

ORIGINALE



REGIONE SICILIANA

GIUNTA REGIONALE

Deliberazione n. 320 del 4 settembre 2019.

“Legge regionale 29 settembre 2016, n. 20, articolo 2 – Terme Acireale
S.p.A. - Programma di sviluppo del turismo termale”.

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”;

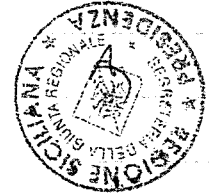
VISTO il proprio Regolamento interno;

VISTO l'articolo 23 della legge regionale 27 aprile 1999, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'articolo 2 della legge regionale 15 maggio 2000, n. 10 recante: “Indirizzo politico-amministrativo. Funzioni e responsabilità”;

VISTO l'articolo 1 della legge regionale 19 aprile 2007, n. 11 recante: “Disposizioni in materia di riordino delle Aziende autonome delle Terme di Sciacca e di Acireale”;

VISTO l'articolo 21 della legge regionale 12 maggio 2010, n. 11 e successive integrazioni;





REGIONE SICILIANA

GIUNTA REGIONALE

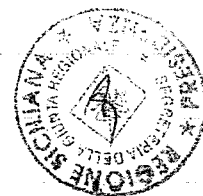
VISTO l'art.1, comma 138, della legge 24/12/2012, n. 228: “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2013)”;

VISTO l'articolo 2 della legge regionale 29 settembre 2016, n. 20 recante: “Complessi Termali di Sciacca e Acireale” che al comma 1 prevede: '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.' in liquidazione.”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale n. 206 del 18 maggio 2017: “Legge regionale 29 settembre 2016, n. 20, articolo 2 – Complesso Termale di Sciacca”;

VISTA la deliberazione n. 236 del 13 giugno 2019 con la quale la Giunta regionale, nel prendere atto di quanto prospettato relativamente alle previsioni di cui al richiamato art. 2 della l. r. n. 20/2016, per procedere all'acquisto del compendio Terme di Acireale S.p.A., di cui alle note dell'Assessore regionale per l'economia prot. n. 3697 dell'11 giugno 2019 e prot. n. 12288 del 10 giugno 2019 del Dipartimento regionale delle finanze e del credito, ha subordinato la presentazione dell'offerta, fissata per il 18 giugno 2019, all'acquisizione del preventivo avviso dell'Ufficio legislativo e legale della Presidenza della Regione;

CONSIDERATO che l'Ufficio legislativo e legale della Presidenza della





REGIONE SICILIANA

GIUNTA REGIONALE

Regione con il parere reso con nota prot. n.13648.80.11/2019 del 14 giugno 2019 rappresenta, tra l'altro, di condividere quanto rappresentato dal Dipartimento regionale delle finanze e del credito circa l'esigenza di far precedere l'acquisto del Complesso termale di Acireale S.p.A. da quella programmazione turistico - termale che sostanzierebbe un vero programma di investimenti a vantaggio della collettività e dell'erario, che potrebbe giustificare, anche sotto il profilo della ragionevolezza, l'autorizzazione da parte della Giunta regionale alla compravendita, ferma restando l'esatta quantificazione di ogni onere conseguente;

VISTA la nota prot. n.4433 dell'11 luglio 2019 e relativi atti, con la quale l'Assessore regionale per l'economia trasmette, per l'approvazione della Giunta regionale, il Programma di sviluppo del turismo termale, volto alla definizione della procedura di acquisto del Complesso termale di Acireale S.p.A. (Allegato "A");

CONSIDERATO che nella predetta nota prot. n.4433/2019 l'Assessore regionale per l'economia, dopo una prima esposizione analitica in ordine al turismo termale ed, in particolare, al settore termale siciliano, rappresenta: che risulta strategica l'acquisizione del Complesso termale di Acireale S.p.A. da collegare, produttivamente, a quello in corso di valorizzazione di Sciacca; che per l'acquisto dello stesso si rende necessario adottare il Programma di sviluppo del turismo termale con previsioni economico - finanziarie che rendano ragione alla volontà politica di dare attuazione al richiamato art.2 della l.r. n.20/2016 che, com'è noto, ai fini della suddetta acquisizione deve esporre le stime economiche dalle quali emerge la capacità di rientro a fronte degli oneri conseguenti all'accensione del mutuo;





REGIONE SICILIANA

GIUNTA REGIONALE

CONSIDERATO che, nella richiamata nota prot. n.4433/2019, vengono riportate le ragioni economico - finanziarie, con indicazione dei presunti ricavi che giustifichino l'esposizione debitoria della Regione, esitate nella riunione tenutasi il 10 luglio 2019 presso l'Assessorato regionale dell'economia, allo scopo di acquisire da parte delle Amministrazioni competenti (Assessorato regionale del turismo, dello sport e dello spettacolo, Assessorato regionale delle attività produttive e Assessorato regionale della salute), ognuna per la parte di rispettiva competenza, i relativi contributi necessari alla redazione del richiamato Programma di sviluppo termale, le cui linee generali risultano inserite nel DEFR 2020 - 2022 approvato dalla Giunta regionale con la deliberazione n. 248 del 2 luglio 2019, che consenta la definizione del processo di acquisizione in argomento;



CONSIDERATO che nella citata nota prot. n.4433/2019 si rappresenta, altresì, che i bandi pubblicati dai Commissari liquidatori per una base d'asta, il cui valore è stato dichiarato congruo dall'Agenzia del Demanio, sono andati entrambi deserti e che l'Amministrazione regionale, su disposizione della Giunta regionale, potrà avviare una trattativa privata, con il supporto anche dell'Ufficio legislativo e legale, come suggerito dalla stessa Agenzia del Demanio, ciò consentendo, come primo risultato, l'acquisizione di un immobile ad un costo inferiore al valore accertato;

