



Città di Castellammare di Stabia

Medaglia d'Oro al Merito Civile

**TERME DI STABIA:
RELAZIONE PROGRAMMATICA
DEL SINDACO SALVATORE VOZZA**

Consiglio comunale 19 settembre 2005

PREMESSA

L'acqua accompagna da sempre il cammino dell'uomo e fin dalle sue origini la si identifica con ciò che è: vita, fecondità, rinnovamento, purificazione, crescita e benessere.

Nella cultura occidentale, da quando Ippocrate ne studiò per primo le caratteristiche delineando le basi della moderna idrologia, l'acqua è stata strettamente connessa alla salute dell'uomo in generale ed alla cura delle malattie in particolare.

Risalendo il corso dei secoli questa convinzione, basata su metodi empirici, si è venuta via via rafforzando a seguito del diffondersi di studi medico-scientifici e di ricerche sempre più approfondite che hanno dimostrato l'efficacia di curare alcune patologie con le acque termali.

La costruzione delle Nuove Terme di Stabia non poteva sfuggire a questa logica che è stata, anzi, esaltata, sia con la progettazione di ampio respiro, sia con la scelta di un luogo di straordinarie caratteristiche, mediante la realizzazione di reparti finalizzati alla cura di varie patologie, utilizzando le diverse proprietà delle numerose sorgenti, che costituiscono una risorsa comune del ricco e variegato patrimonio termale nazionale.

Il repentino cambiamento della società verificatosi nella seconda metà del XX secolo, dovuto al progresso della ricerca ed al conseguente sviluppo economico, ha portato a concepire la salute come stato di benessere fisico e psichico, producendo nuovi bisogni e nuovi stimoli che hanno riportato il termalismo al centro di un nuovo interesse, che solo alcune terme hanno saputo presto comprendere, intercettare e interpretare.

Lo stimolo nuovo è quello di organizzare le strutture in modo da offrire, in aggiunta a quelle terapeutiche, prestazioni orientate ai trattamenti estetici, al fitness, al Wellness, ecc. con largo impiego dell'elemento primario del termalismo cioè dell'acqua termale. Il tutto organizzato in una "isola termale" protetta e completa di tutti i servizi di ricettività connessi.

Ma innanzitutto la straordinaria ricchezza di Castellammare, rappresentata dalle sue acque, va tutelata e protetta. Il recente episodio che ha colpito la fonte dell'Acqua della Madonna ci parla di quanto sia necessario procedere sempre di più a un controllo stretto e rigido sulle fonti. Occorre, dunque, effettuare investimenti seri sulla tutela dell'intero fronte sorgentizio di Castellammare sia proteggendo il patrimonio esistente, sia recuperando quelle fonti che nel corso degli anni non sono state più disponibili per i cittadini. Anche per questo dobbiamo lavorare alla creazione di una vera e propria "Carta delle Acque", dove siano censite, certificate e monitorate le acque della nostra città. Il discorso della tutela deve viaggiare intrecciato a quello della valorizzazione del nostro patrimonio idrogeologico. In questo senso vanno sia il progetto di creazione del "Parco Urbano delle Acque" sia la proposta di richiedere all'Unesco il riconoscimento alle nostre acque come patrimonio dell'umanità, così come ho già sottolineato nel mio documento programmatico di mandato.

LA MANCATA PRIVATIZZAZIONE DELLE TERME DI STABIA

Prima di procedere alla definizione del piano di rilancio per le Terme di Castellammare occorre analizzare quanto è avvenuto nel corso degli ultimi anni. Si tratta di compiere un'analisi attenta e serena sulla mancata privatizzazione della società di gestione Terme di Stabia spa. Analizzando, infatti, i motivi per i quali i privati non hanno risposto per ben tre volte all'offerta loro proposta si potrà evitare di commettere gli errori del passato. La necessità della privatizzazione resta una priorità strategica per l'Amministrazione comunale.

Il bando di privatizzazione nella sua prima formulazione (che fu proposta al mercato per due volte) prevedeva la cessione del 49% della società di gestione e un periodo di gestione di cinque anni.

E' più che plausibile ritenere che entrambe queste caratteristiche abbiano scoraggiato gli imprenditori a presentare offerte. Non potere disporre della maggioranza della società, non potendo così controllare e guidare il processo di gestione, e avendo un periodo di tempo troppo ristretto entro cui ammortizzare l'investimento gli investitori privati hanno preferito non rispondere all'offerta. Quei due requisiti troppo stretti hanno così comportato il primo fallimento della privatizzazione.

