

per la clientela e senza tenere conto della possibile affluenza di utilizzatori. Si sono realizzate gradinate che lasciano supporre un possibile utilizzo per competizioni sportive senza avere realizzato infrastrutture sufficienti per ospitare intere eventuali squadre di nuoto od altri sport acquatici. Anche per il solo eventuale fine *ludico ricreativo* non si sono realizzati sufficienti servizi e spazi per il comfort dei possibili utilizzatori.

Queste scelte sembrerebbero essere state condotte già in fase progettuale dato che gli spogliatoi ed altre aree di servizio appaiono essere state realizzate in un momento successivo ed in modo 'rimediato', ed alcune di queste non sono probabilmente, nemmeno in possesso dei necessari requisiti di agibilità; non risulta poi che siano stati previsti accessi protetti a servizio della piscina coperta.

Lo stato di manutenzione complessivo appare anche qui carente come la qualità d'insieme delle opere ed è pertanto inevitabile immaginare che l'impiantistica non sia in condizioni migliori.

3.3.e STABILIMENTO TERMALE SANTA CATERINA

La struttura è, per dimensioni e superfici coperte, la più grande di tutto il complesso termale. Sorge a valle della S.S. 114 Orientale Sicula esattamente sull'altipiano che sovrasta la *Timpa* di Acireale ed ha una superficie complessiva di oltre 9.000 mq coperti, distribuiti fra due edifici contigui di due piani fuori terra ciascuno ed inclusi circa 2.700 mq di un vasto piano seminterrato, adibito ad aree tecniche ed impianti. Tutta la struttura sorge all'interno di una grande area recintata con zone riservate a parcheggi ed ampie aree a verde. È stata ufficialmente messa in funzione nel 1987.

L'edificio principale accoglie alcuni ambulatori medici, tutti i camerini di fangobalneoterapia, alcuni uffici e, nel seminterrato, le aree tecniche e la lavanderia.

L'edificio secondario accoglie altri ambulatori, le cure inalatorie, un piccolo bar, il laboratorio di analisi chimiche e microbiologiche ed il reparto di fisiokinesiterapia.

Entrambi gli edifici hanno delle coperture a terrazza che risultano agibili e calpestabili.

All'esterno dell'*edificio principale* si trova la zona riservata alle vasche di maturazione del fango.

All'esterno dell'*edificio secondario* sono invece posti due depuratori per le acque reflue: il primo raccoglie le acque degli scarichi civili (sostanzialmente le toilette ed i lavabi) ed il secondo raccoglie le acque termali utilizzate per le docce dei fangobagni e per la balneoterapia, nonché le acque di scarico della lavanderia interna.

Sempre all'esterno di questo edificio, sul fianco est all'estremo limite del parcheggio riservato ai clienti, si apre un pozzo scavato di ca. 93 metri di profondità e ca. 5 mt di diametro alla base del quale si apre una galleria scavata di ca. 120 mt di lunghezza, con sezione a ferro di cavallo (mt 2,5 x mt 3 circa) che sbocca alla base della scogliera della *Timpa* a pochi metri dal mare.

✓ **Edificio principale:** E' costituito da circa 4000 mq coperti organizzati in due sezioni: una si sviluppa su di un piano unico, che identificheremo come *Corpo Pa*, e la seconda su due piani fuori terra, che identificheremo come *Corpo Pb1* (piano terra) e *Corpo Pb2* (piano primo). Vi è inoltre un piano seminterrato di circa 2.700 mq ulteriori che identificheremo come *Corpo PbS*.

✓ **Corpo Pa:** Circa 1.400 mq. Accoglie l'ufficio del Capo Sezione Sanitaria, una *Medicheria* e 40 camerini per fangoterapia con cabina accoppiata a costituire un modulo unico. Ogni modulo fango è servito da un camerino bagno, da una cabina doccia e da un servizio igienico. I 40 camerini con i servizi annessi sono distribuiti su due gruppi (16 e 24 camerini fango, rispettivamente) ognuno servito da un corridoio interno destinato al movimento del personale addetto (bagnini - fanghini). Questo gruppo di 40 camerini non è mai entrato in funzione ed è del tutto privo di ogni attrezzatura ed equipaggiamento. Risulta inoltre in stato di completo abbandono ed in pessime condizioni

SATURNIA SPA SERVICE

TERME di SATURNIA s.r.l. - 52050 Saturnia (GR) - Tel. +39.0564601061 - Telefax +39.0564601272

E-mail sss@termedisaturnia.it - Sito web: www.termedisaturnia.it

Documento Riservato - Vietata la divulgazione e/o riproduzione non autorizzata

A cura di R.M.Tognocchi

- pag. 24 -

Data aggiornamento : 30/04/2001

di conservazione con rivestimenti cadenti, pavimentazioni e accessori sanitari danneggiati, tinteggiature danneggiate, infissi in cattivo stato, ecc.. Otto di questi camerini, quelli rivolti verso l'atrio di ingresso dell'edificio, sono stati acquisiti dal personale per usi diversi (spogliatoio, deposito, ripostiglio, ecc.).