CONSIDERATO che con la nota prot. n.4980 B.14 del 7 agosto 2019 e relativi atti, l'Assessore regionale per l'economia, nel far seguito alla precedente corrispondenza, trasmette, tra l'altro, la nota prot. n. 16302 del 7 agosto 2019 del Dirigente generale del Dipartimento regionale delle finanze e del credito, il quale, ribadendo le considerazioni formulate dal RUP con nota



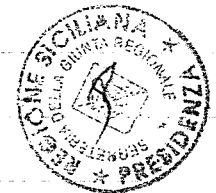
REGIONE SICILIANA

GIUNTA REGIONALE

prot. n.14687 del 12 luglio 2019, definisce il percorso amministrativo in ordine alla problematica in parola, che coincide con l'avvio di una trattativa privata con la società in liquidazione;

CONSIDERATO che la Giunta regionale, nella seduta dell'8 agosto 2019, ha determinato che il suddetto Programma di sviluppo del turismo termale venisse inviato, con l'urgenza del caso, per la verifica sotto il profilo economico e finanziario, all'IRFIS Sicilia, al fine di acquisire la necessaria asseverazione per l'acquisto del Complesso termale di Acireale S.p.A.;

CONSIDERATO che, con la nota prot. n.5390 B.14 del 4 settembre 2019 e atti acclusi, l'Assessore regionale per l'economia, in esecuzione di quanto determinato dalla Giunta regionale nella predetta seduta dell'8 agosto 2019, trasmette la nota prot. n. 5585 del 27 agosto 2019 concernente l'asseverazione da parte dell'IRFIS Sicilia, sotto il profilo economico e finanziario, in ordine all'eventuale acquisto del Complesso termale di Acireale S.p.A.;



UDITA la discussione svoltasi nel corso della seduta odierna;

CONSIDERATO che si appalesa, altresì, l'esigenza di dare mandato all'Assessore regionale per l'economia di verificare l'opportunità di una negoziazione volta ad un ulteriore ribasso dell'offerta stabilita per la trattativa privata;

RITENUTO di approvare il Programma di sviluppo del turismo termale, volto alla definizione della procedura di acquisto del Complesso termale di Acireale S.p.A. e di disporre che il Dipartimento regionale delle finanze e del credito ponga in essere le necessarie iniziative volte all'acquisto, mediante trattativa privata, con i Liquidatori della Società, nonchè di dare mandato



REGIONE SICILIANA

GIUNTA REGIONALE

all'Assessore regionale per l'economia di verificare l'opportunità di una
negoziatura volta ad un ulteriore ribasso dell'offerta stabilita per la trattativa
privata;

SU proposta dell'Assessore regionale per l'economia,

DELIBERA

per quanto esposto in preambolo:

- di approvare il Programma di sviluppo del turismo termale volto alla
definizione dell'acquisto del Complesso termale di Acireale S.p.A. e di
disporre che il Dipartimento regionale delle finanze e del credito ponga in
essere le necessarie iniziative volte all'acquisto, mediante trattativa privata,
con i Liquidatori della Società, in conformità alla proposta nota prot. n.4433
dell'11 luglio 2019 e atti acclusi dell'Assessorato regionale dell'economia,
costituenti allegato "A" alla presente deliberazione;

- di dare mandato all'Assessore regionale per l'economia di verificare
l'opportunità di una negoziazione volta ad un ulteriore ribasso dell'offerta
stabilita per la trattativa privata.

Il Segretario

BUONISI



Il Presidente

MUSUMECI

ER

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

REPUBBLICA ITALIANA



DELIBERAZIONE N. 320 DEL 11.8.2019 ALLEGATO A PAC 1 di 11

DOCUMENTO
PERVENUTO
CON P.E.C.A.

Palermo, 11-7-2019
N° prot 4433

Regione Siciliana
Assessorato regionale dell'Economia
L'Assessore

Oggetto: Terme di acireale - Programma di sviluppo del turismo termale

Alla Segreteria di Giunta Regionale

All'On.le Presidente della Regione
Ufficio di Gabinetto

e.p.c.

Alla Segreteria Generale della Regione

Alla Ragioneria Generale della Regione

Con deliberazione della Giunta regionale n. 236 del 13 giugno 2019 è stato subordinato l'autorizzazione all'acquisto del Complesso termale di Acireale ad un parere dell'Ufficio legislativo e legale, reso in data 14 giugno 2019.

Essendo stato acquisito nel frattempo la richiesta congruità del prezzo posto a base d'asta da parte della competente Agenzia del Demanio, si trasmette, per l'approvazione, il documento in oggetto specificato, comprensivo delle ragioni economico-finanziarie, con indicazione dei presunti ricavi, che giustifichino l'esposizione debitoria della Regione, affinché la Giunta disponga contestualmente l'autorizzazione al competente Dipartimento finanze di procedere all'acquisto, mediante trattativa privata con i Liquidatori della Società, al fine di spuntare un prezzo di acquisto inferiore alla base d'asta, come suggerito fra l'altro dall'Agenzia del Demanio stessa.

Si allega altresì il verbale redatto con la collaborazione degli Assessorati Turismo, Attività produttive, e Pianificazione strategica, del Dipartimento finanze e dell'Ufficio speciale per la chiusura delle liquidazioni.