Si è proceduto, dunque, a rendere più attrattivo il bando per gli investitori: si è aumentata la quota della società di gestione da privatizzare, fissandola al 70%, e si è stabilito il periodo di gestione della società in 25 anni, un tempo ritenuto utile ad ammortizzare l'investimento iniziale nonché a recuperare utili.

Anche apportando tali modifiche, non ci sono state risposte concrete da parte del mercato. Alle prime 4 manifestazioni d'interesse, infatti, non ha fatto seguito alcuna presentazione di piano industriale.

In questo caso a determinare il fallimento del bando molto probabilmente ha concorso la mancata concomitanza di iniziative collaterali, necessarie a rendere più interessante l'offerta.

Nel bando erano presenti due opzioni: quella per disporre dell'Hotel delle Terme e quella per disporre della possibilità di imbottigliare l'Acqua della Madonna. Nella realtà nessuna delle due opzioni era concretamente disponibile: la vertenza giudiziaria tra il Comune di Castellammare di Stabia e i concessionari dell'Hotel delle Terme si concluderà, con tutta probabilità, non prima del 2008 e l'azienda di imbottigliamento dell'Acqua della Madonna è ancora sotto regime di curatela fallimentare. La non chiarezza e non assoluta certezza rispetto a queste due opzioni, accompagnate dalla situazione economica precaria dell'azienda che permane nonostante i tanti sforzi compiuti in questi anni, hanno scoraggiato investimenti privati.

Le due opzioni devono essere considerate fondamentali per l'attrattività dell'offerta. E' impensabile immaginare che un lavoro verso il mercato turistico, orientato al "turismo del benessere", possa essere svolto senza disporre di una propria struttura ricettiva e dovendo, di conseguenza, legare la propria programmazione di flussi all'offerta alberghiera presente in città, già di per sé quantitativamente insufficiente. L'imbottigliamento dell'Acqua della Madonna, invece, va considerato sia come attività capace di generare nuovi utili per l'azienda, potendole apportare così altra liquidità, sia come strumento di promozione delle Terme stesse.

Le considerazioni svolte intorno alla mancata privatizzazione delle Terme di Stabia non possono prescindere dal contesto generale entro cui essa si è mossa. Le esperienze in tale campo, nel resto d'Italia, testimoniano una difficoltà nei processi di privatizzazione. Montecatini Terme – dove la privatizzazione è avvenuta, ma dove quest'anno non c'è stata l'apertura per la stagione termale- è la dimostrazione di quanto sia importante affidare la società a imprenditori esperti del settore sia turistico sia termale. Da quell'esperienza si trae l'insegnamento che privatizzare non vuol dire risolvere in un colpo tutte le difficoltà, anzi.

La scelta degli investitori va fatta, dunque, fatta con attenzione. E per attrarre l'interesse di investitori seri e affidabili occorre rendere competitiva l'azienda.

LA SITUAZIONE DELLE TERME DI CASTELLAMMARE

Le linee di piano proposte partono dall'obiettivo di orientare e riposizionare l'attività attuale delle Terme di Stabia dal mercato del termalismo terapeutico con particolare attenzione verso il mercato del termalismo del benessere. Si tratta di un passo sempre più necessario alla luce degli orientamenti che stanno emergendo a livello europeo. L'Unione Europea sembra, infatti, orientata a slegare l'attività termale dalle prestazioni sanitarie. Posizionare l'azienda nel mercato del turismo del benessere diventa, dunque, un obiettivo irrinunciabile.

Il panorama termale della città di Castellammare di Stabia consta di due poli: le Antiche Terme inserite nel contesto della Città e le Nuove Terme organizzate sulla collina del Solaro, oltre che su altre risorse da proteggere e valorizzare.

Il rilancio del sistema termale stabiese, anche in rapporto alle prospettive di privatizzazione, richiede la messa a punto di una strategia di assetto dei due poli principali, evitando eccessive duplicazioni, concorrenze interne, inefficienze gestionali.

In rapporto alle più recenti linee evolutive dei complessi termali nel mondo, appare evidente che il polo delle Nuove Terme, può orientarsi verso una strategia rivolta ad un turismo di benessere di tipo residenziale, anche integrando i collegamenti diretti con le strutture alberghiere circostanti.

