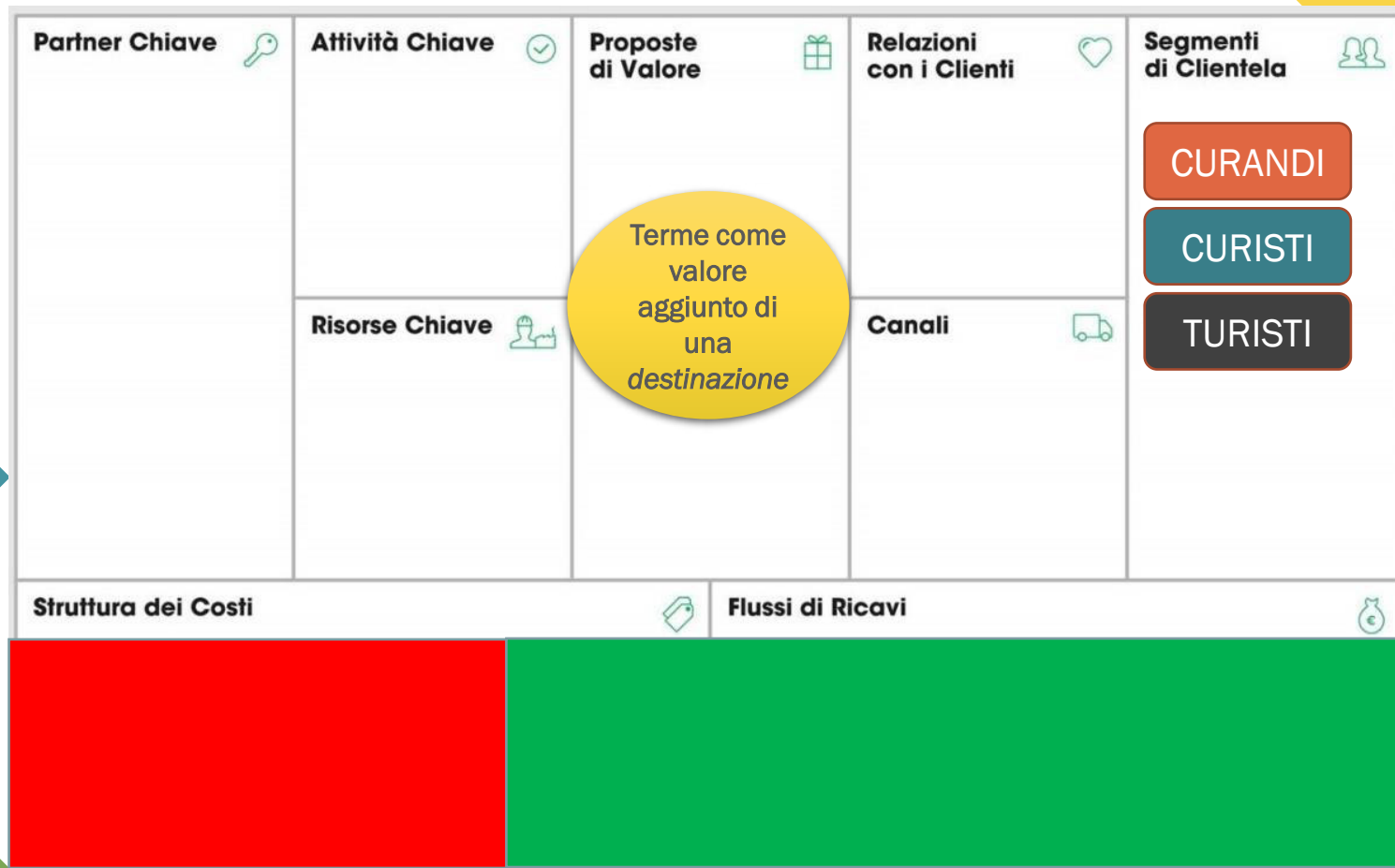
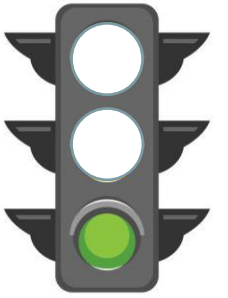


Maggiore sostenibilità

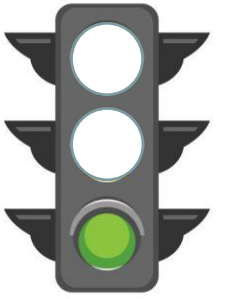
Il modello di business del benessere, più congeniale ad uno **scenario di offerta di servizi allargata** a prestazioni non esclusivamente curative e dunque più funzionali al mercato del «global wellness», **è più sostenibile** del precedente poiché, pur crescendo gli oneri variabili, i ricavi generati dalla vendita dei servizi **coprono tranquillamente tutti i costi di produzione** (mediamente pari, in questo scenario, al **70-75%** del fatturato aziendale)

I costi di produzione calcolati in percentuale sul fatturato aziendale sono stati ricavati dall'analisi dei bilanci delle principali aziende termali esaminate in precedenza

Modello di business esperienziale

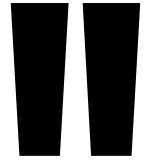


Modello di business esperienziale



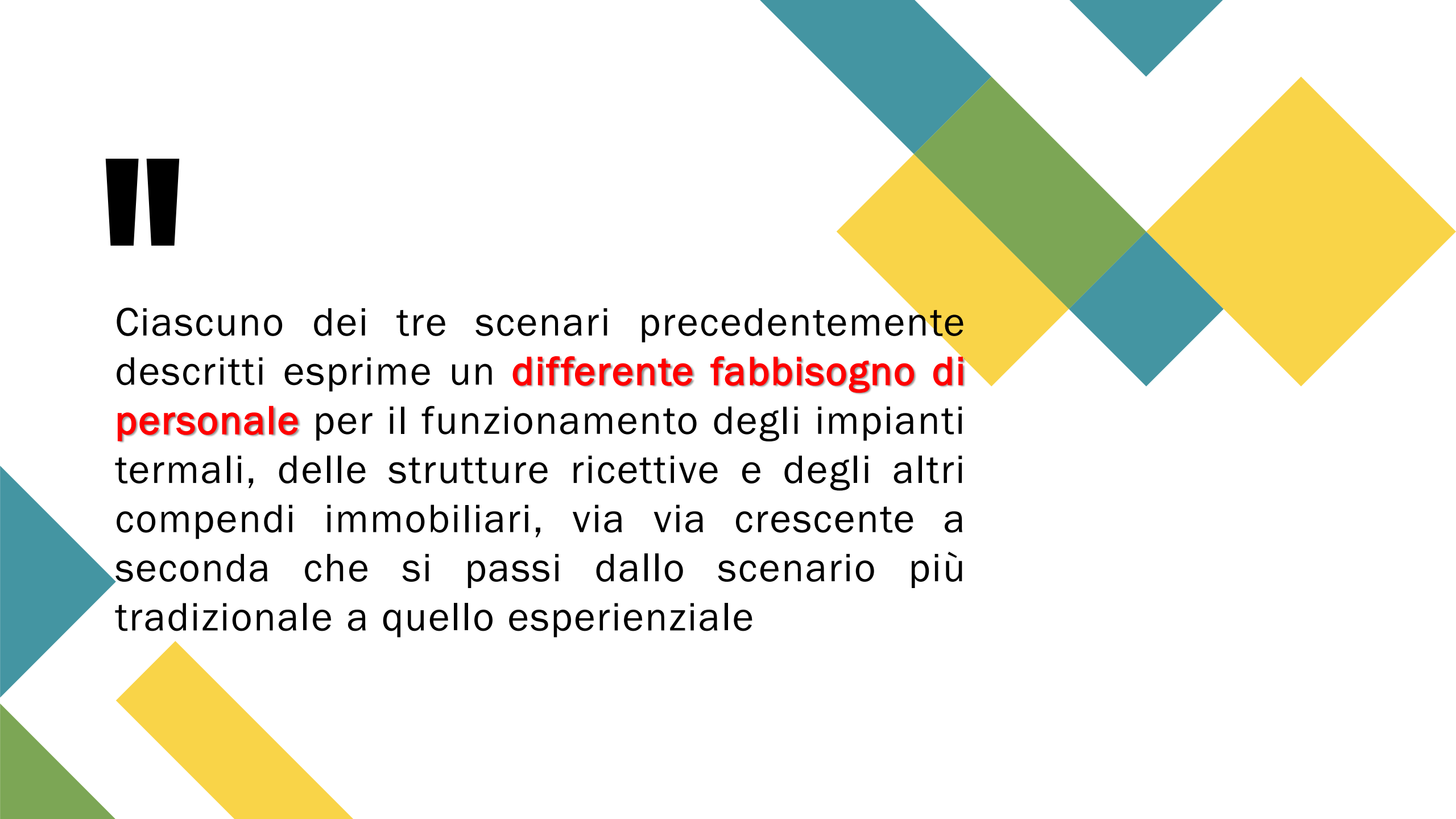
Come confermato dal Global Wellness Institute
il modello di business **di tipo
esperienziale**, unitamente ad
una maggiore attrattività turistica
della destinazione, è quello **più redditizio**
seppur non esente da rischi (es: la
caduta della domanda durante il Covid-19)





Elevata sostenibilità

Il modello di business cosiddetto esperienziale, più congeniale ad uno **scenario di offerta di servizi di benessere condivisa col resto del territorio**, è ancora **più sostenibile** dei precedenti perché fa leva sulla **redditività dell'intera destinazione turistica** del sito termale e non solo di quella degli stabilimenti e dei compendi immobiliari annessi. In questa situazione, il maggiore volume di ricavi generato da una pluralità di servizi (benessere, turistici, territoriali) copre interamente i costi di produzione, parte dei quali condivisi con altri operatori, e crea un **differenziale positivo di redditività** che rende «appealing» la gestione aziendale.