PRESIDENZA REGIONE SICILIANA
Segreteria della Giunta Regionale
16 LUG. 2019
PROT. N. 2496

Gaetano Armao

D'Ordine dell'Assessore
il Capo di Gabinetto

A. Russo



IL SEGRETARIO

12/07/2019 Str. 3
A

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana
Assessorato regionale dell'Economia

Le risorse termali: una scelta strategica per la Sicilia di Turismo, salute e sviluppo economico.

In Italia e in Europa il modello del termalismo classico (e della città termale) è entrato in crisi a partire dagli anni '90. Si è assistito ad una contrazione generale già a partire dal 1991 (il mercato si è ridotto di oltre un terzo), che però ha colpito in modo diverso le varie tipologie di terme e nei vari territori. Ne hanno risentito, in modo particolare, i grandi stabilimenti termali, soprattutto se a gestione pubblica, quelli con un maggior peso relativo di curisti, quelli noti in particolare per le cure idropiniche ed inalatorie (dette anche cure "soft" perché hanno la maggiore elasticità rispetto all'andamento del mercato). Hanno invece mantenuto le proprie performance - o le hanno sviluppate - i piccoli stabilimenti termali specie se a gestione privata (e/o inseriti direttamente in complessi alberghieri), quelli che hanno un maggior peso relativo di pendolari giornalieri, che, per le proprie dotazioni naturali, riescono ad estendere la gamma delle cure verso il benessere (terme calde, fanghi, ecc.) e che sono inserite in contesti turistici "forti".

In Sicilia, grazie alla volontà di destagionalizzare l'offerta turistica, il turismo termale può conoscere un nuovo sviluppo, offrendosi come complemento al turismo balneare. Vi è una stretta connessione fra terme e ricettività, in quanto l'offerta termale si lega inscindibilmente, non solo alla presenza di alberghi termali ma a tutta l'organizzazione locale fatta anche di altre strutture ricettive, alberghiere e non. L'acquisizione 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, previsto dalla Legge regionale 29 settembre 2016, n.20, è finalizzato alla programmazione e attuazione di interventi speciali di sviluppo del turismo termale nell'ottica di promozione economica, coesione sociale e territoriale.

Il progetto della Regione è, una volta acquisiti i beni, di affidare, tramite procedure di evidenza pubblica, la gestione in concessione dei complessi termali che potrà essere gratuita per i primi tre anni, con la finalità anche di continuare ad offrire alla collettività oltre che le cure termali per malattie o patologie specifiche, servizi sotto forma di pacchetti benessere. Questo consentirà, da una parte, di aumentare l'utenza rendendo differenziata l'offerta, dall'altra, di destagionalizzare le presenze.

La gestione dovrà avere una visione diversa perché, a fronte della forte crescita del comparto benessere, le terme tradizionali hanno continuato ad incontrare notevoli difficoltà confermando una tendenza negativa, ancora più accentuata in Sicilia rispetto al resto dell'Italia: si pone ormai da anni il problema di recupero di una legittimazione delle cure termali sia in senso sanitario, ma anche, e più che altro, sul piano dell'immagine. Obiettivo è quello di riuscire ad attivare un sistema del benessere termale del Mezzogiorno, secondo una concezione che faccia riferimento alla sesta generazione di attività termale, fondata sull'integrazione fra motivazioni diverse del soggiorno della clientela e sull'integrazione di diverse segmentazioni.



IL SEGRETARIO

Che le terme, le SPA ed il benessere termale abbiano buone prospettive è testimoniato dalla vitalità del comparto provata sia dai confronti con i sistemi termali di altre regioni sia di altri Paesi.

In particolare, si sta reinventando il prodotto terme integrandolo con il benessere termale e non termale in una forza intrinseca al sistema che impone nuove attività secondo la logica delle medicine termale e della medicina della salute. In tal senso le terme possono diventare davvero dei centri, dei poli di eccellenza, trasformandosi in veri e propri osservatori della salute. Questo concetto deve essere recepito con forza anche dalla Terme siciliane e dal sistema sanitario regionale.

E' ancora può essere maggiormente efficace fare rete con le altre stazioni termali mediterranee, attivando un vero e proprio network, associando motivazioni di benessere termale e motivazioni balneari, non solo per favorire l'interscambio di esperienze, ma anche per promuovere il prodotto ed assumere un maggiore potere "contrattuale" nel sistema del turismo e in quello della salute, nei confronti dei singoli governi e dell'Unione Europea. Il termalismo siciliano ha una forza che fino ad oggi è rimasta in secondo piano, nascosta da mare e arte.

E' necessario che si integrino, in un paradigma di sostenibilità, tutte le componenti dell'esperienza proposta, dalla cura e prevenzione delle malattie, alla promozione del vivere sano e bene, inclusi la gastronomia, il relax, il divertimento, lo sport, distinguendo fra prodotto specifico e prodotto integrato e complementare rispetto ad altri turismi.

Dovrà implementarsi il portale turistico regionale, e realizzare un piano di web marketing, al fine di migliorare il posizionamento nei motori di ricerca dei prodotti che includono i servizi termali e agevolare ulteriormente le possibilità di acquistare pacchetti turistici legati all'esperienza termale e wellness, azioni di promozione anche verso l'intermediazione specializzata, per posizionare il prodotto sia come fruizione esperienziale, sia come motivazione di viaggio.