Le Nuove Terme presentano una serie di caratteristiche tali da rendere relativamente facile l'organizzazione di una “isola termale”. Constano di una struttura termale efficiente, di un ampio parco con presenza di essenze arboree qualificate, di una vasta area di parcheggio, nonché di una serie di infrastrutture ricettive collocate in parte dentro l'isola termale (Hotel delle Terme) ed in parte adiacenti o nelle immediate vicinanze dell'isola medesima (Hotel Europa, Hotel Villa Serena, Hotel Paradiso, Istituto Salesiani e pensione Belsito). Manca solamente di un'area di piscine termali e talassoterapiche per la cui realizzazione è stato richiesto un contributo nell'ambito della misura 4.5 del POR Campania 2005-2006, nonché di un'area sportiva che può essere facilmente ripristinata nell'ambito del parco termale.

Un diverso ragionamento va impostato nel delineare la rifunzionalizzazione delle Antiche Terme, considerando anche la loro ubicazione inserita nel pieno contesto cittadino.

Il polo delle Antiche Terme, è destinato ad assumere un carattere più urbano, legato a escursioni giornaliere, e pur conservando le caratteristiche della cura delle acque, esalterà la piacevolezza dello stare in un parco termale dove l'acqua ed i suoi giochi sono i protagonisti.

Se le Nuove Terme possono essere frequentate da utenti prevalentemente stanziali, le Antiche dovranno essere invece indirizzate a rivolgere le loro prestazioni essenzialmente agli utenti pendolari, e quindi di target diverso, che possono utilizzare i mezzi pubblici di trasporto già presenti (Circumvesuviana, Ferrovia dello Stato, ecc.), mediante la creazione di piccoli e funzionali reparti di cura. Ma la loro importante e nuova missione è quella di ospitare un vasto parco di acque termali essenzialmente rivolto ai giovani ed ai residenti che, data la particolare vicinanza delle sorgenti, bene si presta allo scopo.

Considerando poi la prossimità al mare è possibile realizzare quel connubio, che porta valore aggiunto alla struttura, organizzando anche piscine ed elementi tipici di tali parchi, che utilizzano l'acqua marina. In tal modo la città di Castellammare di Stabia verrebbe a disporre di due centri che non solo non si fanno concorrenza, ma che creano una grande sinergia sì da coprire sia le tradizionali che le nuove esigenze conseguenti allo sviluppo del settore.

Le Terme, con ciò si pongono come locomotiva allo sviluppo turistico della Città ed al tempo stesso quale elemento di novità per ridisegnare e far ripartire il centro antico e la zona collinare.

Nell'ambito della riorganizzazione delle funzioni dell'area delle Antiche Terme, si troverà la soluzione per l'attività di imbottigliamento dell'Acqua della Madonna.

Riportare a nuova vita tale attività non significa soltanto – come già ricordato- offrire agli investitori privati un'interessante opportunità, ma anche e soprattutto risolvere il problema occupazionale dei lavoratori della società dichiarata fallita per i quali è scaduto anche il periodo di mobilità.

TUTELA DEL FRONTE SORGENTIZIO

Ribadisco che l'Amministrazione comunale ritiene assolutamente prioritaria la tutela dell'intero fronte sorgentizio di Castellammare. Per raggiungere tale obiettivo il Comune ha già presentato alla Regione Campania, nell'ambito del Pit Filiera Termale, la richiesta di finanziamenti per 3.088.000 euro sia per interventi di protezione del gruppo sorgentizio di proprietà comunale, sia per captazione e canalizzazione delle fonti.

In questo quadro, data l'importanza della difesa del fronte sorgentizio, è fondamentale il lavoro di risanamento e difesa del costone. Su questo punto l'Amministrazione comunale si è attivata, innanzitutto, per il reperimento delle risorse. Particolare attenzione merita su questo punto la ripresa dei lavori di completamento della galleria di Pozzano. Quell'intervento deve essere monitorato

accuratamente perchè tecniche aggressive e sbagliate potrebbero comportare seri problemi al fronte sorgentizio. Su questo punto l'Amministrazione comunale ha già avuto un incontro con l'Anas con lo scopo di ottenere una serie di garanzie.