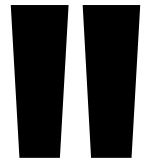


II

Ciascuno dei tre scenari precedentemente descritti esprime un **differente fabbisogno di personale** per il funzionamento degli impianti termali, delle strutture ricettive e degli altri compendi immobiliari, via via crescente a seconda che si passi dallo scenario più tradizionale a quello esperienziale

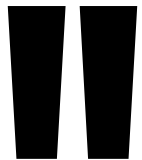


**Interventi di
manutenzione
ordinaria e
straordinaria**



La manutenzione necessaria

Interventi di **manutenzione straordinaria e ordinaria** si rendono necessari per accompagnare la **transizione** degli stabilimenti termali e degli altri compendi immobiliari verso la ripresa dell'attività in funzione di ciascuno dei modelli di business precedentemente descritti.



Essendo tuttora inattivi, gli stabilimenti termali di Sciacca e di Acireale **non registrano interventi di manutenzione ordinaria agli impianti**, altrimenti indispensabili in fase di funzionamento.

Sarebbero, invece, necessari interventi di manutenzione degli immobili per evitarne il depauperamento o, nei casi più gravi, il **degrado strutturale** che espone a rischio di «gogna mediatica» i territori di Sciacca e di Acireale, le Terme di entrambe le cittadine e la Regione Siciliana.

Interventi di manutenzione ordinaria

SCIACCA



Camera di Commercio Industria Artigianato e
Agricoltura di AGRIGENTO
Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

INFORMAZIONI SOCIETARIE	
TERME DI SCIACCA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE	
	
HQH4K8	
Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.	
DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	SCIACCA (AG) VIA AGATOCLE 2 CAP 92019
Indirizzo PEC	termesciacca@regalmail.it
Numero REA	AG - 181961
Codice fiscale e n. iscr. al Registro Imprese	02432200844
Forma giuridica	società per azioni con socio unico
Procedure in corso	scioglimento e liquidazione



ACIREALE



Camera di Commercio del SUD EST SICILIA
Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

INFORMAZIONI SOCIETARIE	
TERME DI ACIREALE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE	
	
R3XSPT	
Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.	
DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	ACIREALE (CT) VIA DELLE TERME 61 CAP 95024
Indirizzo PEC	termecacireale@pec.termecacireale.it
Numero REA	CT - 289106
Codice fiscale e n. iscr. al Registro Imprese	04343980878
Forma giuridica	società per azioni con socio unico
Procedure in corso	scioglimento e liquidazione



I bilanci non forniscono informazioni

Interventi di manutenzione ordinaria

SCIACCA

ACIREALE

In assenza di manutenzione ordinaria, il valore del patrimonio immobiliare tende a deteriorarsi ed è esposto a «gogna mediatica» a livello nazionale come si evince dalle due pagine a seguire

Sciacca, 26 dic 2019

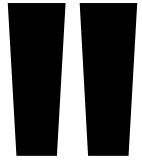
STRISCIA

5
MEDIASET

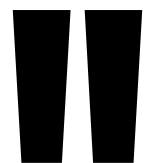


Acireale, 22 settembre 2021

tc1



Interventi di natura straordinaria sono richiesti per riportare la capacità produttiva delle Terme di Sgiacca e di Acireale **allo status quo** prima della chiusura degli stabilimenti. Ulteriori interventi si rendono necessari per **adeguare il modello di business** in funzione di ciascuno dei tre scenari precedentemente descritti: termalismo, turismo e territorio



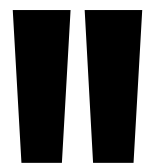
Entità degli investimenti di manutenzione

L'**entità di tali investimenti**, in assenza di perizie tecniche acquisibili auspicabilmente quanto prima anche attraverso una valutazione effettuata dalla Direzione Tecnica della Regione Siciliana, può essere soltanto stimata.

Inoltre, la **responsabilità e i tempi di effettuazione di tali investimenti straordinari** dipendono dalla scelta politica dell'amministrazione regionale se: a) effettuare tali investimenti esclusivamente a carico della Regione; b) demandarli «in toto» ai gestori (privati) all'atto della transizione della gestione; c) dividerli tra pubblico e privato nelle forme e modalità previste dalla legge.

Sciacca ha effettuato uno studio sui possibili interventi di ristrutturazione pari a **5,1 milioni di €**, citato in precedenza nella Valutazione del Patrimonio *

(*) Studio Taddeo Bongiovì La Monaca 2012

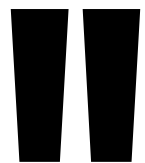


Investimenti a carico della Regione

La prima opzione, sicuramente più percorribile, è quella di effettuare investimenti che riportino la capacità produttiva degli impianti termali allo «status quo» prima della chiusura degli stabilimenti.

Recentemente la Regione Siciliana ha destinato **3 milioni di euro** complessivi alla **realizzazione di interventi di (prima) manutenzione**, divenuti urgenti per mettere in sicurezza alcune strutture immobiliari.

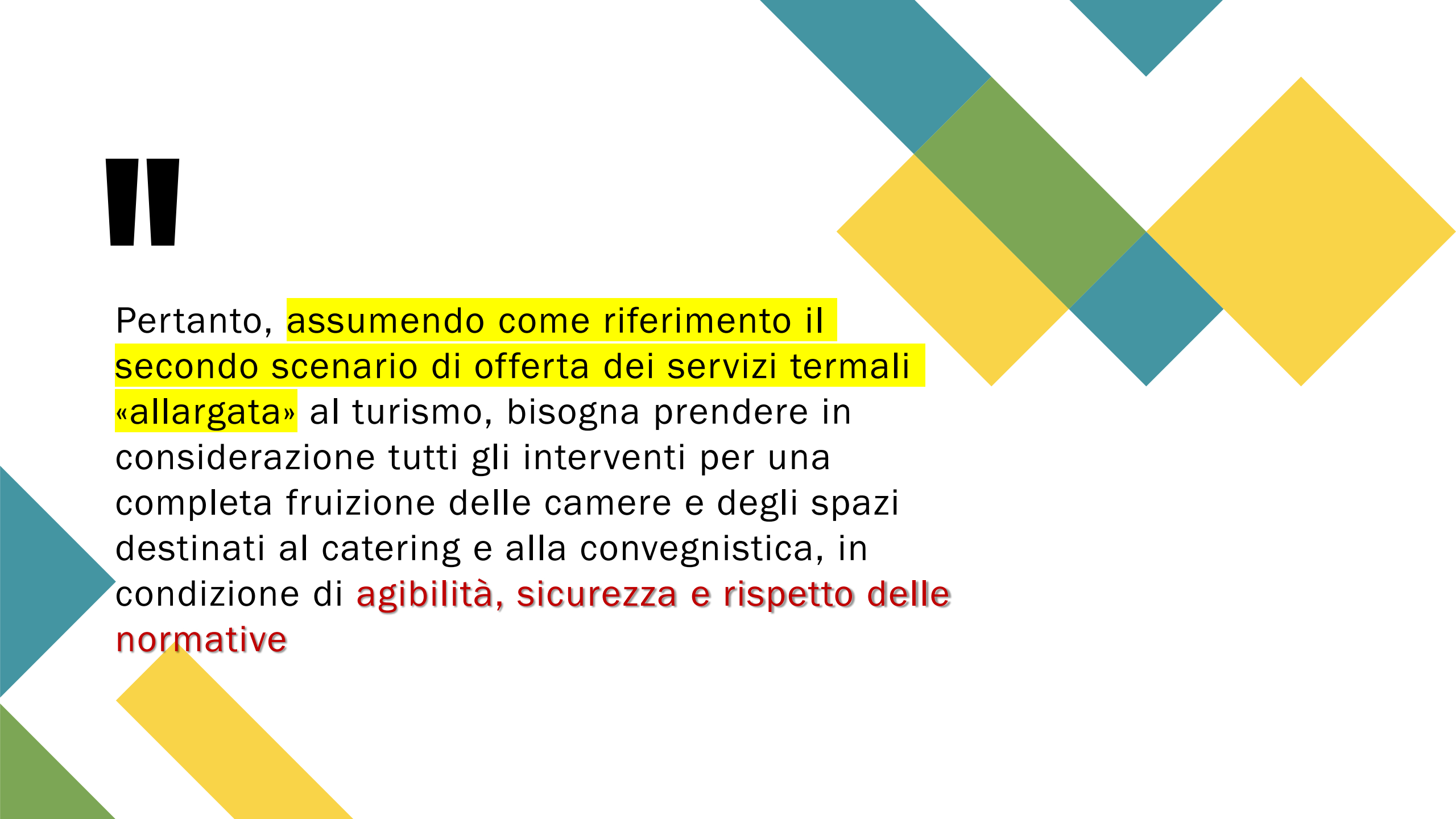
Per quanto necessari e sicuramente apprezzabili, tali interventi **non potranno comunque riportare la capacità produttiva** alle condizioni iniziali di funzionamento degli impianti.