Alla luce del grande sviluppo del benessere e del benessere termale in Italia, la Regione siciliana non può non tenere conto della grande potenzialità, che il settore del termalismo può garantire alla Sicilia, sia dal punto di vista occupazionale che di attrattività del territorio siciliano, garantendone la destagionalizzazione e l'incremento dei flussi turistici. Si dovrà prevedere la creazione di relazioni di partnership tra gli stabilimenti termali e gli operatori del territorio circostante, attraverso momenti di condivisione di progettualità, che sviluppino itinerari tematici, nonché servizi di cura dedicati al mondo del benessere olistico e salutistico.

La già programmata attivazione della rete delle città termali in Sicilia, cui hanno aderito 11 comuni - Acireale, Ali terme, Caltagirone, Calatafimi-Segesta, Castellamare del Golfo, Geraci Siculo, Lipari, Montevago, Sclafani Bagni, Sciacca, Terme Vigliatore e Termini Imerese - può rappresentare un passo importante per la creazione di un vero e proprio Sistema dello Star bene da promuovere come tale sui mercati. Nella consapevolezza dunque che il turismo termale potrà rappresentare per la Sicilia una realtà importante di sviluppo del territorio anche attraverso la diversificazione dell'offerta turistica, la programmazione dettagliata degli interventi è affidata ai rami di amministrazione, in relazione alle specifiche competenze ed alle risorse finanziarie ad essi attribuite, con particolare riferimento alle risorse comunitarie.

CONTESTO TERRITORIALE		
Cod.	Status	Impatto
ST1	Elevato livello quantitativo, qualitativo e terapeutico del patrimonio idrotermo-minerale regionale;	a) capacità di elevare il livello competitivo d'immagine del prodotto, in funzione della componente, <i>acqua</i> , a caratterizzazione regionale esclusiva; b) capacità di elevare il livello competitivo d'immagine del prodotto, in funzione della componente, <i>qualità</i> , che può essere scientificamente certificabile;



IL SEGRETARIO

ST2	Elevato numero di sorgenti termali ricadenti in territori marini e/o costieri;	a) capacità di elevare il livello competitivo dell'immagine del prodotto in funzione della componente, <i>acqua marina (talassoterapia)</i> , che può essere certificabile, in termini di qualità ambientale; b) capacità di elevare il livello competitivo del prodotto termale, in funzione della naturale possibilità di integrare l'offerta <i>termale</i> a quella <i>balneare</i> ;
ST3	Elevato livello quantitativo, diffuso, del patrimonio regionale: archeologico, storico, culturale naturalistico, paesaggistico, ambientale, enogastronomico e della tradizione;	a) capacità di elevare il livello competitivo dell'offerta termale, in funzione della variegata possibilità di integrare il prodotto <i>Terme</i> con altrettanti prodotti turistici, considerabili di nicchia;
ST4	Condizioni geo-climatiche favorevoli anche nei mesi invernali;	a) capacità di elevare il livello competitivo dell'offerta turistica termale, in funzione di una più ampia stagionalità turistico-ricettiva; b) naturale capacità di favorire processi di <i>destagionalizzazione</i> dei flussi turistici
ST5	Elevato livello quantitativo e qualitativo di produzione e trasformazione, regionale certificata, di: oli essenziali ed essenze agrumarie, arboree e floreali (utilizzabili quali componenti dei c.d. "trattamenti aggiuntivi", riferibili alla domanda di <i>benessere olistico</i>);	a) capacità di elevare il livello competitivo dell'offerta benessere (di tipo olistico), in funzione di componenti naturali aggiuntivi (oli, essenze, estratti, ecc...) a certificabile caratterizzazione regionale esclusiva;
CONTESTO AZIENDALE		
Cod.	Status	Impatto
SA1	Costituzione delle reti delle città termali in Sicilia;	a) elaborazione di un piano strategico di sviluppo integrato del sistema turistico-termale siciliano;
SA2	Diffusa caratterizzazione privatistico-gestionale delle aziende termali aderenti alla rete delle città termali in Sicilia, considerato che è stato acquisito Sciacca ed è indispensabile l'acquisizione di Acireale.	a) elevato livello di attenzione e interesse personale al perseguimento degli obiettivi progettuali; b) elevato livello di conoscenza diretta delle problematiche operativo-gestionali degli impianti e dei bisogni aziendali;
SA3	Elevato livello di <i>know-how</i> acquisito in termini di programmazione negoziata e progettazione integrata, a livello Comunale, Comprensoriale e Provinciale, da parte dei soggetti aderenti alla rete delle città termali in Sicilia;	a) capacità di favorire ed elevare il livello di interazione sinergica tra soggetti pubblici e privati; b) capacità di limitare il livello di conflittualità tra i diversi portatori d'interessi (<i>stakeholders</i>) aderenti alla rete delle città termali in Sicilia, in favore di una celere definizione delle fasi programmatiche e attuative