- ✓ **Corpo Pb1:** Circa 1.300 mq. Accoglie un ambulatorio del medico di reparto, due camerini massaggio ed altri 40 camerini per fangoterapia come quelli già descritti per il Corpo Pa. Quest'area è utilizzata per l'erogazione dei trattamenti di fangobalneoterapia e balneoterapia alle donne. Ogni coppia di camerini (qui chiamate cellule) è approvvigionata di fango attraverso una condotta di alimentazione munita di saracinesca (tipico impianto realizzato dalla ditta Pironi di Ravenna). Di fatto, anche quest'area risulta non completamente utilizzata nemmeno nei periodi di più alta stagione. Il Corpo Pb1 dell'edificio ha un pozzo luce.
- ✓ **Corpo Pb2:** Circa 1.300 mq. E' sostanzialmente identico al Corpo Pb1 appena descritto e si sviluppa al piano esattamente superiore ad esso. Quest'area è utilizzata per l'erogazione dei trattamenti di fangobalneoterapia e balneoterapia agli uomini. Anche quest'area, come la precedente, risulta non completamente utilizzata nemmeno nei periodi di più alta stagione.
- ✓ **Corpo PbS:** Circa 2.700 mq. E' il seminterrato del Corpo Principale ed è, da tempo, quasi totalmente inutilizzato. In origine accoglieva le vasche per il riscaldamento a bagnomaria dei secchi contenenti il fango, in disuso da quando è stato realizzato l'impianto di alimentazione fango di Pironi.
- ✓ **Lavanderia:** Una parte del Corpo PbS seminterrato (circa 300 mq) è adibita a lavanderia per il riciclo dei teli utilizzati quali asciugamani dai clienti, a protezione del lettino fango durante l'applicazione o del pavimento al momento in cui il cliente lascia il lettino per recarsi nella cabina doccia per liberarsi dal

SATURNIA SPA SERVICE

TERME di SATURNIA s.r.l. - 52050 Saturnia (GR) - Tel. +39.0564601061 - Telefax +39.0564601278

E-mail sss@termedisaturnia.it - Sito web: www.termedisaturnia.it

Documento Riservato - Vietata la divulgazione e/o riproduzione non autorizzata

fango. Le attrezzature comprendono 5 diverse macchine lavatrici di capacità variabile fra i 10 ed i 50 kg, due tamburi asciuganti ed un mangano per stirare. Le attrezzature non sono in buono stato e, nel periodo di osservazione, solo tre delle macchine lavatrici ed uno degli asciugatoi risultavano effettivamente funzionanti. Il mangano per la stiratura dei capi da tempo non è più utilizzato.

- ✓ **Edificio Secondario:** Ha una superficie che, complessivamente copre circa 2.400 mq, distribuiti in due corpi di fabbrica, entrambe sviluppatesi su due piani: identificheremo una sezione come Corpo Sa1 e Corpo Sa2, e l'altra come Corpo Sb1 ed Sb2. Questi edifici risultano avere un'area seminterrata, con accesso dal parcheggio clienti, che non è stato possibile ispezionare. Il Corpo Sa e il Sb sono uniti, al piano superiore da un collegamento che crea un porticato coperto fra i due edifici. Il Corpo Sb dell'edificio ha due pozzi luce centrali.
- ✓ **Corpo Sa1:** Circa 300 mq, piano terra. Accoglie tre ambulatori, il laboratorio di analisi chimiche e microbiologiche interno ed un piccolo bar. Il Laboratorio è sufficientemente attrezzato per effettuare le tipiche analisi di routine a controllo sia delle acque termali che delle acque reflue.
- ✓ **Corpo Sa2:** Circa 550 mq, primo piano. Accoglie un'ampia sala per incontri (non più utilizzata ed in stato di abbandono) e diverse sale per cure inalatorie ed altre prestazioni ORL. Di fatto tutta quest'area risulta inutilizzata ed in abbandono. Non è stato nemmeno possibile reperire le chiavi di questi vani.
- ✓ **Corpo Sb1:** Circa 850 mq, piano terra. Accoglie 18 diversi vani adibiti ad ambulatori e camerini per trattamenti di fisioterapia oltre ad una piccola palestra (circa 30 mq) scarsamente attrezzata. L'area di fisioterapia è invece discretamente equipaggiata e le attrezzature disponibili (in efficienza) presenti sono:

SATURNIA SPA SERVICE

TERME di SATURNIA s.r.l. - 52050 Saturnia (GR) - Tel. +39.0564601061 - Telefax +39.0564601278

E-mail sss@termedisaturnia.it - Sito web: www.termedisaturnia.it

Documento Riservato - Vietata la divulgazione e/o riproduzione non autorizzata

A cura di R.M.Tognocchi

- pag. 26 -

Data aggiornamento : 30/04/2001

QUADRO C - ELENCO APPARECCHIATURE PER FISIOTERAPIA

Tipo di apparecchio	n° unità	Min/appl
<i>Inoforesi, Diadinamica, Kotz, Famadilan</i>	26	20
Ultrasuonoterapia	7	10
Laserterapia	2	20'
Magnetoterapia	1	30'
Marconiterapia	1	20
Radarterapia	1	20
Applicazioni IR e UV-A	1	20

- ✓ **Corpo Sb2:** Circa 700mq, primo piano. Accoglie sette grandi sale e tre camerini tutti destinati all'erogazione di cure delle vie aeree superiori. Complessivamente si contano 88 apparecchi per Inalazioni (4 sale con rispettivamente 21, 21, 21 e 25 posti) di cui 42 ancora smontati in occasione del sopralluogo, 37 apparecchi per Humages (due sale da 14 e 24 posti rispettivamente), 1 sala con un apparecchio per Nebulizzazioni dall'apparente capienza di una diecina di posti.
- ✓ **Maturazione e distribuzione fanghi termali:** Alle spalle dell'edificio principale si sviluppa l'area di maturazione fanghi. Risultano realizzate 24 vasche di cubatura diversa, di cui 6 utilizzate per la conservazione di fanghi resi inutilizzabili a causa di detriti confluitici in occasione della realizzazione della recinzione dell'area stessa. Una settima vasca raccoglie i fanghi reflui prodotti dal depuratore industriale. La maggior parte delle restanti 17 vasche sono vuote o semivuote non ostante che risulti essere stato effettuato un recente acquisto di argilla di cava che avrebbe dovuto assicurare il ripristino dello stoccaggio. Le vasche non hanno alcun sistema di conservazione umida dei fanghi: l'unico rubinetto di alimentazione di acqua termale è posto al limite estremo del complesso delle vasche senza che possa raggiungerle. L'impianto mostra poi la singolarità di essere equipaggiato con un silos di stoccaggio in acciaio inox della apparente capienza di circa 30 mc; avendo la struttura la disponibilità di una ventina di vasche di maturazione e stoccaggio del fango, non è chiara la necessità di equipaggiarsi con questo silos aggiuntivo che, comun-

SATURNIA SPA SERVICE

que, sembra riempito solo parzialmente.

✓ **Depuratori:** Due sono gli impianti di depurazione esistenti:

- *depuratore civile per il trattamento delle acque di scarico di toilettes e lavabi.*
- *depuratore industriale per il trattamento delle acque termali reflue dei reparti di fangobalneoterapia e balneoterapia e della lavanderia interna;*

Dagli accertamenti condotti, attraverso interviste specifiche con il responsabile del laboratorio interno di analisi che cura il funzionamento e l'efficienza dei due impianti, sembra accertato che il depuratore per acque civili, pur nella sua precarietà, risponda sufficientemente ai requisiti di depurazione richiesti. L'altro depuratore risulterebbe invece limitato nella sua efficacia per una difformità impiantistica relativa al sistema di riciclo del filtro a sabbia deputato all'eliminazione dei solidi in sospensione provenienti dalle operazioni di sfangatura effettuate nelle docce dei camerini di fangoterapia. L'efficienza di questo depuratore risulterebbe inoltre ridotta fortemente dall'apporto degli scarichi di lavanderia, ricchi di detersivi. Su questo secondo impianto esistono tuttora ulteriori questioni relative all'acquisto di un'apparecchiatura deputata all'abbattimento del Boro, che non è però mai stata installata e tantomeno entrata in funzione. Alla luce delle normative antinquinamento, le acque di scarico (incluse quelle termali) non devono contenere concentrazioni ioniche superiori a quelle rilevate in ingresso prima dell'utilizzo. Le acque termali delle Terme di Acireale, contengono già alla sorgente una determinata quantità di Boro e quelle in uscita dal depuratore ne contengono una quantità inferiore: non ci è chiara quindi la necessità di un ulteriore abbattimento di questo elemento, visto che gli stessi organi di controllo ne hanno decretato la regolarità come risulta dal loro verbale di accertamento del xx.yy.xxxx (allegato). Nello stesso verbale viene infatti contestata la difformità delle opere di sca-

SATURNIA SPA SERVICE

26

rico e non le caratteristiche chimico-fisiche e batteriologiche delle acque scaricate. Su questo tema sarebbe a ns. avviso opportuno condurre accertamenti più approfonditi e specifici.