Investimenti per la ricettività

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria rientrano quelli **necessari per far ripartire l'attività ricettiva** negli alberghi appartenenti al patrimonio immobiliare delle Terme di Sciacca e di Acireale.

Avendo in precedenza determinato una «dotazione nominale» di posti letto pari a quella dichiarata nei documenti ufficiali a disposizione, seppur decisamente virtuale rispetto alla «dotazione reale» risultante dalla effettiva disponibilità di camere utili per la ricettività turistico-alberghiera, è verosimile **che l'entità degli investimenti straordinari possa crescere ulteriormente** a seguito di una perizia.



II

Pertanto, assumendo come riferimento il secondo scenario di offerta dei servizi termali «allargata» al turismo, bisogna prendere in considerazione tutti gli interventi per una completa fruizione delle camere e degli spazi destinati al catering e alla convegnistica, in condizione di **agibilità, sicurezza e rispetto delle normative**

Interventi di manutenzione straordinaria richiesti...



Per riportare allo status quo o per
elevare la capacità produttiva
delle Terme di Sciacca ed Acireale

Interventi di manutenzione straordinaria...

**A carico esclusivo della Regione
prima della transizione ai privati**

**A carico esclusivo dei privati al
momento della transizione**

**In modalità mista, a carico sia
della Regione che dei privati**

Interventi di manutenzione straordinaria...

A carico esclusivo della Regione prima della transizione ai privati



Regione Siciliana

Portale Istituzionale

Istituzioni

La Regione Informa

Comunicazione

I Cantieri

[Home](#) / [La Regione Informa](#) / Terme, tre milioni per la manutenzione dei complessi di Sciacca e Acireale

Terme, tre milioni per la manutenzione dei complessi di Sciacca e Acireale

In evidenza pubblicata il 05 Gen 2022

3 milioni di €

Repubblica Italiana



REGIONE SICILIANA

GIUNTA REGIONALE

Deliberazione n. 207 del 14 maggio 2021.

“Terme di Acireale e di Sciacca – Lavori di urgente manutenzione straordinaria”.

La Giunta Regionale

VISTO lo Statuto della Regione;

VISTE le leggi regionali 29 dicembre 1962, n.28 e 10 aprile 1978, n. 2;

VISTA la legge regionale 16 dicembre 2008, n. 19 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il D.P.Reg. 18 gennaio 2013, n. 6;

Interventi di manutenzione straordinaria...

A carico esclusivo dei privati al momento della transizione

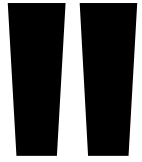
DA INDIVIDUARE SULLA BASE DI ULTERIORI APPROFONDIMENTI

in funzione di:

- Ripristino capacità produttiva degli stabilimenti termali
- Ripristino funzionalità alberghi
- Ripristino delle condizioni standard per l'attivazione delle convenzioni con il SRR per le prestazioni

In modalità mista, a carico sia della Regione che dei privati

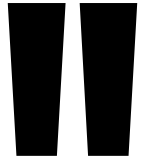
DA DEFINIRE successivamente all'individuazione del partner investitore



In un terzo scenario, che vede **l'offerta di termalismo condivisa col territorio**, l'entità degli investimenti si eleva ulteriormente, perché deve prendere in considerazione sia l'obiettivo di accrescere la capacità turistica sia la finalità di **innalzare l'attrattività di Sciacca e di Acireale** quali destinazioni turistiche del benessere.

**Ulteriori interventi di
manutenzione straordinaria...**

Per riportare allo status quo o per
elevare la capacità turistica e
l'attrattività delle città di Sciacca
ed Acireale



Nelle pagine successive, si rappresentano visualmente e quantitativamente l'entità degli investimenti assumendo come riferimento ciascuno dei tre scenari individuati in precedenza: termalismo (scenario tradizionale), turismo (scenario del benessere) e territorio (scenario esperienziale).



...in funzione di

Scenario **tradizionale**



Scenario del **benessere**



Scenario **esperienziale**



...in funzione di

Scenario **tradizionale**



Interventi di ammontare non inferiore a 6 milioni di euro per Sciacca e di 8 milioni di euro per Acireale (stime)

Scenario del **benessere**

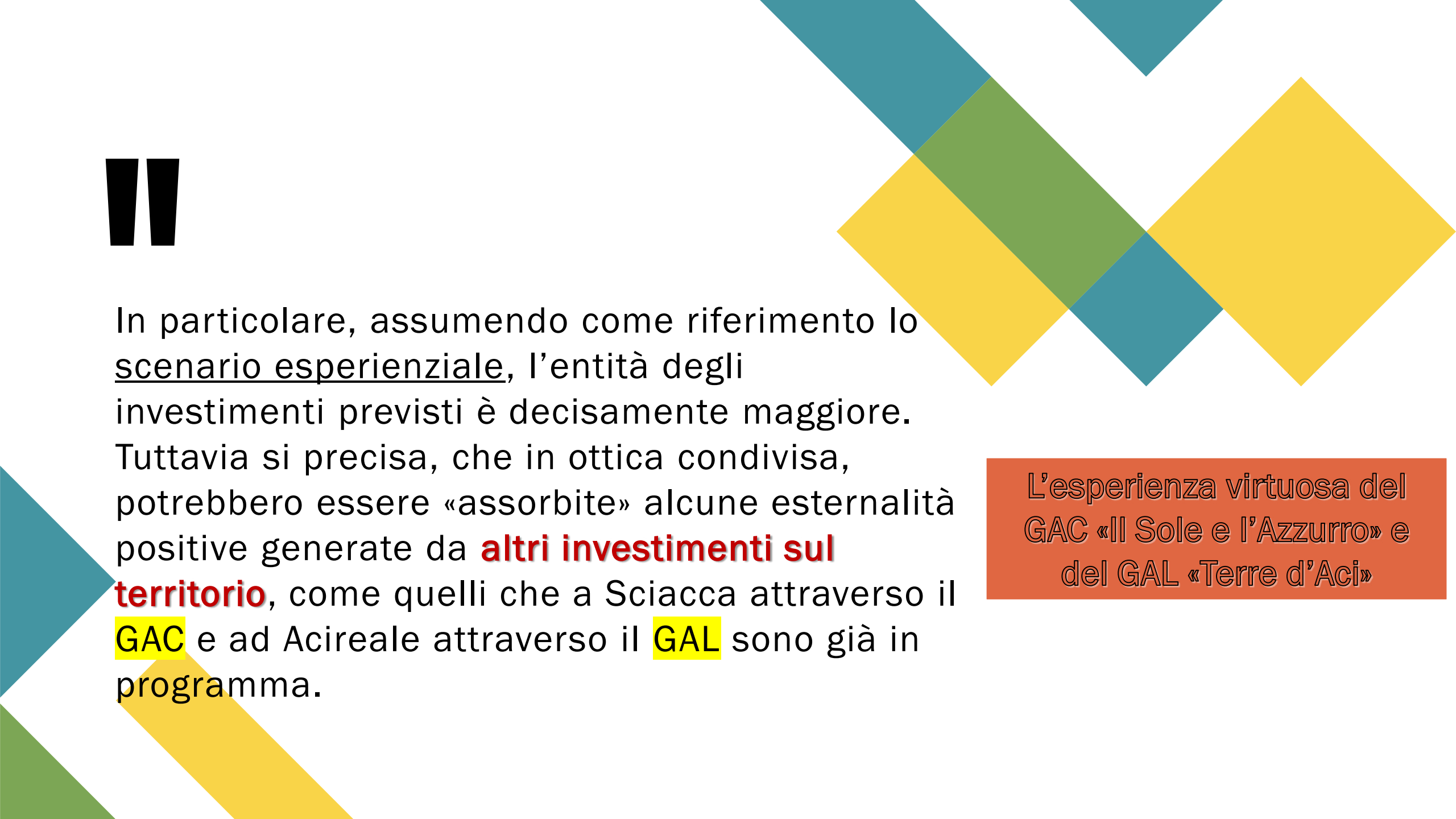


Interventi di ammontare non inferiore a 8-9 milioni di euro per Sciacca e di 10-12 milioni di euro per Acireale (stime)

Scenario **esperienziale**



Interventi di ammontare non determinabile perché riguardano l'attrattività dell'intera destinazione turistica, e dunque anche con risorse da progettualità pubbliche



II

In particolare, assumendo come riferimento lo scenario esperienziale, l'entità degli investimenti previsti è decisamente maggiore. Tuttavia si precisa, che in ottica condivisa, potrebbero essere «assorbite» alcune esternalità positive generate da **altri investimenti sul territorio**, come quelli che a Sciacca attraverso il **GAC** e ad Acireale attraverso il **GAL** sono già in programma.