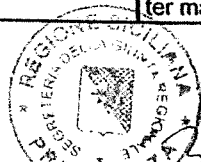
Elementi di debolezza

CONTESTO TERRITORIALE		
Cod.	Status	Impatto



IL SEGRETARIO

WT1	Inadeguatezza e sostanziale carenza normativa, in termini di <i>Governance</i> e di regolamentazione del settore;	<p>a) impossibilità a definire validi criteri di salvaguardia ed ottimizzazione d'uso del patrimonio idro-termo-minerale;</p> <p>b) elevata carenza in termini di tutela dell'integrità, quanti-qualitativa, del patrimonio idro-termo-minerale;</p> <p>c) elevato rischio potenziale di decremento del livello competitivo d'immagine del prodotto, in forza della componente, qualità (per l'elevato livello di rischio: contaminazione);</p> <p>d) impossibilità di definire adeguati standard gestionali, inerenti lo sfruttamento del patrimonio idro-termo-minerale, atti a contrastare, sia gli abusi in termini di utilizzo delle acque, sia l'inerzia imprenditoriale, in termini di sfruttamento delle risorse, mantenuta in forza di uno stato di sostanziale monopolio d'uso della concessione;</p>
WT2	Scarso attenzione riservata al settore termale regionale, da parte dei <i>policy makers</i> ;	<p>a) carenza di politiche mirate alla valorizzazione ed allo sviluppo del settore;</p> <p>b) assenza di supporto, in termini di aiuti e/o agevolazioni, agli operatori del settore;</p> <p>c) decremento del potenziale livello di attrattività territoriale locale, correlato alla valorizzazione del patrimonio idro-termo-minerale, con inevitabili ripercussioni sui rimanenti comparti turistici regionali;</p> <p>d) limitazione della capacità politica gestionale, di incidere significativamente nei processi di destagionalizzazione delle attività turistico-ricettive regionali;</p>
WT3	Scarso attenzione dei <i>policy makers</i> locali verso gli aspetti inerenti l'immagine ecologico-ambientale, dei territori termali, in termini di espletamento ed erogazione dei servizi pubblici;	a) incremento del gap competitivo dell'offerta di benessere termale, riferibile alla componente immagine, conseguente all'assenza di una certificabile qualità ambientale del territorio;
WT4	Scarso attenzione dei <i>policy makers</i> locali alle tematiche inerenti la qualità dell'ambiente urbano, in termini di: abbattimento delle barriere architettoniche, dotazione e manutenzione del verde pubblico e degli arredi, controllo dell'inquinamento acustico, regolamentazione del traffico veicolare, limitazione dell'incidenza di atti vandalici e/o di episodi di diffusa illegalità, ecc...;	a) incremento del gap competitivo dell'offerta di benessere termale, riferibile alle componenti qualità e sicurezza, conseguenti ad una insoddisfacente vivibilità del territorio;
WT5	Carente dotazione quanti-qualitativa di strutture afferenti al sistema di ospitalità: ristorazione, mobilità, attività sportive-amatoriali, offerta ricreativa e culturale, ecc...;	a) incremento del gap competitivo dell'offerta di benessere termale, riferibile alla componente qualità, conseguente ad una insoddisfacente vivibilità del territorio;
WT6	Eccessiva marginalità geografica nel contesto Europeo, della regione Sicilia, rispetto alle regioni leader del settore termale italiano (Veneto, Toscana, Emilia Romagna)	<p>a) incremento del gap competitivo dell'offerta turistico-termale, riferibile alla componente viaggio (facile accessibilità);</p> <p>b) incremento del gap competitivo dell'offerta turistico-termale, riferibile alla componente prezzo;</p>
WT7	Insufficienza quanti-qualitativa della dotazione infrastrutturale complessiva: aeroportuale, portuale, stradale e ferroviaria;	<p>a) incremento del gap competitivo dell'offerta turistico-termale, riferibile alla componente viaggio (facile accessibilità);</p> <p>b) incremento del gap competitivo dell'offerta turistico-termale, riferibile alla componente prezzo;</p>



IL SEGRETARIO

WT8	Alta concentrazione, estiva, dei flussi turistici quasi esclusivamente orientati dall'offerta del turismo balneare;	<p>a) decremento del livello competitivo dell'offerta termale, in forza della possibilità di integrare il prodotto Terme con prodotti turistici diversi, non balneari, considerabili di nicchia che in atto non risultano sufficientemente valorizzati;</p> <p>b) scarsa capacità di occupazione delle strutture ricettive-termali, nei periodi di bassa stagione;</p> <p>c) instabilità del mercato del lavoro;</p> <p>d) elevata ciclicità economica, in alcuni territori regionali, ove risulta prevalente il segmento balneare, a maggiore concentrazione stagionale;</p>
CONTESTO AZIENDALE		
Cod.	Status	Impatto
WA1	Sprequazione del regime di tassazione regionale, del settore termale, rispetto ad altri territori nazionali;	con conseguente ulteriore incremento del gap competitivo, dell'offerta termale siciliana, riferibile alla componente prezzo;
WA2	Elevata carenza quanti-qualitativa della dotazione complessiva di strutture ricettive-termali e di impianti, in termini di trattamenti afferibili al benessere termale;	a) incremento del gap competitivo dell'offerta ricettivo-termale e complementare, riferibile alla componente qualità e diversificazione del prodotto;
WA3	Inadeguato livello di formazione del personale addetto al settore termale e del benessere termale;	a) incremento del gap competitivo d'immagine del prodotto, riferibile alla componente, qualità;
WA4	Scarsa attenzione degli imprenditori del settore termale alle tematiche inerenti la tutela ambientale in termini di espletamento e certificazione dei processi produttivi;	a) incremento del gap competitivo d'immagine del prodotto, riferibile alla componente, qualità;
WA5	Scarsa propensione degli imprenditori del settore termale alla qualificazione e/o riqualificazione formativa personale e degli operatori, in termini di innovazione dei processi gestionali e produttivi aziendali;	a) incremento del gap competitivo dell'offerta termale, riferibile: sia alla componente prezzo, a causa delle mancate economie di gestione, sia alle componenti qualità e innovazione del prodotto;
WA6	Scarsa propensione degli imprenditori del settore alla cooperazione intersettoriale, in termini di realizzazione, valorizzazione e promo-commercializzazione dell'offerta termale;	a) incremento del gap competitivo dell'offerta termale, riferibile sia alla componente prezzo, a causa delle mancate economie di scala, sia alla componente immagine, a causa della limitata capacità promozionale;
WA7	Scarsa propensione degli operatori, del settore termale, alla cooperazione con operatori di altri segmenti turistici;	a) incremento del gap competitivo dell'offerta termale, riferibile alla possibilità di integrazione del prodotto Terme con altrettanti prodotti turistici, considerabili di nicchia;

Analisi delle "opportunità" e delle "minacce" del settore termale siciliano

Seguono le tabelle relative alle minacce e alle opportunità riscontrate nel settore termale siciliano.