L'area dei depuratori appare complessivamente degradata e l'insieme delle strutture, a ns. giudizio, presenta varie lacune in merito al rispetto delle norme di igiene, sicurezza e prevenzione infortuni.

- ✓ **Pozzo e Galleria:** Questa opera risulta essere stata progettata e realizzata al fine di approvvigionarsi di acqua marina da utilizzare in progettati - ma mai realizzati - reparti di talassoterapia e per permettere lo scarico a mare dei reflui di depurazione. L'opera non è però mai entrata in funzione, rispetto ai dati di progetto sembra essere tuttora incompleta per la mancanza del sistema finale di trasporto interno (ascensore) e la talassoterapia non ha mai avuto avvio. A tutt'oggi, non ostante le ripetute richieste e sollecitazioni, è stato impossibile effettuare un sopralluogo interno dell'opera. Sono stati possibili solo dei sopralluoghi esterni alla galleria nella zona del suo sbocco sulla *Timpa*, la cui uscita è protetta da una cancellata. Per quanto è stato possibile vedere dall'esterno, l'opera sembra ben realizzata anche in termini di impatto ambientale, essendo il suo sbocco molto ben mimetizzato con l'ambiente circostante.
- ✓ **Parco e parcheggi:** I due edifici sono circondati da ampie aiuole ed aree a verde ricche di essenze tipiche della zona, sia di alto fusto che a cespuglio. Purtroppo il livello di manutenzione complessiva, come già accertato per lo Stabilimento Santa Venera, è molto carente e tutte le aree a verde appaiono chiaramente malcurate. Gli spazi riservati a parcheggio sono, a ns. avviso, molto limitati, soprattutto in rapporto alle dimensioni della struttura ed alla potenzialità ricettiva che potrebbe esprimere.

IN SINTESI:

La struttura è di dimensioni molto vaste ma sembra essere stata

SATURNIA SPA SERVICE

TERME di SATURNIA s.r.l. - 52050 Saturnia (GR) - Tel. +39.0564601061 - Telefax +39.0564601278
E-mail sss@termedisaturnia.it - Sito web: www.termedisaturnia.it

Documento Riservato - Vietata la divulgazione e/o riproduzione non autorizzata

22

realizzata senza tenere probabilmente conto o, quantomeno, sovrastimando considerevolmente, il possibile afflusso di clientela.

Dei 180 camerini complessivi (120 camerini fango e 60 camerini bagno), anche nei momenti di massima affluenza, non è ipotizzabile se ne riesca ad utilizzare più del 30% (circa 45 camerini fango e circa 25 camerini bagno) pur considerato l'orario di lavoro ridotto (ca. 6 ore giornaliere) e la ridotta produttività rilevata (vedi capitolo dedicato alle *Risorse Umane*).

Le attrezzature per cure inalatorie sono del tutto inutilizzate e, in gran parte, al momento materialmente inutilizzabili perché prive di ricambi, smontate ed incomplete pur appearing praticamente nuove. Per altro, la richiesta di cure inalatorie viene al momento totalmente soddisfatta dai pochi apparecchi esistenti c/o lo Stabilimento Santa Venera (18 inalatori + 7 Humages + 2 insufflatori), a conferma del sostanziale sovradimensionamento di questo stabilimento.

Lo stato di manutenzione degli immobili, fatta eccezione per le aree dismesse o mai utilizzate che appaiono in totale abbandono, è discreto anche se abbiamo raccolto più di una segnalazione di difettosità o problemi legati a scarsa e/o impropria manutenzione.

Non altrettanto si può dire per l'impiantistica, idrotermosanitaria in particolare, che appare in cattivo stato, carente di manutenzione e, in alcuni aspetti, mal concepita. A quest'ultimo proposito, vale sottolineare che, in caso di una perdita in un qualsiasi tubo dei camerini fanghi, ad esempio, si è costretti ad interrompere l'alimentazione a tutto il blocco dei camerini di un intero piano. Questo handicap è stato più volte inutilmente evidenziato dagli stessi addetti di reparto.