L'esperienza virtuosa del
GAC «Il Sole e l'Azzurro» e
del GAL «Terre d'Acì»

Esternalità positive generabili da altri investimenti



170

Terme Sciacca e Acireale 1 marzo 2022



Distretto del benessere termale (2013)

I SOTTOSCRITTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art.1 - Perimetrazione del Distretto Turistico

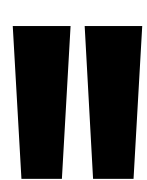
I sottoscrittori del presente Protocollo d'Intesa intendono promuovere il Distretto Turistico, denominato in via provvisoria "Terre del Benessere: Distretto del Benessere", e si impegnano a partecipare, con atti successivi, alla sua costituzione.

Tale Distretto Turistico comprende il territorio dei seguenti comuni della provincia di Agrigento: Burgio, Calamonaci, Caltabelotta, Cattolica Eraclea, Lucca Sciala, Menfi, Montevago, Ribera, Sambuca di Sicilia, Santa Margherita di Belice, Sciacca e Villafranca Sicula.

Distretto turistico Terre del Benessere (2006)

Scenario **esperienziale**





Contratti d'area, di programma e di sviluppo

Una strada percorribile per accrescere la competitività delle due destinazioni e renderle più attrattive (per ulteriori investimenti) è la possibilità di promuovere, di intesa con il Governo nazionale, **contratti d'area, di programma o di sviluppo** che abbiano un impatto positivo su un bacino territoriale più ampio rispetto a quello delle singole città di Sgiacca e di Acireale

W Iniziative in corso ad Acireale

Per quanto riguarda **il territorio di Acireale**, si segnalano in particolare due iniziative, al momento soltanto allo stato progettuale:

- a) un **centro internazionale di ricerca, innovazione e trasferimento tecnologico** da realizzarsi nell'immobile di Pozzillo, un tempo ex stabilimento di imbottigliamento delle acque minerali, appartenente al patrimonio immobiliare delle Terme di Acireale SpA, ma assegnato dai liquidatori al Comune di Acireale a compensazione di una posizione creditoria da quest'ultimo vantata (progetto di un ecosistema dell'innovazione)
- b) **l'acquisizione e riqualificazione dell'area Gazzena** (limitrofa al sito dove insistono le Terme), la realizzazione dell'Erbario Ortus Regius e la realizzazione di piste ciclopedonali a valere sul PNR per i piani integrati della Città Metropolitana di Catania

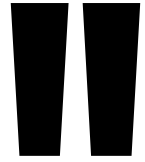
ACIREALE

Area Gazzena

5 mln e 600mila euro
per tre progetti
di riqualificazione

ACIREALE. Sono stati presentati ieri in conferenza stampa a Palazzo di Città, tre progetti che riguardano l'acquisizione del patrimonio e riqualificazione dell'area Gazzena, la realizzazione dell'Erbario Ortus Regius e la realizzazione di piste ciclopedonali che possono permettere di raggiungere in bicicletta la frazione di Capomulini passando dal parcheggio sito nella stessa frazione che si congiungerà fino a Piazza Cappuccini e dalla stazione ferroviaria fino al Pala Tupparello.

I tre progetti per un importo di circa 5 milioni e 600 mila euro rientrano all'interno di un finanziamento più ampio "Pnr per i piani integrati" della città Metropolitana di Catania.



Distretto del Termalismo

Ulteriori **esternalità positive** a beneficio delle Terme di Sciacca e di Acireale, in via di ristrutturazione, potrebbero derivare dalla previsione di un (nuovo) **distretto unico del termalismo regionale**, contemplato (come si dirà più avanti) dal disegno di legge esitato dalla IV Commissione all'ARS. Al momento comunque esistono **due distinte organizzazioni distrettuali sul termalismo**: il *Distretto turistico Terre del benessere* (2006) e il *Distretto produttivo del Benessere Termale* (2013). Vedi pagina successiva. **Si suggerisce di operare un riordino di tali Distretti.**

Fare un po' d'ordine però

Distretto turistico Terre del Benessere (2006)

I SOTTOSCRITTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art.1 – Perimetrazione del Distretto Turistico

I sottoscrittori del presente Protocollo d'Intesa intendono promuovere il Distretto Turistico, denominato in via provvisoria "Terre del Benessere: Distretto del Benessere", e si impegnano a partecipare, con atti successivi, alla sua costituzione.

Tale Distretto Turistico comprende il territorio dei seguenti comuni della provincia di Agrigento: Burgio, Calamonaci, Caltabellotta, Cattolica Eraclea, Lucca Sicula, Menfi, Montevago, Ribera, Sambuca di Sicilia, Santa Margherita di Belice, Sciacca e Villafranca Sicula.

Provincia Regionale di Agrigento
I Distretti Turistici in provincia di Agrigento

Protocollo d'Intesa

PROTOCOLLO D'INTESA PER LA COSTITUZIONE DEL DISTRETTO TURISTICO "TERRE DEL BENESSERE"

PREMESSO

CHE la Regione siciliana attraverso la L.R. 10 del 15 settembre 2005 "Norme per lo sviluppo della Sicilia e norme finanziarie urgenti", art. 6, ha inteso consentire la istituire i Distretti Turistici che, in particolare

- sono contesti omogenei o integrati comprendenti ambiti territoriali appartenenti anche a più province, caratterizzati da offerte qualificate di attrazioni turistiche e/o di beni culturali, ambientali, ivi compresi i prodotti tipici dell'agricoltura e/o dell'artigianato locale
- possono essere promossi da enti pubblici, enti territoriali e/o soggetti privati che intendono concorrere allo sviluppo turistico del proprio territorio o di più territori appartenenti anche a province diverse, attraverso la predisposizione e l'attuazione di specifici progetti



Distretto del benessere termale (2013)



DISTRETTI SICILIA

4.2. Localizzazione del distretto

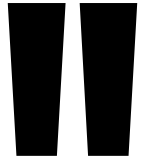
Il Distretto Produttivo "Distretto Produttivo del Benessere Termale", si trova nel territorio della Regione Sicilia e coinvolge soggetti pubblico-privati appartenenti a cinque delle nove province regionali, nello specifico si tratta di Agrigento, Catania, Messina, Palermo e Trapani, nelle cui aree si localizzano le sorgenti termali siciliane⁷.

4.3. Sede del distretto

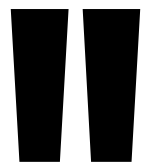
È stata identificata quale sede del "Distretto Produttivo del Benessere Termale" il Palazzo Municipale del comune di Ali Terme sito in via Francesco Crispi, 289 – 98021 Ali Terme.

A close-up photograph of a desk with a calculator, a pen, and a pair of glasses. The calculator is in the foreground, showing its keypad and display. A hand is holding a pen, poised to write on a piece of paper. A pair of glasses is visible in the background. The text "FLUSSI ATTESI DALLA GESTIONE CORRENTE" is overlaid in red on the right side of the image.

**FLUSSI ATTESI DALLA
GESTIONE CORRENTE**



Anche in relazione all'incarico ricevuto, si stimano **i flussi attesi dalla gestione corrente**, calcolati in modo prudentiale e tenuto conto degli incrementi di fatturato per ciascun ***modello di business*** associato ai tre scenari di valorizzazione dell'offerta termalistica (scenari: tradizionale, benessere ed esperienziale)



Ipotesi di neutralità degli assetti di governance

Per flussi della gestione corrente si fa riferimento a quelli «teorici» derivanti dalla conduzione degli stabilimenti termali e dei connessi compendi immobiliari, **assumendo la «neutralità» degli assetti di governance**, cioè indipendentemente dal fatto che a gestire le Terme continui ad essere la Regione (ipotesi assai remota, considerata l'evoluzione del progressivo disimpegno dal termalismo della «Regione imprenditrice») oppure, nell'ipotesi più verosimile di una privatizzazione (tra l'altro in linea con i dettami della l.r. 11 del 2010) siano i privati ad occuparsi degli impianti, degli alberghi e delle altre strutture. In questo secondo caso, bisognerà sottrarre ai flussi di gestione corrente **il costo di un canone annuo da corrispondere alla Regione Siciliana** per la concessione delle strutture; in alternativa, i privati dovranno sostenere l'iniziale **investimento di ristrutturazione** ed ammortizzarlo in un arco temporale convenuto.

II Ipotesi di non neutralità degli assetti di governance

Se si rimuove l'assunzione della neutralità, va considerata la **libertà di iniziativa imprenditoriale privata** che, entro i confini giuridici stabiliti dal contratto di concessione, può consentire a nuovi gestori di **incrementare il fatturato** con l'offerta di ulteriori servizi e prodotti che questo documento non può prevedere né puntualmente indicare. Tra l'altro se la conduzione di impianti, stabilimenti e strutture fosse affidata ad una **gestione autenticamente manageriale**, i **differenziali di redditività** potrebbero sensibilmente migliorare anche per effetto di migliori competenze di marketing e commercializzazione dell'offerta

Flussi della gestione corrente (stime)

Scenario 1: Tradizionale

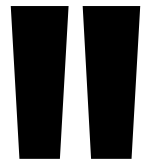
7,25 milioni
di euro in totale

Scenario 2: Benessere

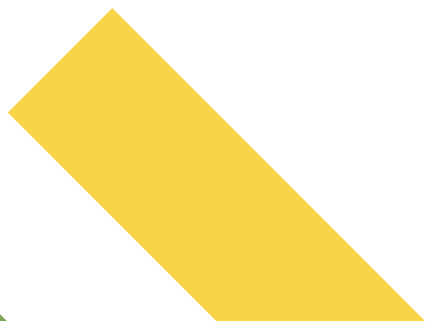
9,25 milioni
di euro in totale

Scenario 3: Esperienziale

12,25 milioni
di euro in totale



Si effettua una comparazione fra i diversi scenari, per ciascuno dei quali viene calcolato il flusso della gestione corrente, unicamente determinato dall'ammontare dei ricavi previsti.