Opportunità



IL SEGRETARIO

Cod.	Elemento	Impatto
O1	Attuazione del piano strategico di sviluppo integrato del sistema turistico-termale siciliano, in forza della costituzione della rete dei comuni termali in Sicilia	a) ottimizzazione del sistema turistico-termale siciliano in termini di prodotto, immagine e offerta termale e integrata; b) acquisizione di significative aliquote e del mercato termale e del benessere
O2	Espansione del volume dei flussi turistici provenienti dai Paesi emergenti (Cina, India, Asia sud-Orientale, Brasile ecc.);	a) possibilità di acquisire ulteriori aliquote di mercato in forza dell'ampliamento del potenziale bacino di utenza, conseguente all'incremento del volume di domanda di servizi turistici;
O3	Espansione del volume della domanda di servizi benessere dovuta alla maggiore richiesta di relax e cura della persona, formulata dalla potenziale utenza, in forza del processo di accelerazione dei ritmi "socio-esistenziali" dei Paesi occidentali;	a) possibilità di acquisire ulteriori aliquote di mercato in forza dell'ampliamento del potenziale bacino di utenza, conseguente all'incremento del volume di domanda di servizi benessere;
O4	Espansione del volume della domanda di servizi termali dovuta alla "Direttiva dei diritti dei pazienti all'assistenza sanitaria transfrontaliera", approvata dal Parlamento Europeo, il 19 gennaio 2011, con la quale viene favorita la libera circolazione dei pazienti termali europei (previo recepimento della stessa da parte dei Paesi membri);	a) possibilità di acquisire ulteriori aliquote di mercato in forza dell'ampliamento del potenziale bacino di utenza, conseguente all'incremento del volume di domanda di servizi termali, grazie alle favorevoli condizioni geo-climatiche siciliane;
O5	Completa attuazione della L.323/ 2000, inerente il riordino del sistema termale Italiano e la contestuale consacrazione medico-scientifica Istituzionale, a livello nazionale, dell'efficacia delle cure termali;	a) limitazione del gap esistente, in termini di promo-commercializzazione, tra terapie termali e farmacologiche, con conseguente espansione del volume di domanda di servizi termali; b) incremento del livello competitivo d'immagine del prodotto, in forza di una componente, qualità/ efficacia, certificata;
O6	Incremento quanti-qualitativo ed accelerazione attuativa degli interventi regionali in tema di trasporti e infrastrutture, in forza della consistente disposizione di fondi (Fondi Strutturali Europei) con conseguente limitazione del gap infrastrutturale stradale, portuale ferroviario ed aeroportuale;	a) incremento del potenziale livello di competitività dell'offerta turistico-termale, riferibile alla componente viaggio/ facile accessibilità; b) incremento del potenziale livello di competitività dell'offerta turistico-termale, riferibile alla componente prezzo;
O7	Incremento del livello di aiuti al turismo (Fondi Strutturali Europei) con inevitabili ricadute positive sul settore turistico-ricettivo in genere e quindi anche sul segmento ricettivo-termale;	a) possibilità di acquisire ulteriori risorse economico-finanziarie, in regime di aiuti, necessarie all'attuazione di interventi migliorativi, in termini quantitativi, delle strutture ricettivo-termali, con conseguente incremento del livello competitivo, riferibile alla componente qualità;
O8	Incremento e sviluppo delle attività termali di filiera (produzione e vendita di prodotti, sanitari e dermocosmetici, termali: acque, argille, ecc...;	α) possibilità di espansione del volume dei ricavi detraibili dalle attività termali; β) incremento del potenziale livello competitivo dell'offerta di benessere termale, riferibile alla componente, immagine; γ) espansione dei periodi di attività ed operatività aziendale; δ) decremento dell'eccessiva ciclicità economica aziendale; ε) decremento dell'eccessiva dipendenza dal S.S.N.



IL SEGRETARIO

Minacce

Cod.	Elemento	Impatto
TT1	Innalzamento dei parametri competitivi in forza dell'ingresso, sul mercato Europeo, dei nuovi Paesi membri (Est -Europei), dotati di maggiori risorse economiche e finanziarie (Fondi Strutturali) e quindi di maggiori capacità d'investimento;	a) ulteriore incremento del gap competitivo dell'offerta turistica termale, siciliana, riferibile alla componente prezzo;
TT2	Decremento del potere d'acquisto delle famiglie, europee (italiane in particolare), in forza dell'attuale congiuntura economica che caratterizza l'andamento dei mercati occidentali; conseguente potenziale riduzione della domanda di servizi afferenti al benessere termale;	a) Contrazione dei volumi afferenti alla domanda di servizi di benessere termale; b) ulteriore incremento del gap competitivo dell'offerta turistica termale, siciliana, riferibile alla componente prezzo;
TT3	Contrazione delle risorse finanziarie destinate al S.S.N., conseguente sia alla congiuntura economica in atto, sia all'attuazione delle politiche nazionali in termini di "federalismo fiscale";	a) Diminuzione dei ricavi riferibili alle entrate derivanti dal sistema di convenzionamento col S.S.N.;
TT4	Inasprimento del Sistema creditizio interbancario, dovuto all'avvento dell'attuale crisi economica, con conseguente contrazione delle possibilità di accesso al credito da parte delle PMI	b) Diminuzione della capacità d'investimento aziendale e conseguente incremento del gap competitivo del sistema termale siciliano riferibile alle componenti quali è innovazione del prodotto;