L'ASSETTO DEI DUE POLI TERMALI

NUOVE TERME

Interventi realizzati

L'Azienda ha intrapreso una serie di iniziative volte all'ammodernamento, all'adeguamento e alla ristrutturazione di alcuni reparti curativi che, sia sotto il profilo strutturale che igienico-sanitario, presentavano carenze di vario tipo. Ciò è potuto avvenire anche grazie all'impegno e al sacrificio dei lavoratori termali, così come al contributo e al lavoro delle organizzazioni sindacali.

In questi ultimi anni, infatti, si è provveduto, con ingenti sacrifici economici, a realizzare opere di ammodernamento e sistemazione dei reparti ritenuti trainanti per l'attività termale quali il centro di fisioterapia, reparti di fangoterapia, progetto benessere per anziani, collegamento con pensilina della struttura termale con l'albergo delle Terme, nonché all'ammodernamento di alcuni servizi interni ed esterni alla struttura al fine di donare un'immagine dignitosa alla struttura termale e di riflesso anche alla città. Particolare cura, in quest'ultimo periodo, è stata dedicata, anche, ai principali impianti tecnologici che risultavano inadeguati rispetto alle norme che disciplinano le leggi in materia.

Interventi da realizzare

A completamento di quanto già realizzato, l'Amministrazione, per rispondere alle esigenze sempre più crescenti della clientela termale e del termalismo in genere, si è fatta carico attraverso la redazione di una serie di progettazioni tendenti a dare il salto di qualità tanto opportuno e fondamentale per l'industria termale. I principali progetti avviati sono così descritti:

A) Centro di idrokinesiterapia

Il progetto prevede la realizzazione, nei locali ex-lavanderia, di un reparto di idroterapia dove saranno previste una serie di attrezzature, tutte alimentate con acqua termale, consistenti in vasca di gruppo, camminamento doppio di vasculopatia caldo/freddo, vasca singola tipo a farfalla, vasca singola per idromassaggio. Il tutto completato con servizi (spogliatoi e bagni), locali tecnici, accessi e passaggi direttamente collegati con l'esistente centro fisioterapico.

B) Realizzazione piscine

L'intervento in progetto ricade nella zona sud-ovest del complesso termale e precisamente nella parte estrema coperta del reparto fangoterapico dove sarà prevista la realizzazione di una piscina ludico/sportiva e vasca comune per idromassaggi con relativi spogliatoi e servizi. Nell'attigua area pertinenziale scoperta, invece, saranno previste una serie di piscine e servizi, occupando una superficie di mq. 1695,00, così identificati: area solarium attrezzata, camminamento in acqua di raccordo con piscine circolari, piscina con ingresso a spiaggia, solarium, vasca idromassaggio, panca idromassaggio, colonne d'aria, stazioni idromassaggi, piscina per acquagym e servizi tecnologici. Per tale iniziativa è stata invocata la misura 4.5 del POR Campania 2005 -2006.

C) Adeguamento struttura congressuale

L'intervento prevede l'ampliamento e la ristrutturazione del centro congressuale con la sistemazione del salone principale a 400 posti a sedere, sale conferenze, sala ristorante ed una serie di servizi ed impianti tra i più avanzati.

D) Interventi di integrazione con il contesto

Si tratta di una serie di azioni da mettere in campo per:

- favorire l'accessibilità alle terme dalle strutture alberghiere circostanti;
- integrare le strategie delle terme con i programmi del Comune rivolti alla creazione di elevatori e parcheggi in collegamento col centro cittadino;
- favorire una possibile integrazione tra termalismo e turismo culturale legato all'area archeologica dell'antica Stabiae.

L'ASSETTO DELLE ANTICHE TERME

La strategia per la rifunzionalizzazione delle Antiche Terme, non può prescindere da una più generale visione di riorganizzazione del contesto urbano in cui si colloca. Si tratta di mettere in campo programmi che riguardano:

- l'accessibilità a tutta l'area che va dal vecchio porto al centro di Pozzano;
- la riapertura della stazione di Pozzano della Circumvesuviana
- i parcheggi che interesseranno l'area del lungomare, dei chioschi, delle terme;
- la riqualificazione urbana del contesto delle terme (ex caserma cristallini, edifici fatiscenti e degradati nell'area vicina alle terme, ex colonia ferrovieri);
- l'integrazione tra attività balneari e termali.
- la riscoperta delle opportunità che la rivitalizzazione delle Antiche Terme può offrire alla valorizzazione del Centro Storico. Quando le Terme funzionavano, non erano poche le case che venivano date in locazione a famiglie che venivano agli stabilimenti termali.