Flussi della gestione corrente (stime)

Scenario 1: Tradizionale

	Prestazioni (*)	Alberghi (**)	Totale
Sciacca	2.500.000 €	1.650.000 €	€ 4.150.000
Acireale	1.300.000 €	1.800.000 €	€ 3.100.000
			€ 7.250.000

(*) Per le prestazioni di Sciacca è stato considerato il valore più vicino alla miglior performance negli ultimi anni. Per Acireale invece il valore di partenza al momento della trasformazione in SpA della vecchia Azienda Autonoma

(**) Per gli alberghi, si è fatto riferimento al tasso medio di utilizzazione delle camere negli ultimi 5 anni (escluso il 2020 anno di Covid) – prezzo stimato a posto letto: € 50.

Flussi della gestione corrente (stime)

Scenario 2: Benessere

	Prestazioni (*)	Alberghi (**)	Servizi benessere (***)	Totale
Sciacca	2.500.000 €	1.650.000 €	1.000.000 €	€ 5.150.000
Acireale	1.300.000 €	1.800.000 €	1.000.000 €	€ 4.100.000
				€ 9.250.000

(*) Per le prestazioni di Sciacca è stato considerato il valore più vicino alla miglior performance negli ultimi anni. Per Acireale invece il valore di partenza al momento della trasformazione in SpA della vecchia Azienda Autonoma

(**) Per gli alberghi, si è fatto riferimento al tasso medio di utilizzazione delle camere negli ultimi 5 anni (escluso il 2020 anno di Covid) – prezzo stimato a posto letto: € 50

(***) Stime

Flussi della gestione corrente (stime)

Scenario 3: Esperienziale

	Prestazioni (*)	Alberghi (**)	Servizi benessere (***)	Ricavi da business più allargato (***)	Totale
Sciacca	2.500.000 €	1.650.000 €	1.000.000 €	1.500.000 €	€ 6.650.000
Acireale	1.300.000 €	1.800.000 €	1.000.000 €	1.500.000 €	€ 5.600.000
					€ 12.250.000

(*) Per le prestazioni di Sciacca è stato considerato il valore più vicino alla miglior performance negli ultimi anni. Per Acireale invece il valore di partenza al momento della trasformazione in SpA della vecchia Azienda Autonoma
(**) Per gli alberghi, si è fatto riferimento al tasso medio di utilizzazione delle camere negli ultimi 5 anni (escluso il 2020 anno di Covid) – prezzo stimato a posto letto: € 50
(***) Stime

Flussi della gestione corrente (stime)



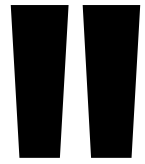
I valori di fatturato stimati nei tre diversi scenari devono essere confrontati con i valori medi di settore indicati nelle pagine precedenti per validarne la piena fattibilità. In ogni caso, poiché i ricavi aziendali vanno di fatto ripristinati dopo diversi anni di inattività, è opportuno applicare un fattore correttivo di mitigazione almeno del 10% per attestarsi su valori più prudentiali.

Flussi della gestione corrente (stime)



Un precedente studio di Sviluppo Sicilia Italia (2012) individuava come fatturato target per ciascuna azienda termale

6-7 milioni di euro all'anno sicuramente superiore al **valore massimo qui individuato** assumendo come ottimistico il terzo scenario (esperienziale)



Canone annuo o investimento per il riavvio

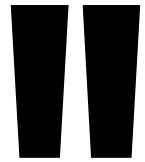
Nell'ipotesi di affidamento della gestione termale ai privati, va calcolato un **canone annuo da corrispondere alla Regione Siciliana** per la concessione di stabilimenti, alberghi ed altre strutture. Il **canone potrà essere effettivamente corrisposto** e andrà pertanto a diminuire l'entità dei flussi attesi dalla gestione corrente dei privati; in alternativa, il conduttore potrà farsi carico dell'**iniziale investimento di manutenzione straordinaria**, ammortizzandolo in un tempo concordato con la proprietà degli immobili. A livello dell'amministrazione regionale, entrambe le soluzioni sono ugualmente percorribili.

CANONE ANNUO STIMATO da corrispondere al proprietario immobili **(Regione Siciliana)**

	Valori precedentemente individuati
Sciacca	n.d.
Acireale	608.000 € (*)
(*) Previsione Governo Regionale limitatamente all'Excelsior Palace Hotel e al centro polifunzionale come da delibera di giunta 320 del 04.09.2019	

II Entità del canone annuo

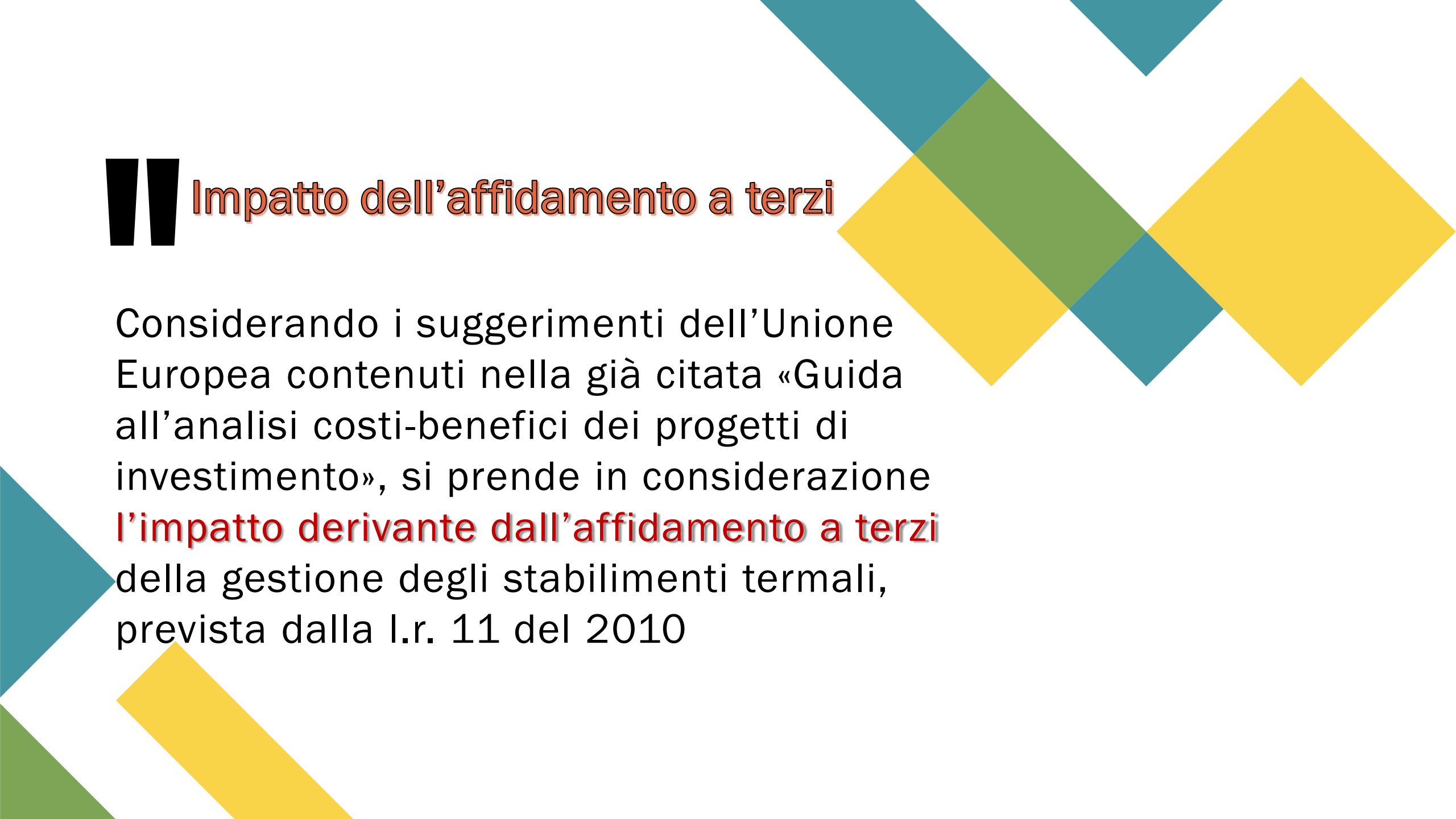
Quando erano funzionanti, le Terme di Sciacca e di Acireale venivano direttamente gestite dalla Regione limitatamente agli impianti termalistici, mentre la maggior parte degli altri compendi immobiliari erano affidati ai privati, i quali si impegnavano alla corresponsione alla Regione di un canone annuo per la concessione dei beni. In non pochi casi si sono generati contenziosi fra la proprietà e i conduttori. I valori sono riportati nei bilanci delle società Terme di Sciacca SpA e Terme di Acireale SpA come ricavi aggiuntivi a quelli generati dalle prestazioni termalistiche.