Alla stregua di quanto sin qui precisato, delle previsioni di legge richiamate e delle determinazioni assunte dalla Giunta regionale, risulta strategica l'acquisizione del Complesso termale di Acireale da collegare, produttivamente, a quello in corso di valorizzazione di Sciacca.

Per l'acquisto del Complesso termale di Acireale si rende necessario adottare il programma di sviluppo del turismo termale con previsioni economico-finanziarie che rendano ragione alla volontà politica di dare attuazione all'art.2 della L.r. n.20/2016 che, come è noto, ai fini della acquisizione dello stesso deve esporre le stime economiche dalle quali emerga la capacità di rientro a fronte degli oneri conseguenti alla accensione del mutuo.

Si riportano qui di seguito le ragioni economico-finanziarie, con indicazione dei presunti ricavi, che giustifichino l'esposizione debitoria della Regione; in assenza di ciò, in coerenza con il divieto generale posto all'art.1, comma 138 della L.228/2012 (divieto di acquisto immobiliare per le P.P.A.A.) e alla giurisprudenza consolidata della Corte dei Conti, secondo la quale le censure erariali alla violazione di detto divieto sarebbero derogatoriamente scongiurabili qualora gli acquisti siano correlati alla realizzazione di un programma di investimenti che, qui si aggiunge, devono in concreto far evincere la indispensabilità ed indilazionabilità dell'acquisto con, ripetersi, almeno quantitativo pareggio con i debiti assumendi.

All'acquisto del Palace Hotel Terme di Acireale e del complesso termale polifunzionale, il cui valore determinato in € 14.370.500,00 dall'Agenzia delle Entrate e successivamente congruito in € 13.000.000,00 dall'Agenzia del Demanio, si deve procedere, ai sensi dell'art. Della L.r.20/2016.

Considerato il prestito che l'Amministrazione regionale deve accendere con Cassa depositi e prestiti, secondo il piano di simulazione di mutuo a tasso fisso-piano italiano, fornito dal Servizio tesoro della Ragioneria Generale, le cui rate di ammortamento comportano un costo mensile a partire da € 321.107,50 fino ad arrivare a € 228.572,75 quale ultima quota, tale investimento non determina, nel breve/medio termine, un onere a carico della Regione dal momento che, mettendo a valore il ritorno dell'investimento, questo può soddisfare l'investimento stesso.

Occorre preliminarmente tenere presente che i bandi pubblicati dai Commissari liquidatori



IL SEGRETARIO

per una base d'asta di €13.000.000,00, sono andati entrambi deserti, pertanto, l'Amministrazione regionale – laddove la Giunta lo disponga – potrà avviare una trattativa privata, con il supporto anche dell'Ufficio legislativo e legale, come suggerito dalla stessa Agenzia del Demanio. In particolare, potrà formulare un'offerta con una riduzione del 30% della base d'asta dei citati bandi. Tale minor prezzo consentirebbe, quindi, come primo risultato, l'acquisizione di un immobile ad un costo inferiore al valore accertato.

Ma volendo razionalizzare “una spesa correlata alla realizzazione di un programma di investimenti”, si ritiene di potere dare contezza, per tutela dell'erario e per il buon andamento dell'Amministrazione, del rientro a fronte degli oneri finanziari discendenti dall'accensione del mutuo cui l'amministrazione andrebbe incontro con le seguenti considerazioni.

Il ritorno dell'investimento risulta determinato dai seguenti fattori.

Il Palace Hotel Terme di Acireale ed il complesso termale polifunzionale, nel 1998 è stato locato per un canone pari a £. 745.500.000. Il contratto prevedeva che l'importo fosse adeguato secondo i dati ISTAT; oggi, considerato il passaggio all'Euro e l'attualizzazione secondo i dati ISTAT, lo stesso potrebbe essere affittato per un canone pari a € 539.796,10

Inoltre, all'interno dello spazio dedicato al Centro polifunzionale, mai attivato, insistono 4 locali commerciali su circa 750mq; secondo le informazioni acquisite dal competente Dipartimento attività produttive, gli stessi avrebbero un valore di locazione che – trattandosi di medie strutture, potrebbe andare da € 70 a € 100 mq e fino a € 120 mq trattandosi di zona attrattiva; ma volendo fare una stima più che prudenziale, si potrebbe ipotizzare un entrata annua pari a € 50.000,00 circa.

Ed ancora, è in atto vigente un contratto con la Vodafone per la collocazione di un antenna il cui importo annuo è di € 18.000,00.

Passando poi all'aspetto sanitario, la legge 24 ottobre 2000, n.323 di riordino del settore termale prevede, fra l'altro, che l'unitarietà del sistema termale nazionale, necessaria in rapporto alle specificità ed alla particolarità del settore e delle relative prestazioni, sia assicurata da appositi accordi stipulati tra le Regioni e le Province autonome e le Organizzazioni nazionali maggiormente rappresentative del Aziende termali, recepite attraverso l'espressione di una intesa della Conferenza Stato-Regioni; inoltre il Decreto ministeriale del 22 marzo 2001 e successive modifiche individua le patologie per il cui trattamento è assicurato ai sensi dell'art.4, comma 1, della citata L. 323/2000 l'erogazione delle cure termali a carico del Servizio sanitario regionale.