La riorganizzazione delle Antiche Terme si configura quindi in questo contesto, come un potente strumento di rivitalizzazione del suo contesto urbano.

Il progetto, peraltro coerente con quello già approvato, si basa sui seguenti punti:

- Restauro dell'edificio principale, progettato da Marcello Canino. Il restauro, oltre a ripristinare le cortine delle facciate, prevede il completamento dell'idea originaria di Canino, basato sulla realizzazione di un sistema di porticati e passerelle, che svolgono la duplice funzione di delimitare le aree scoperte delle Terme e di raccordare l'edificio termale alla zona dei boschetti retrostante.
- Presenza visiva e funzionale dell'acqua. L'ingresso dell'edificio viene ristrutturato, in modo da permettere la visione dall'esterno del centro termale, delle fonti e della nuova cascata d'acqua che viene realizzata nella zona dei boschetti.
- Giochi d'acqua e piscine sia nell'area dei boschetti, che nel piazzale, oggi non utilizzato. La separazione e l'isolabilità di questa zona dall'edificio termale principale, può consentire l'uso serale delle piscine o ospitare eventi.

Ad integrazione delle indicazioni del progetto per le Antiche terme, si propongono due azioni aggiuntive, da verificare nella loro fattibilità:

- Realizzazione di un parcheggio per circa 300 auto sotto il piazzale che il progetto destina alle piscine, ridisegnando le piscine secondo l'impostazione della piacevolezza, del tempo libero e dei differenti utilizzi.
- Realizzazione di una centrale per l'imbottigliamento dell'Acqua della Madonna, nella zona dell'ingresso dal lato della fermata di Pozzano della Circumvesuviana. I volumi oggi fatiscenti, di cui già il progetto approvato prevedeva la demolizione e ricostruzione, potrebbe essere spettacolarizzata attraverso una sorta di edificio

trasparente. Lo stoccaggio e il deposito, avverrebbe al piano seminterrato, dove potranno effettuarsi le operazioni di carico.

- Dedicare alcuni ambienti delle terme ad una sorta di museo multimediale sui “racconti d’Acqua”, che descrive la peculiarità rarissima delle fonti Stabiane.

Tra i fondi nazionali stanziati dal Cipe e quelli regionali assegnati nell’ambito del Pit Filiera Termale, attualmente sono disponibili per le Antiche Terme circa 12.000.000 di euro su un totale previsto dal progetto di circa 15.500.000 euro. In coerenza con le indicazioni prima delineate, si può dare un carattere prioritario a tutte le strutture interne ed esterne rivolte all’utilizzo del parco termale esterno, restaurare l’esterno dell’edificio, e ristrutturarne parte in coerenza con la funzione assegnata al complesso.

Il parcheggio potrà essere finanziato a valere sui fondi dell’Intesa Istituzionale di Programma destinati alle “Aree Urbane”.

TEMPI E PROCEDURE PER I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DELLE ANTICHE TERME

Per avviare i lavori di ristrutturazione delle Antiche Terme, scongiurando la perdita sia del finanziamento Cipe sia di quello del Pit Filiera Termale, occorre seguire un calendario preciso di azioni che si devono concludere entro il 31 dicembre 2005. I tempi sono stretti, anche a causa dei ritardi accumulati, ma certo non impossibili da rispettare. La legge in materia – riguardo a lavori superiori a 500mila euro- ha riportato competenze al consiglio comunale. Mi auguro che entro ottobre il consiglio comunale approvi il progetto esecutivo e, contestualmente, il bando di gara.

PROSPETTIVE GESTIONALI

A) – Premessa

Per trasformare e riposizionare le Terme di Stabia, oggi rivolte esclusivamente al mercato del termalismo terapeutico, anche verso quello del termalismo del benessere, sviluppando in particolare tutte le pratiche relative alle cure in acqua, appare necessario elaborare ed attuare un coerente Piano Industriale che si basi su interventi di finanza straordinaria e che faccia ricorso, se ed ove possibile, all’attuazione sia di linee di finanziamento agevolato che di finanziamento ordinario per coprire gli interventi descritti.