Stima del canone annuo

Prospettandosi la privatizzazione delle Terme di Sciacca e di Acireale, ovvero l'affidamento dell'intera gestione ai privati, il **canone** dovrebbe in teoria contemplare sia un importo per la **utilizzazione degli stabilimenti termali** limitatamente alle prestazioni erogate ma non assistite dal Servizio Sanitario Regionale sia una somma per la **concessione degli altri compendi immobiliari** per lo svolgimento di servizi di benessere e per l'esercizio dell'attività alberghiera. Non esistendo un pregresso di valori storici attendibili, **non è possibile** pertanto stimare l'entità del canone annuo globale che comunque a regime dovrebbe essere calcolata sulla base **dei ricavi conseguibili** dal conduttore privato per l'intera offerta di servizi. In via prudenziale, si ritiene comunque che **l'ammontare del canone, nella fase di start up, non debba essere inferiore all'ultimo valore** appostato nei bilanci di Terme di Sciacca SpA e Terme di Acireale SpA come ricavi da servizi alberghieri, rettificandolo **con un coefficiente correttivo** in base all'utilizzo medio stimato dei posti letto effettivi. Tuttavia, come precisato prima, il canone potrebbe essere sostituito dall'ammortamento annuo, per eguale importo, di investimenti del conduttore nella manutenzione sia degli impianti che degli alberghi.

Impatto
dell'**affidamento a
terzi** della gestione
delle Terme di Sciacca
e di Acireale



II Impatto dell'affidamento a terzi

Considerando i suggerimenti dell'Unione Europea contenuti nella già citata «Guida all'analisi costi-benefici dei progetti di investimento», si prende in considerazione **l'impatto derivante dall'affidamento a terzi** della gestione degli stabilimenti termali, prevista dalla l.r. 11 del 2010

Impatto

Per la Regione Siciliana

- Eliminazione dei **costi di governance delle società regionali**
- Eliminazione dei **costi delle procedure di liquidazione**
- Riscossione **canone da gestione** o in alternativa **ammortamento annuo** degli investimenti di manutenzione
- Rivalutazione **immobili**

Per i territori di Sciacca e di Acireale

- Crescita **PIL e VA dell'economia**
- Crescita **occupazionale**
- Incremento indice delle **quotazioni immobiliari** conseguente alla rigenerazione urbana
- Maggiore **appeal turistico della destinazione**
- Maggiore **attrattività per investimenti esterni**

Per il sistema termale siciliano

- Riposizionamento della Sicilia come **destinazione regionale termale** (del benessere)
- Creazione di **un'offerta integrata** di termalismo

Timeline

2006-2009

Primo triennio di operatività delle società di gestione delle Terme di Acireale e di Siacca (SpA) in perdita

2010-2021

Prosecuzione della liquidazione nell'ottica dello scioglimento delle due società di gestione

2010

Avvio della liquidazione e nomina dei liquidatori; fino al 2014: operatività di Acireale; fino al 2017: operatività di Siacca

inizio 2022

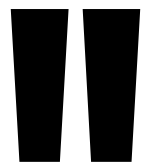
A seguito di interlocuzioni avvenute con INAIL e Federterme, presentazione di un piano industriale

Argomenti principali



05. Iniziative di
accompagnamento alla
transizione ai privati

**INIZIATIVE
DI ACCOMPAGNAMENTO
NEL PERCORSO
DI PRIVATIZZAZIONE**



Accompagnamento

In questa parte del documento, si descrivono le **iniziative di accompagnamento alla privatizzazione**, distinguendo quelle già effettuate dalle altre che si giudicano auspicabili per rendere più «appealing» il coinvolgimento dei privati.

Riunificazione del patrimonio

Ci sono risorse ancora disponibili ma non impiegate per ulteriori interventi di manutenzione?

18,9 milioni di €

di cui
9,1 milioni di €
(Acireale)

- art.2 legge regionale 29.09.2016 n.20

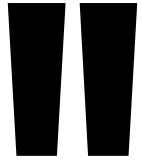
Art. 2.

Complessi termali di Sciacca e di Acireale

1. Al fine di portare progressivamente ad unità i complessi termali di Sciacca e Acireale, la Regione siciliana, per consentire la programmazione e l'attuazione di interventi speciali di sviluppo del turismo termale finalizzati alla promozione economica ed alla coesione sociale e territoriale, è autorizzata all'acquisto di beni immobili e di diritti reali su beni immobili di proprietà delle società "Terme di Acireale S.p.A." e "Terme di Sciacca S.p.A.", entrambe in stato di liquidazione.

2. Per le finalità di cui al comma 1, il Ragioniere generale, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 62 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, è autorizzato, nell'esercizio finanziario 2016, ad effettuare operazioni finanziarie per un importo non superiore complessivamente a 18.900 migliaia di euro.

3. Agli oneri derivanti dalle disposizioni del presente articolo, quantificati in 1.296 migliaia di euro per l'eserci-



Un'azione a sostegno è quella contenuta nella proposta di **Piano Regionale per la Ripresa e Resilienza** approvata dal Governo regionale e contenuta nella nota della Presidenza n.4256 del 19.11.2020, dove al punto 2.15 si prevede la definizione di un «Piano strategico di sviluppo del turismo del benessere (sostegno al settore termale)» - vedi pag.successiva



Regione Siciliana

PRESIDENZA

Ufficio della Segreteria di Giunta

Struttura di Coordinamento n. 3

Prot. n. 4256

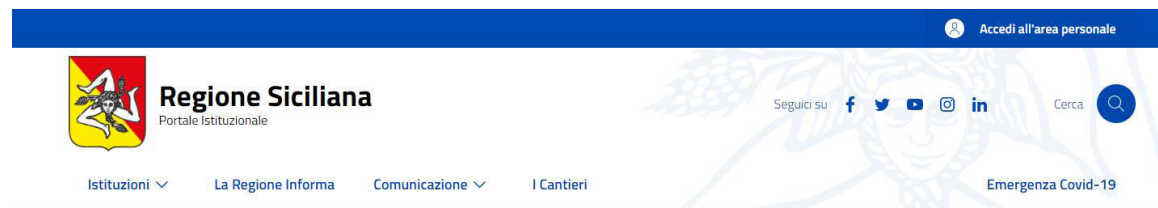
Palermo, 19. 11. 2020

OGGETTO: Piano Regionale per la Ripresa e la Resilienza.

- AGLI ASSESSORI
- Ufficio di gabinetto
- e, p.c. ALL'ASSESSORE
DELL'ECONOMIA
- Ufficio di gabinetto
- ALL'UFFICIO
- dell'ecosistema e dell'uomo. L'intervento, inoltre, si propone di riqualificare e valorizzare l'intera area da tempo dismessa ed in stato di totale abbandono e degrado, per l'insediamento di servizi alla cittadinanza.
- 2.11. Anastilosi virtuale colonne tempio Selinunte.
- 2.12. Progetto di rigenerazione delle aree marginali della Sicilia.
- 2.13. centro fieristico e spazio per concerti all'interno del centro commerciale di Bicocca (CT).
- 2.14. Centro polivalente teatrale San Giovanni da Punta (CT).
- 2.15. Piano strategico di sviluppo del turismo del benessere (sostegno al settore Termale).
- 2.16. Adeguamento sismico istituti scolastici di secondo grado.
- 2.17. Creazione di un fondo di venture capital per l'innovazione in Sicilia con lo scopo di supportare e creare le condizioni per una crescita complessiva e sostenibile dell'ecosistema del venture capital in Sicilia.

Facciamo rete!

Iniziativa della Presidenza della Regione Siciliana il
15 dicembre 2021 a Palazzo Riso



Home / La Regione Informa / Terme in Sicilia, Musumeci: «Pubblico e privato insieme per una strategia di rilancio»

Terme in Sicilia, Musumeci: «Pubblico e privato insieme per una strategia di rilancio»



In evidenza pubblicata il **16 Dic 2021**



il **Termalismo**
in Sicilia
Parliamone
e facciamo **rete**

Mercoledì 15 Dicembre 2021

Interlocuzioni con Fedeterme


FEDETERME

Le vie siciliane del benessere

Elementi di analisi per il rilancio



Interlocuzioni con Inail

REPUBBLICA ITALIANA



Al Presidente della Regione Siciliana

Prot. n. 2427

Palermo, 12.9 GEN. 2021

CONFERENZA DELLE REGIONI
E DELLE PROVINCE AUTONOME
29 Gen 2021
Prot. n. 0784/C7SAN

Spett.le Conferenza Regioni e Province Autonome
Segretario Generale
Dott.ssa Alessia GRILLO
conferenza@pec.regioni.it

Spett.le Inail
Direttore Generale
Dott. Giuseppe Lucibello
direttoregenerale@postacert.inail.it
g.lucibello@inail.it

Oggetto: Riferimento Vs. protocollo N.58/CSAN dell'11.1.2021 – Attuazione art.1 comma 619 Legge 145 del 2018. Comunicazione compendi termali.