Volendo prendere come parametro il tetto di spesa riconosciuto con Decreto dell'Assessore regionale della Salute per l'assistenza termale da privato per l'anno 2018, si potrebbe considerare a titolo esemplificativo, il Comune di Ali Terme, Comune in cui insistono 246 posti letto e che nel 2018 ha avuto presenze turistiche pari a 3811 unità (dati Osservatorio regionale del Turismo).

In ordine all'aspetto sanitario è opportuno specificare che il decreto assessoriale n. 2593/2018 ha determinato il tetto di spesa regionale per l'assistenza termale in € 3.100.000.00 alle Aziende Sanitarie Provinciali (AG-ME-TP). Nel rispetto del predetto decreto, l'ASP di Messina ha successivamente sottoscritto il contratto 2018 con la struttura termale "La Magnolia Hotel srl" di Ali Terme, e non con il Comune, attribuendo alla stessa un budget massimo per le prestazioni da erogare pari ad € 747.000.00.

Appare ovvio che, la riattivazione del Palace Hotel Terme di Acireale e del complesso termale polifunzionale, comporterebbe un riconoscimento per l'assistenza termale da privato di un importo di gran lunga superiore nella considerazione che la sola struttura alberghiera ha una ricettività pari a 500 posti letto.

Riguardo le Terme di Acireale negli anni antecedenti la chiusura ha svolto un'attività termale (bagni, fanghi, malattie dermatologiche, etc...) con la quantità di prestazioni quantificate come segue:

ANNO	2008	€ 413.868,80
------	------	--------------

ANNO	2009	€ 411.697,00
ANNO	2010	€ 377.526,00
ANNO	2011	€ 18.697,00
ANNO	2012	0,00
ANNO	2013	€ 164.247,00
ANNO	2014	€ 298.260,00
ANNO	2015	€ 9.995,00

E' di tutta evidenza come, anche in assenza del Palace Hotel Terme di Acireale - chiuso alla fine del 2011 -, la struttura continuava ad offrire servizi in ambito sanitario.

Non può sottacersi il fatto, inoltre, che la presenza di una struttura termale ed un centro polifunzionale con piscine termali, potrebbe avere come effetto - come sopra detto - anche la destagionalizzazione del turismo, con il conseguente aumento delle presenze turistiche anche in periodi di bassa stagione.

Quanto sopra, poi, non tiene conto del canone futuro annuale che si richiederà al concessionario sulla base del valore dei beni allorquando essi saranno riqualificati secondo le scadenze imposte dalla procedura di evidenza pubblica per la concessione della gestione.

A titolo esemplificativo e non esaustivo della redditività dell'investimento relativo all'acquisizione del Palace Hotel Terme di Acireale e del complesso termale polifunzionale, si riporta nel seguito un prospetto rappresentativo dei flussi finanziari minimi in entrata, generati dall'investimento ipotizzando un ragionevole periodo di locazione di anni 19+19.

A) CANONE IPOTETICO DI AFFITTO HOTEL (CANONE DA CONTRATTO DEL 1998 ATTUALIZZATO)	539.796,10
B) CANONE POSA ANTENNE VODAFONE	18.000,00
C) CANONE AFFITTO LOCALI COMMERCIALI COMPLESSO POLIFUNZIONALE	50.000,00
FLUSSO MINIMO ANNUO (A+B+C)	607.796,10

- EROGAZIONE CURE CENTRO POLIFUNZIONALE
 - CANONE CONCESSIONE ACQUE

NON VALORIZZATO
 NON VALORIZZATO

Ipotizzando una locazione per un periodo di anni 19+19 ad un soggetto che effettua gli investimenti necessari, lo stesso sarà esentato dal pagamento della locazione per i primi tre anni mentre, a partire dal settimo (anno in cui dovrà pagare le quote relative agli anni 4, 5, 6 e 7), l'investimento genererà i flussi finanziari minimi di cui al seguente sviluppo:

ANNO 1	18.000,00
ANNO 2	18.000,00
ANNO 3	18.000,00
ANNO 4	18.000,00
ANNO 5	18.000,00



IL SEGRETARIO

ANNO 6	
ANNO 7	18.000,00
ANNO 8	2.377.184,40
ANNO 9	607.796,10
ANNO 10	607.796,10
ANNO 11	607.796,10
ANNO 12	607.796,10
ANNO 13	607.796,10
ANNO 14	607.796,10
ANNO 15	607.796,10
ANNO 16	607.796,10
ANNO 17	607.796,10
ANNO 18	607.796,10
ANNO 19	607.796,10
TOTALE per i primi 19 anni	9.778.737,60

Ipotizzando, poi, il rinnovo alle medesime condizioni alla fine del 38 anno di concessione, l'investimento avra' generato introiti per €21.326.863,5. Chiaramente questo valore di massima, reso al momento quale dato statico, andra' opportunamente indicizzato.

In mancanza dei dati relativi alla valorizzazione del centro cure polifunzionale, gli stessi non sono stati presi in considerazione cosi' come non e' stato valorizzato il canone di concessione delle acque. Cio' rende notevolmente sottodimensionati i flussi finanziari sopra riportati.



IL SEGRETARIO