Il riavvio irrinunciabile del processo di privatizzazione dopo un arco di tempo stimabile in tre anni (2005 – 2007) e da concludere nel 2008, resta la soluzione più valida e da perseguire con impegno e coerenza.

Ma per raggiungere l’obiettivo di portare correttamente l’azienda sul mercato occorre prima di tutto risanarla, al fine di non arrivare allo stato di estrema necessità e di quotidiano pericolo: un piano industriale, serio concreto e finanziato, non un piano di soccorso! La privatizzazione sarà allora un mezzo per riposizionare e far crescere ancora di più l’azienda.

Non bisogna dimenticare, infatti, che l’azienda continua a vivere un momento di forte difficoltà economica, tant’è che negli ultimi mesi ha dovuto fronteggiare- come già accaduto altre volte in passato- una situazione di emergenza anche per pagare gli stipendi ai suoi lavoratori.

Occorre con immediatezza lavorare su soluzioni mirate che vedano:

- la valorizzazione delle strutture ricettive dell’Hotel delle Terme convincendo il gestore attuale a migliorare, fino al termine del contratto, i servizi per poi procedere nei tempi immediatamente successivi ad una totale ristrutturazione;
- l’instaurazione di un rapporto più stretto e mirato con gli alberghi della Città e, in particolare con quelli adiacenti o limitrofi;

- la riattivazione sollecita anche mediante forme transitorie dell’imbottigliamento dell’acqua della Madonna che oltre a possibili ritorni economici può rappresentare un efficace veicolo di promozione, evitare inoltre il concreto rischio di perdita del nome e del marchio e dare, così, una prima risposta ai lavoratori.

B. Gestione Corrente

Per quanto concerne direttamente la gestione corrente dell’azienda, appare imprescindibile operare sui seguenti aspetti:

I. Attuale mercato di riferimento ed investimenti correlati

1. Ottenere con immediatezza l’accreditamento per l’attività di riabilitazione;
2. Realizzare nel corso di questo esercizio alcune opere necessarie per mantenere il 1° livello super che riconosce alle terapie praticate presso Terme di Stabia spa il tariffario di livello più alto. Si tratta degli investimenti per le piscine e le vasche interne e per la messa in sicurezza delle sorgenti.
3. Assicurare finanziamenti per gli investimenti, necessari e basilari, per il 2006 e per gli anni successivi fino al 2008;

Il possibile raggiungimento del pareggio dipende dalla capacità dell’azienda di mantenere e incrementare le attuali quote di mercato oltre che di abbassare proporzionalmente i costi. Si rende, dunque, necessario per raggiungere tale traguardo definire con chiarezza gli obiettivi che il management dovrà perseguire.

II. Personale ed organizzazione

Occorre, innanzitutto, riequilibrare urgentemente il rapporto fra i dipendenti addetti alle cure e quelli ai servizi vari (attualmente solo 1/3 dei dipendenti sono adibiti alla produzione) e razionalizzare il personale attraverso l’attivazione di possibili strumenti di mobilità, di ammortizzatori sociali e l’attivazione di percorsi di formazione.

III. Il triennio 2005-2008

Dato il fallimento del processo di privatizzazione e date le premesse della presente nota, occorre che Terme di Stabia elabori un Piano di Risanamento e di Equilibrio di almeno un triennio (2005-2008) che definisca le disponibilità finanziarie necessarie per renderlo credibile.

IV. Rapporti con la Regione Campania

Il rilancio delle Terme di Stabia è un obiettivo da raggiungere anche attraverso la stretta collaborazione con la Regione Campania. La Regione, del resto, è già fortemente impegnata sul rilancio delle Terme di Stabia attraverso il Pit Filiera Termale e l’Accordo di Programma Quadro. All’interno di tali strumenti sono già previsti il finanziamento del restauro delle Antiche Terme per 6.197.490,00 euro sul primo lotto di lavori e quello del restauro di Villa Ersilia per 1.311.284,07 euro. Inoltre sono state avanzate richieste di finanziamento dalle Terme di Stabia per il Centro FKT (3.812.000,00 euro), il Centro Congressi (2.445.125,43 euro), la realizzazione di piscine e annessi impianti a servizio delle Nuove Terme (1.968.323,00 euro) e i gruppi di fangoterapia (1.807.509,15 euro); dal Comune di Castellammare di Stabia per il risanamento costone (4.260.769,42 euro) e protezione sorgenti (3.088.000,00 euro).