Sempre in merito all'impiantistica, nel solo periodo di osservazione, sono stati riscontrate ripetute interruzioni del riscaldamento a causa di problemi alle caldaie, od ai tubi di distribuzione dell'acqua calda o del vapore: al sopralluogo tutto l'insieme è apparso in pessime condizioni. Le recinzioni della struttura sono anch'esse in cattive

SATURNIA SPA SERVICE

TERME di SATURNIA s.r.l. - 52050 Saturnia (GR) - Tel. +39.0564601061 - Telefax +39.0564601272
E-mail sss@termedisaturnia.it - Sito web: www.termedisaturnia.it

Documento Riservato - Vietata la divulgazione e/o riproduzione non autorizzata

A cura di R.M. Tomacchi

- pag. 30 -

Data aggiornamento : 30/04/2001

vo stato in molti punti non ostante l'irrisorio intervento che richiederebbero (economico e di tempo) per essere sistemate. L'arredamento dei camerini e gli equipaggiamenti di base (lettini, mobiletti ed altri accessori) appaiono di modesta qualità e fattura. Arredamento e finiture d'arredo nelle aree comuni sono praticamente inesistenti.

L'atrio d'ingresso dell'edificio principale si presenta malissimo sia per la 'vacuità' dell'insieme che per la presenza di un chiosco - bazar interno, in totale abbandono e trasformato in deposito pur avendo le pareti vetrate ed a vista della Clientela.

3.3.f MAGAZZINO, AUTORIMESSA, CAMPO DI CALCETTO

Al limite sud dell'Hotel delle Terme, lungo la Statale 114 Orientale Sicula ed a valle del complesso piscine, sorge un edificio di un unico piano fuori terra, prospiciente il quale, sull'altro lato della Statale, si apre il vialetto privato di accesso allo stabilimento termale Santa Caterina.

La superficie complessiva dello stabile è di circa 600 mq distribuita fra svariati vani adibiti ad autorimesse e depositi posti ai lati destro e sinistro del corridoio centrale che si apre alle spalle del portone principale scorrevole.

L'ingresso, carrabile, è posto sul lato rivolto verso il parcheggio clienti dell'Hotel delle Terme. Sulla copertura di questo edificio, in epoca successiva, è stato realizzato un campo di calcetto, di cui non è stato possibile recuperare alcun dato tecnico progettuale, recintato e coperto da una alta rete metallica, mancante di illuminazione e servizi e di fatto inutilizzato a causa di un evidentemente cedimento strutturale. Dopo i primi utilizzi il piano di gioco, costituito dalla copertura dell'edificio, ha infatti mostrato evidenti segni di crollo ed alcune sezioni della sua parte inferiore sono cadute internamente all'edificio. Non risulta che siano stati effettuati accertamenti tecnici per verificare, dopo questi episodi, l'effettiva stabilità residua della struttura che, comunque, continua ad essere utilizzata come auto-

SATURNIA SPA SERVICE

TERME di SATURNIA s.r.l. - 52050 Saturnia (GR) - Tel. +39.0564601061 - Telefax +39.0564601272

E-mail sss@termedisaturnia.it - Sito web: www.termedisaturnia.it

Documento Riservato - Vietata la divulgazione e/o riproduzione non autorizzata

A cura di R.M.Tognocchi

- pag. 31 -

Data aggiornamento : 30/04/2001

rimessa e deposito.

Alcuni vani di questo edificio, che non è stato possibile ispezio-
nare, accolgono la centrale idrica dell'Hotel delle Terme.

IN SINTESI:

La struttura è al momento utilizzata come deposito di materiali
diversi, autorimessa per i mezzi aziendali e locali tecnici a servizio
dell'Hotel delle Terme.

Il campo di calcetto realizzato sulla sua copertura è inagibile ed
inutilizzato, oltreché incompleto. La solidità dell'edificio è precaria e
per un suo utilizzo è a ns. avviso indispensabile effettuare
un'approfondita verifica di stabilità e, quasi certamente, adeguati
interventi di consolidamento.

3.3.g HOTEL DELLE TERME

A fianco dello Stabilimento Santa Venera si sviluppa un edificio di
quattro piani fuori terra adibito ad albergo, con classificazione tre
stelle. L'edificio si sviluppa secondo un asse nord-sud lungo la Sta-
tale 114 Orientale Sicula che scorre sul suo fronte.