Iniziative di accompagnamento a cura della Regione



IV
Commissione
Legislativa

Legge sul
termalismo
regionale

(nn. 235-945-962 Stralcio I-IVCOM)

ASSEMBLEA REGIONALE SICILIANA

DISEGNO DI LEGGE (n. 235)

presentato dai deputati: Barbagallo, Catanzaro, La Rocca Ruvo

il 3 aprile 2018

Interventi di riordino nel settore termale

(OMISSIS)

---O---

DISEGNO DI LEGGE (n. 945)

presentato dai deputati: Lo Curto, Bulla

il 29 gennaio 2021

Modifiche in materia di concessioni e coltivazione di giacimenti di risorsa idrotermominerale. Legge Regionale del 1° ottobre 1956 n. 54, recante "Disciplina della ricerca e coltivazione delle sostanze minerali nella Regione"

(OMISSIS)

---O---

DISEGNO DI LEGGE (n. 962 Stralcio I-IVCOM)

presentato dal deputato: Lo Curto

Modifiche in materia di concessioni e coltivazione di giacimenti di risorsa idrotermominerale. Legge Regionale del 1° ottobre 1956 n. 54, recante "Disciplina della ricerca e coltivazione delle sostanze minerali nella Regione"

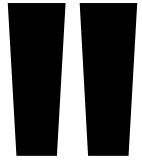
(OMISSIS)

---O---

RELAZIONE DELLA IV COMMISSIONE LEGISLATIVA

Riepilogando, le iniziative di accompagnamento già effettuate sono:

Periodo di riferimento	Iniziative di accompagnamento alla conclusione della liquidazione e avvio della privatizzazione
2016	Art. 2 della L.R. n.20 con la approvazione di una spesa di 18,9 milioni di euro per la riunificazione del patrimonio delle Terme di Sciacca e di Acireale (comunque non interamente impegnata)
2020	Completamento della riunificazione dei patrimoni termali di Sciacca e Acireale Piano Regionale per la Ripresa e la Resilienza con la previsione di un Piano strategico di sviluppo del turismo del benessere (sostegno al settore termale)
2021	Avvio delle interlocuzioni con Inail Il Termalismo in Sicilia. Parliamone e facciamo rete (15 dicembre) Interlocuzioni con Federterme e pubblicazione di «Le Vie Siciliane del Benessere. Elementi di analisi per il rilancio» IV Commissione Legislativa: disegno di legge sul termalismo Impegno di spesa per 3 milioni di euro per interventi di manutenzione delle Terme di Sciacca e di Acireale



Una **ulteriore iniziativa di accompagnamento auspicabile** è quella di elevare **l'entità del budget regionale sanitario** per l'assistenza termale, attualmente destinato soltanto a tre province: TP, ME e AG e dunque ad integrazione del fatturato realizzato dalle aziende termali (private) operanti nei tre territori

D.A. n. 826

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO DELLA SALUTE
Dipartimento per la Pianificazione Strategica
L'ASSESSORE

DETERMINAZIONE AGGREGATI DI SPESA PER L'ASSISTENZA TERMALE DA PRIVATO ANNO 2021

Ritenuto, conseguentemente, di potere determinare gli aggregati di assistenza termale da privato per l'anno 2021, per come si rappresenta in analitico nella seguente Tabella, per un valore complessivo di euro **3.100.000,00**, al netto della quota di compartecipazione alla spesa sanitaria (ticket) riscossa dalle strutture private ed onnicomprensivo delle eventuali prestazioni rese dalle medesime strutture convenzionate a favore di cittadini extra-provincia ed extra-regione:

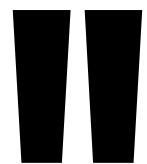
AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE	TETTI DI SPESA ANNO 2021
AGRIGENTO	450.000,00
MESSINA	2.150.000,00
TRAPANI	500.000,00
TOTALE	3.100.000,00



Andamento del budget per l'assistenza termale

Il budget regionale per l'assistenza termale in Sicilia è rimasto invariato dal 2017 e si è ridotto dall'anno precedente a seguito della cessazione delle attività termalistiche a Sciacca.

Anno	Budget della Regione Siciliana per l'assistenza termale	Budget di altre Regioni per l'assistenza termale
2016	3.787.000 € (Bilancio preventivo economico della gestione sanitaria accentrata)	
2017	3.100.000 € (D.A. 2714/2017)	
2019		Veneto: 23.940.316 € https://bur.regione.veneto.it/BurvServices/pubblica/Download.aspx?name=Dgr_752_19_AllegatoA_395921.pdf&type=9&storico=False
2021	3.100.000 € (D.A. 826/2021)	Emilia Romagna: 18.400.000 € (2020-2022) https://salute.regione.emilia-romagna.it/notizie/regione/2019/novembre/terme-18-4-milioni-di-euro-lanno-per-le-cure-rimborsabili-dal-servizio-sanitario-regionale



Accompagnamento con
iniziative a fini comunicativi

Ulteriori iniziative, soprattutto a fini comunicativi, potrebbero essere implementate per accompagnare la transizione nell'affidamento ai privati della gestione termalistica di Sciacca e di Acireale



Possibili iniziative di accompagnamento a cura della Regione a fini comunicativi

HACKATHON TERME



SOCIAL TERME



AGORA' TERME



Possibili iniziative di accompagnamento a cura della Regione a fini comunicativi

HACKATHON TERME

- Allestire due giornate organizzate da Regione Siciliana e società di liquidazione per incontrare **start up e team imprenditoriali** e raccogliere nuove idee. Con l'ausilio di IRFIS (premialità) e Università



SOCIAL TERME

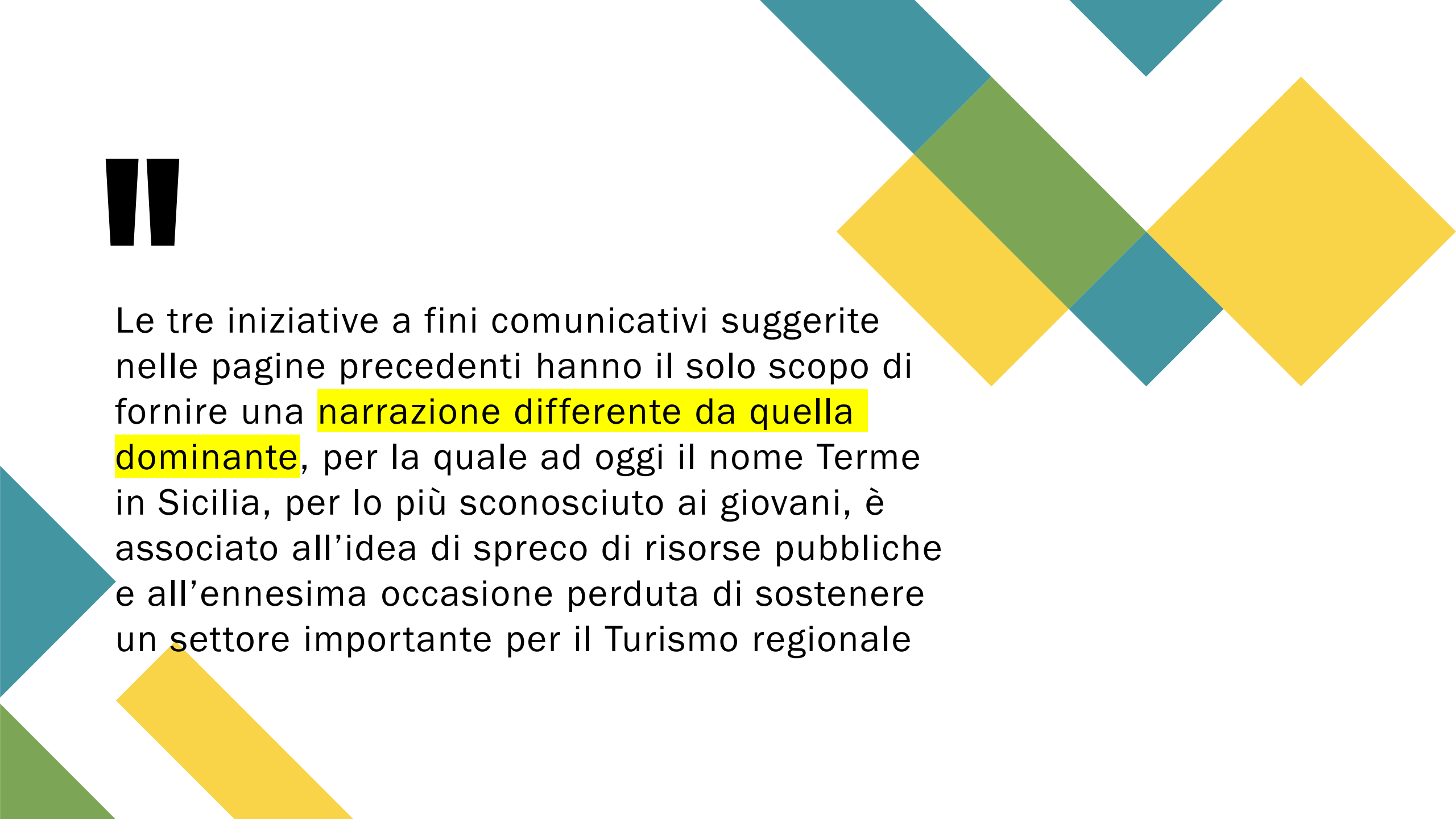
- Avviare sui social, con l'aiuto di esperti e di influencer, una «**narrazione differente**» del termalismo pubblico regionale, finora identificato unicamente con l'idea dello sperpero di risorse pubbliche



AGORA' TERME

- Organizzare seminari e workshop sulle piazze di Sciacca e di Acireale per **informare i cittadini** sullo stato dell'arte dei percorsi di liquidazione-privatizzazione e coinvolgendo i deputati locali



The slide features several large, overlapping geometric shapes in teal, yellow, and green, creating a modern, abstract background. On the left side, there are two thick, black vertical bars of equal height, positioned close together.