La collaborazione tra Comune e Regione su questo punto puo’ riguardare anche l’acquisto in cofinanziamento di strutture ricettivo-alberghiere. L’impegno che il Comune puo’ assumere su questo fronte è di 5 milioni di euro.

V. Rapporti con la SINT ed il Comune

La considerazione che gli interventi indicati vengano effettuati su un patrimonio che risulta di proprietà di altra società, la SINT, occorre adottare strategie di collaborazione condivise fra il management delle due società. Occorre promuovere il varo di una politica di gestione intelligente del patrimonio della SINT, mediante la partecipazione attiva alle esigenze economiche e finanziarie del Comune e della società partecipata. Si tratta di un patrimonio immobiliare di valore che dovrebbe essere considerato, nell'ambito di solidi criteri cautelativi, un asset da utilizzare a finalità finanziarie.

VI. Il Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione delle Terme di Stabia S.p.A. viene conseguentemente ad assumere un compito non solo di gestione, ma soprattutto di sviluppo mirato e orientato a precisi obiettivi. Deve vedere, quindi, al suo interno componenti di comprovata esperienza.

VII. Ricapitalizzazione

In relazione a quanto precede appare pertanto necessario intraprendere tutte le iniziative volte alla ricapitalizzazione dell'azienda per un importo che dovrà essere definito sulla base di un'attenta valutazione e di un piano industriale predisposto dal nuovo cda. Il consiglio comunale dovrà essere impegnato sul nuovo piano industriale anche per potere esercitare le funzioni di indirizzo e controllo.

TABELLA DI SINTESI DEGLI INVESTIMENTI ESEGUITI E DA ESEGUIRE NEL 2005

TABELLE INVESTIMENTI PREVISTI PER IL TRIENNIO 2005-2008

INVESTIMENTI BASILARI

INVESTIMENTI GIA' ESEGUITI

ANNO 2004

Acquisto attrezzature	150.305,00
-----------------------	------------

Lavori di ristrutturazione impianto di microclima reparto fisioterapia	210.727,00
---	------------

Ristrutturazione reparto ginecologia	20.000,00
--------------------------------------	-----------

Ristrutturazione locali piano seminterrato per ubicazione archivio	20.780,00
---	-----------

Ristrutturazione fangoterapia	53.000,00
-------------------------------	-----------

Interventi vari di straordinaria manutenzione	34.000,00
---	-----------

IMPORTO TOTALE ANNO 2004	488.760,00 euro
---------------------------------	------------------------

ANNO 2005

Adeguamento gruppi di riscaldamento acque minerali	17.800,00
--	-----------

Sostituzione serbatoi centri inalatori	9.360,00
--	----------

Pulizia straordinaria pineta Antiche Terme (I lotto)	15.150,00
Adeguamento impianto termico alla legge 46/90 reparto FKT	26.000,00
Realizzazione area accoglienza (progetto Benessere)	95.700,00
Ammodernamento reparto inalatorio- I lotto	51.600,00
Ristrutturazione parziale I e II gruppo fanghi	174.400,00
Adeguamento mpianto elettrico alla legge 46/90 Bar Centro Congressi	32.800,00
Sistemazione vasca ornamentale Ingresso principale balneoterapia	12.750,00
Realizzazione collegamento Terme-Hotel delleTerme per convenzione Inps	43.200,00
Acquisto attrezzature varie	64.734,24
IMPORTO TOTALE ANNO 2005	543.494,24 euro

INVESTIMENTI DA ESEGUIRE

ANNO 2005	
Collegamento ed alimentazione con acque termali Piscina Hotel delleTerme	25.000,00
Realizzazione ambienti ed acquisto con installazione di attrezzatura per la riabilitazione in ambito termale (piscina multipla, singola, di camminamento, vasche a farfalla etc.)	570.000,00
Sondaggio sperimentale alle sorgenti per la verifica delle caratteristiche chimiche-terapeutiche delle acque	80.400,00
IMPORTO TOTALE	675.400,00 euro