Ha un discreto spazio antistante per l'arrivo e partenza degli ospiti
e dispone di spazio per una ventina di posti auto. La superficie co-
perta complessiva si aggira intorno ai 3.500 mq di cui circa 1.500
dedicati alle 53 camere di cui 46 doppie e 7 singole, tutte con bagno
per un totale di 99 posti letto. La sala ristorante ha una superficie
poco superiore ai 200 mq per circa 150 coperti, ed altri 200 mq circa
sono occupati dai due soggiorni. I restanti 1.500 mq circa sono di-
stribuiti fra vari altri locali adibiti a corridoi, cucine, office e depositi
ed altri vani tecnici, fra cui la centrale termica. L'accesso ai piani è
possibile da una scala centrale e due ascensori e al secondo piano
fuori terra esiste un collegamento diretto con i reparti dello stabili-
mento Santa Venera (vedi capitolo specifico) non più utilizzato. Al
terzo piano fuori terra, sul retro, c'è un'ulteriore uscita, pedonale,
che permette di accedere sia al parco delle Terme Santa Venera che
alle piscine. L'area della reception, considerato il tipo di albergo, è

30

sufficientemente ampia. La superficie delle camere è di circa 25 inclusi i servizi. L'arredamento è molto modesto ed ormai superato e le moquette delle camere sono decisamente mediocri ed in pessime condizioni. L'impiantistica, specialmente quella idraulica risulta in condizioni altrettanto scadenti. Sembra inoltre che la struttura in molte sezioni non risponda ai dettami delle più recenti normative sulla sicurezza (D.Lgs. 626/94) e che siano pertanto necessari importanti interventi di adeguamento e messa a norme per proseguire l'attività. Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo appare appena accettabile. E' attualmente affidato in locazione ed i gestori residuano quattro anni di contratto non rinnovabile: la gestione è di tipo familiare. C'è un contenzioso in corso derivante dalla mancata corresponsione di alcuni canoni di locazione pattuiti. Il canone annuo corrisposto dai gestori ammonta a Lit. 133 milioni circa.

X

IN SINTESI:

La struttura è sicuramente sopraclassificata in rapporto agli standard ormai accettati dal mercato per gli alberghi tre stelle. E' stata sfruttata in passato per mantenere attiva la convenzione con l'INPS la quale richiede il possesso di ricettività alberghiera con accesso diretto ai reparti di trattamento. Lo stato complessivo dell'hotel è da modesto a scadente e così l'impressione che un possibile cliente ne riceve all'arrivo. La collocazione non è delle più felici a causa della presenza così immediata di una dorsale di notevole scorrimento come la Statale 114 dalla quale l'hotel non è in alcun modo 'protetto' neppure con barriere a verde. Da verificare attentamente la rispondenza della struttura alla normativa sulla sicurezza e prevenzione infortuni.

3.3.h HOTEL EXCELSIOR PALACE TERME

E' una struttura fisicamente ed operativamente distaccata dal complesso termale: l'edificio si sviluppa secondo un asse nord-sud lungo Via delle Terme, a circa 200 mt dall'ingresso pedonale del parco delle Terme Santa Venera.

Hotel
Terme
↓
Excelsior

B

E' frutto della ristrutturazione di un vecchio pastificio di notevoli dimensioni (quattro piani fuori terra ed un piano interrato), da cui sono state ricavate 230 camere (tutte con servizi privati, aria condizionata, tv satellite, telefono, frigobar, filodiffusione) per un totale di 435 posti letto, due sale ristorante, sette sale congressi (capienza fino a 450 posti) ben equipaggiate, oltre ad una piscina scoperta sul retro dello stabile ed ampie aree comuni.

Le camere, per quanto non lussuose, si presentano discretamente e gli ambienti comuni (reception, sala ristorante principale, bar-buffet, ecc.) più ricchi e curati, aiutano a migliorare l'immagine complessiva. Lo stato di manutenzione sembra soddisfacente. Attualmente è classificato tre stelle ed ha avviato le procedure per ottenere la classificazione quattro stelle.

E' affiliato in franchising alla catena *SHR - Sicilian Hotel & Resorts* che in Sicilia gestisce circa 2000 posti letto ed è locato ad una società i cui operatori, provenienti dal settore alberghiero, sembrano adottare una buona conduzione: si connotano come *holiday hotel* o *business hotel* in base al periodo stagionale ed apparentemente sembrano ottenere buoni risultati operativi.

Il canone annuo corrisposto dai gestori all'Azienda delle Terme ammonta a Lit. 745 milioni circa.

Il piano interrato di questa struttura, pur non essendo stato inserito nel contratto originario di locazione dell'immobile (l'Azienda Terme se lo era in origine riservato per uso proprio) è di fatto già utilizzato dai gestori dell'hotel per sale congressi e meeting. E' in corso una trattativa fra le parti per definire l'adeguamento del canone di locazione per l'uso di quest'area.