W

Le tre iniziative a fini comunicativi suggerite nelle pagine precedenti hanno il solo scopo di fornire una **narrazione differente da quella dominante**, per la quale ad oggi il nome Terme in Sicilia, per lo più sconosciuto ai giovani, è associato all'idea di spreco di risorse pubbliche e all'ennesima occasione perduta di sostenere un settore importante per il Turismo regionale

W

Nella direzione di far conoscere ai giovanissimi il patrimonio termalistico regionale, si segnala il percorso di educazione civica «Il Bene comune del territorio di Sciacca» promosso dal locale comitato civico patrimonio termale

https://www.serviresciacca.it/2022/02/19/nelle-scuole-concorso-video-sui-social-per-le-terme-di-sciacca/?fbclid=IwAR3LfEmcsefHvCc4998naA1fDoYeuV8njxwFmdt_r7sKdxB_u1wcgo5f7B5E

NELLE SCUOLE CONCORSO VIDEO SUI SOCIAL PER LE TERME DI SCIACCA

📅 19 FEBBRAIO 2022 👤 REDAZIONALE 📁 ATTUALITA' 💬 LASCIA UN COMMENTO

LE NOSTRE TERME:
idee, pensieri, riflessioni,
speranze, proposte

Concorso scolastico cittadino,
in formato video, sul patrimonio
termale di Sciacca

Il percorso di educazione civica "Il Bene Comune del territorio di Sciacca: le Terme" che il Comitato Civico Patrimonio Termale ha promosso in collaborazione con le scuole di Sciacca è entrato nella seconda fase.

II

A Sciacca e ad Acireale operano da anni alcuni **comitati spontanei di cittadini** che sostengono la «causa civica» della riapertura delle Terme locali.

A Sciacca opera il **Comitato Civico Patrimonio Termale** <https://www.facebook.com/COMITATO-CIVICO-PATRIMONIO-TERMALE-SCIACCA-107045660697096/>

Ad Acireale il **Forum permanente sulle Terme di Acireale** <https://www.facebook.com/forumtermediacireale>



Riepilogo suggerito in occasione dell'incontro del 18.1.2022

Completamento quadro informativo

Bisogna conoscere qual è la **spesa sanitaria regionale** per prestazioni termali e se essa possa essere incrementata riattivando Acireale e Sciacca

Aggiornamento e omogeneità delle valutazioni

Per quanto riguarda i **cespiti immobiliari**, le valutazioni devono essere aggiornate e rese omogenee (ad esempio Agenzia delle Entrate)

Interventi di manutenzione straordinaria

Se esistono risorse disponibili dallo stanziamento di 18,9 milioni di euro (legge 2016), potrebbero essere impiegate per migliorare la **manutenzione straordinaria** per la salvaguardia della capacità produttiva

Flussi attesi dalla gestione corrente

Il fatturato stimato per Acireale e Sciacca è in funzione del **ripristino della capacità produttiva** (prestazioni) e di un **utilizzo della capacità alberghiera** pari al tasso medio di utilizzo camere delle due città. Fatturato extra da benessere e altri servizi

Determinazione canone annuo per la Regione

Individuato per Acireale (Hotel Excelsior Palace)

Da determinare per Sciacca

W

CONSIDERAZIONI DI SINTESI

II Considerazioni di sintesi - 1

L'analisi svolta, effettuata con non poche difficoltà stante la frammentarietà delle informazioni disponibili e delle competenze/responsabilità regionali in materia di termalismo, ha permesso di ricostruire il quadro della situazione societaria, aziendale ed immobiliare delle Terme di Sciacca e di Acireale, nella prospettiva di rappresentare a soggetti istituzionali le ipotesi di rilancio del termalismo siciliano.

II Considerazioni di sintesi - 2

Fermo restando che sono necessarie azioni di accompagnamento verso l'affidamento della gestione delle Terme ai privati, e che comunque alcune importanti iniziative verso la transizione sono già state intraprese dal Soggetto Pubblico regionale, è vivamente consigliato che si mantenga **l'unitarietà del patrimonio immobiliare** delle Terme di Sciacca e di Acireale, che appare anche la soluzione economicamente più conveniente per un Terzo Gestore.

II Considerazioni di sintesi - 3

Nella ipotesi di unitarietà, i flussi della gestione corrente potrebbero oscillare da 7,25 a 12,25 milioni di euro complessivi, assumendo ben tre scenari di riferimento, l'ultimo dei quali (individuato in questo documento come «esperienziale») è quello più suggestivo perché in grado di realizzare positive sinergie con i territori di riferimento: Sciacca ed Acireale.

Prudenzialmente, si ritiene opportuno applicare un fattore di mitigazione del 10% poiché i due stabilimenti sono da tempo inattivi

II Considerazioni di sintesi - 3

Sempre mantenendo costante l'ipotesi della unitarietà del patrimonio, si stimano **interventi di manutenzione ordinaria per la ristrutturazione degli immobili** oscillanti da 14 a 21 milioni di euro complessivi, a seconda che lo scenario sia rispettivamente tradizionale e del benessere, senza tener conto di eventuali **interventi che su scala territoriale più ampia** si ritengono possibili attivando ulteriori progettualità pubbliche, incluse quelle del PNRR.

II Considerazioni di sintesi - 4

Fermo restando che un Terzo Gestore, entro i limiti determinati dal contratto di concessione, avrà comunque margini di manovra consentiti dalla libertà di iniziativa imprenditoriale, si ritiene che l'attività svolta in affidamento potrà generare un canone, almeno pari all'ultimo valore di ricavi non da prestazioni riportato nei bilanci delle Terme di Sciacca SpA e delle Terme di Acireale SpA. Tale canone ove non riscosso dalla Regione Siciliana potrà essere calcolato come quota di ammortamento degli investimenti che, entro un determinato orizzonte temporale, il Gestore Terzo sarà chiamato ad effettuare come interventi di ristrutturazione

II Considerazioni di sintesi - 5

Avviandosi a completamento le procedure di liquidazione dei due «contenitori aziendali» delle Terme di Sciacca SpA e delle Terme di Acireale SpA estremamente degradati nel tempo, si ritiene fondamentale **aggiornare, con perizie del Dipartimento Regionale Tecnico, tutti i valori immobiliari del patrimonio termalistico**, in particolare delle strutture che, avendo una destinazione d'uso vincolata all'esercizio dell'attività termale, sono infungibili. Alla stessa stregua, è auspicabile prevedere un **aggiornamento del budget regionale di spesa per l'assistenza termale** (fermo dal 2017) per adeguarlo ai maggiori ricavi da prestazioni termali che le Terme di Sciacca e di Acireale potranno realizzare

II Considerazioni di sintesi - 6

Il percorso intrapreso recentemente dalla Regione Siciliana per accelerare la conclusione della liquidazione e avviare la privatizzazione, ovvero l'affidamento della gestione a Terzi come previsto dalla L.R. 11 del 2010, rimane non privo di ostacoli, soprattutto di natura giuridica, considerato che sono diversi i Dipartimenti e gli Assessorati con competenze e responsabilità che investono il termalismo. Sarebbe auspicabile la costituzione di una unità organizzativa inter-Dipartimentale di scopo, con la funzione precipua di raccordare all'interno dell'Amministrazione regionale tutti gli Uffici con competenze sul termalismo e sul benessere termale.

II Considerazioni di sintesi - 7

Si ritiene, non ultimo per importanza, avviare un dialogo costruttivo con le **Comunità locali di Sciacca e di Acireale** per fornire loro un quadro aggiornato sull'evoluzione della vicenda, anche al fine di acquisire una maggiore consapevolezza collettiva sull'importanza di «tutelare» con ogni azione il patrimonio termalistico e assicurare quelle misure di sostegno per la ripresa dell'attività negli impianti.



FARACI
ROSARIO
FRANCESCO
01.03.2022
22:51:45
GMT+00:00

Il presente documento consta di n.224 pagine, è stato completato in data 1/3/2022 ed è trasmesso via mail dal Prof. Rosario Faraci alla Segreteria di Gabinetto della Presidenza della Regione Siciliana. L'estensore del documento rimane a disposizione dell'On.le Presidente della Regione per chiarimenti, osservazioni, integrazioni ove richieste e per assistenza nelle interlocuzioni che la Regione Siciliana vorrà avviare con soggetti istituzionali interessati a proposte di rilancio del termalismo siciliano

rosario.faraci@gmail.com