ANNO 2006	
Chiusura accessi al piazzale con cancelli e postazioni di controllo	160.000,00
Completamento impianto di annaffiamento automatico	80.000,00
Adeguamento impianti alla legge 46/90- II lotto (sotto quadri e reparti inalatori)	160.000,00
Adeguamento impianti per sollevamento acque	

minerali e sanitarie	90.000,00
Ristrutturazione cabine fangoterapia (n.24)	
I gruppo fanghi-I lotto	450.000,00
Ristrutturazione bar (laghetto al parco idropinico)	70.000,00
Realizzazione impianto di illuminazione al piazzale e al parco idropinico	120.000,00
Riqualificazione parco idropinico- I lotto- Acquisto e posa in opera di arredi, sistemazione pavimentazione e cordoli viali, messa in sicurezza prospetto mescita invernale con sostituzione infissi fatiscenti, opere di pitturazione	120.000,00
Sistemazione e riqualificazione salone dei Congressi-I lotto- (pavimentazione, infissi e copertura)	70.000,00
Sistemazione reparto fangaia I gruppo fanghi, costituita da rifacimento pavimentazione, sostituzione prese e manutenzione straordinaria ai nastri trasportatori	30.000,00
Rifacimento rete fognaria al piano cantinato, tratto (bagni speciali)	50.000,00
Adeguamento ascensori alle normative vigenti in materia	20.000,00
Ristrutturazione reparto inalatorio (2 sale)	50.000,00
Pulizia straordinaria pineta e sottobosco Antiche Terme II lotto	30.000,00
IMPORTO TOTALE ANNO 2006	1.500.000,00 euro

ANNO 2007

Completamento ristrutturazione cabine fangoterapia (n.24)	
I gruppo fanghi- II lotto-	450.000,00
Adeguamento impianti legge 46/90- III lotto- (cabine elettriche e p. cantinato)	160.000,00
Sistemazione e riqualificazione salone dei congressi –II lotto	70.000,00
Completamento ristrutturazione reparto inalatorio (2sale)	50.000,00
Riqualificazione parco idropinico- II lotto	70.000,00
Rifacimento rete fognaria piano cantinato e parco idropinico	50.000,00
Ristrutturazione servizi igienici parco idropinico (n.30) I lotto	150.000,00

IMPORTO TOTALE ANNO 2007 1.000.000,00 euro

ANNO 2008

Sistemazione prospetti complesso balneoterapico- I lotto 300.000,00

Ristrutturazione II gruppo fanghi (n.16 cabine e corridoi al pubblico)
I lotto 400.000,00

Sistemazione e riqualificazione interna (zona hall, I e II piano) 100.000,00

Adeguamento impianti centrale termica e fangaia 100.000,00

Adeguamento impianti alla legge 46/90- IV lotto 100.000,00

IMPORTO TOTALE ANNO 2008 1.000.000,00 euro

TABELLA DI SINTESI DEGLI INVESTIMENTI NEL TRIENNIO 2005-2008

INVESTIMENTI BASILARI Euro 7.700.000,00

Nota

Gli investimenti basilari tra effettuati e previsti, che servono alla gestione corrente, sono dettagliati nella tabella precedente.

INVESTIMENTI DI SVILUPPO

Ristrutturazione dello stabilimento

Antiche Terme (I e II lotto) Euro 12.000.000,00

Restauro di Villa Ersilia Euro 1.311.284,07

Riavvio impianto di imbottigliamento

Acqua della Madonna (da finanziare) Euro 1.500.000,00

Ristrutturazione Hotel delle Terme (da finanziare) Euro 2.500.000,00

Realizzazione di piscine e annessi impianti

a servizio delle Nuove Terme

(finanziamento richiesto P.O.R. Campania Misura 4.5) Euro 1.968.323,00

Intervento di protezione del gruppo sorgentizio
di proprietà comunale, captazione e canalizzazione
delle sorgenti

(finanziamenti richiesti PIT Filiera Termale) Euro 3.088.000,00

TOTALE Euro 22.367.607,07

Nota

Su un totale di 22.367.607,07 euro per gli investimenti di sviluppo sono disponibili finanziamenti per euro 13.311.284,07 (Ristrutturazione delle Antiche Terme e restauro di Villa Ersilia), mentre le

richieste per euro 1.968.323,00 (piscine e servizi Nuove Terme) e per euro 3.088.000,00 (protezione fronte sorgentizio, captazione e canalizzazione fonti) sono già state presentate. Occorre, dunque, attivarsi per reperire finanziamenti per 4 milioni di euro.