IN SINTESI:

Pur essendo la struttura sostanzialmente 'estranea' ai contenuti dell'incarico in quanto locata 'stabilmente' a terzi, è stata presa in considerazione in funzione di valutazioni che verranno condotte in sede di progetto di ristrutturazione al fine di individuare possibili

SATURNIA SPA SERVICE

TERME di SATURNIA s.r.l. - 52050 Saturnia (GR) - Tel. +39.0564601061 - Telefax +39.0564601278

E-mail sss@termedisaturnia.it - Sito web: www.termedisaturnia.it

Documento Riservato - Vietata la divulgazione e/o riproduzione non autorizzata

A cura di R.M.Tognocchi

- pag. 34 -

Data aggiornamento : 30/04/2001

aree di cooperazione commerciale e/o la redditività del rapporto esistente. E' curioso notare come il canone annuo percepito per la locazione di questa struttura risulti insufficiente a coprire la rata periodica (1.226 milioni/anno) del mutuo immobiliare a suo tempo acceso dall'Azienda Terme per l'acquisto del bene dato in locazione. A prescindere da questa valutazione, a ns. avviso è comunque esiguo, se rapportato alle dimensioni della struttura ed alle sue caratteristiche complessive quali collocazione, ricettività, livello, ecc..

3.3.i STRUTTURA POLIFUNZIONALE

Sorge esattamente di fronte all'Hotel Palace Terme, sull'altro lato della strada. Risulta essere stata completata nel 1992 senza mai essere entrata in funzione. Si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato per complessivi 6.000 mq circa.

Al piano interrato, oltre ai locali tecnici (centrale termica, condizionamento, ecc.) si trovano due piscine destinate ad essere utilizzate per riabilitazione motoria e idrokinesiterapia, una grande sala destinata a palestra, ed altri sette vani destinati a spogliatoi, ambulatorio, personale di servizio. Sempre al piano interrato si apre un ampio locale destinato a parcheggio, a cui si accede da due rampe che dal fronte dello stabile portano al suo retro.

Al piano strada sono state realizzate quattro ampie sale per meeting e conferenze (2 da 36 e 2 da 100 posti nominali) e sette fondi, molto grandi, destinati ad esercizi commerciali (negozi e simili).

Il piano superiore era invece destinato ad ambulatori e camerini per trattamenti di riabilitazione, idroterapia e fisioterapia; a questo scopo sono stati realizzati oltre 40 vani. Sempre a questo piano sono stati realizzati ulteriori otto vani divisi in due unità abitative, una sola delle quali completa di cucina. Mancano quasi totalmente le attrezzature che al momento sono limitate a sei vasche multiposto, per idromassaggio, di produzione inglese (Spaform) ed alcuni lettini per massoterapia o altri trattamenti.

E' stata recentemente oggetto di vandalismi, per fortuna non gra-

SATURNIA SPA SERVICE

TERME di SATURNIA s.r.l. - 52050 Saturnia (GR) - Tel. +39.0564601061 - Telefax +39.0564601278
E-mail sss@termedisaturnia.it - Sito web: www.termedisaturnia.it

Documento Riservato - Vietata la divulgazione e/o riproduzione non autorizzata

vi, e di un tentativo di furto dell'impianto elettrico.

Lo stato di conservazione complessivo è discreto, fatta eccezione per le aree esterne che, sia sul retro che sul fronte, sono invase da vegetazione e cominciano ad evidenziare danneggiamenti conseguenti allo stato di incuria.

IN SINTESI:

E' una struttura completamente inutilizzata fin dal suo completamento ed abbandonata a se stessa. La situazione è particolarmente grave considerando che l'Azienda Terme, come per l'Excelsior Palace Terme, ha in corso un mutuo fondiario con un canone di circa 138 milioni/anno senza alcun ricavo e con la struttura che di anno in anno continua a degradarsi.

3.3.j ACQUE MINERALI POZZILLO

Il complesso produttivo sorge nella periferia nord di Acireale, in località Pozzillo Inferiore, a pochi passi dal porticciolo della località in questione. La struttura è costituita da circa 2000 mq di capannoni e piazzali adibiti in parte a depositi ed in parte a reparti di produzione. Dispone di due linee di imbottigliamento - una per la bottiglia in vetro ed un'altra per il PET, nei vari formati dal 1/2 litro al litro e 1/2 - con una capacità produttiva dichiarata di circa 15÷18mila pezzi/ora in funzione dei diversi formati e del tipo di prodotto. La linea per il PET include anche una stazione di soffiaggio per le bottiglie. Si dichiara una produzione annua complessiva di 14 milioni di pezzi per un fatturato, al netto del trasporto, di circa 3 miliardi (3,5 mld con il trasporto) ed un organico complessivo di circa 23 dipendenti.

La Società Pozzillo nasce come azienda privata e risulta che avesse una buona conduzione ed un buon livello di redditività.

Fu poi ceduta alla Regione Siciliana che la acquisì attraverso la costituzione della S.R.I. (Società Regionale di Imbottigliamento) che dopo un certo periodo matura un passivo di svariati miliardi fino ad essere messa in liquidazione fallimentare ed affidata ad un curatore il quale:

SATURNIA SPA SERVICE

TERME di SATURNIA s.r.l. - 52050 Saturnia (GR) - Tel. +39.0564601061 - Telefax +39.0564601278

E-mail sss@termedisaturnia.it - Sito web: www.termedisaturnia.it

Documento Riservato - Vietata la divulgazione e/o riproduzione non autorizzata

A cura di R.M. Tognocchi

- pag. 36 -

Data aggiornamento : 30/04/2001

JK

- ✓ Accerta la consistenza del passivo che sembra dell'ordine di una decina di miliardi;
- ✓ Acquisisce al fallimento i beni della Società per porli all'occorrenza all'asta per la copertura dei debiti fallimentari;
- ✓ Viene costituita la S.A.M. (Società Acque Minerali) a cui viene affidata la gestione al fine di assicurare continuità operativa all'azienda e salvaguardare i posti di lavoro. La S.A.M. ha come azionista di maggioranza assoluta l'Azienda Autonoma delle Terme di Acireale.

Dopo un certo periodo di tempo anche la S.A.M. entra in sofferenza, viene ricapitalizzata dall'Azienda Terme con uno stanziamento straordinario e poco dopo la ricapitalizzazione viene messa in liquidazione con la nomina di un *Liquidatore* il quale, a sua volta, affida la gestione dell'azienda alla neonata società S.A.M.P. (Società Acque Minerali Pozzillo) che sembra oggi anch'essa versare in uno stato di grave sofferenza finanziaria.

Alla metà di marzo 2001 viene, dall'attuale Commissario Straordinario, scoperta l'esistenza di un atto di citazione promosso dall'allora curatore fallimentare della S.R.I. (Società Regionale Idrominereale) contro i soci ed in particolare contro l'Azienda Terme (quale azionista di maggioranza assoluta) per un importo di circa 30 miliardi.

Nell'ipotesi che le ragioni dell'atto di citazione promosso dall'allora curatore fallimentare contro l'Azienda Terme venissero riconosciute fondate e le eventuali successive azioni di recupero coatto delle somme verso il *soccombente* (Azienda Terme) avessero successo, la situazione finanziaria dell'Azienda Terme si troverebbe gravata di un debito di proporzioni notevolissime con tutte le ripercussioni sulla stabilità dell'Azienda che non è difficile immaginare.

IN SINTESI:

Questa struttura, pur essendo sostanzialmente 'estranea' al *core-business* dell'Azienda Autonoma, è stata menzionata perché

SATURNIA SPA SERVICE

TERME di SATURNIA s.r.l. - 52050 Saturnia (GR) - Tel. +39.0564601061 - Telefax +39.0564601278

E-mail sss@termedisaturnia.it - Sito web: www.termedisaturnia.it

Documento Riservato - Vietata la divulgazione e/o riproduzione non autorizzata

A cura di P.M. Tomocchi

- pag. 37 -

Data aggiornamento : 30/04/2001

l'evoluzione degli aspetti connessi con la procedura fallimentare e liquidatoria delle società S.R.I. e S.A.M., potrebbe costituire un serio pregiudizio a sereni sviluppi futuri dell'Azienda Autonoma delle Terme.

L Ciò è particolarmente rilevante in ragione del fatto che la concessione mineraria di cui l'Azienda Autonoma delle Terme di Acireale è titolare, raccoglie entrambe le risorse idrominerali: sia le acque termali di Santa Venera al Pozzo utilizzate dal complesso termale sia le acque minerali da imbottigliamento utilizzate dalla Pozzillo.

SATURNIA SPA SERVICE

TERME di SATURNIA s.r.l. - 52050 Saturnia (GR) - Tel. +39.0564601061 - Telefax +39.0564601278

E-mail sss@termedisaturnia.it - Sito web: www.termedisaturnia.it

Documento Riservato - Vietata la divulgazione e/o riproduzione non autorizzata

A cura di R.M.Tognocchi

- pag. 38 -

Data aggiornamento : 30/04/2001