

Relazione e definizione in tabella sinottica, sulle idee progettuali da sottoporre all'Assemblea dei Soci

La Legge regionale n. 10/99 relativa alla regolamentazione del settore termale in Sicilia ha, anche in punto di fatto, delineato il relativo percorso della privatizzazione.

Dopo l'insediamento nella funzione il C.d.A. ha programmato le proprie attività che possono essere ripartite tra

- le tipiche attività amministrative di gestione e gli adempimenti giuridico-formali previsti dalle norme codicistiche per le società di capitali costituite anche con apporto di beni oggetto di valutazioni;
- la programmazione dell'attività sia utilizzando gli asset esistenti sia sulla base di idee progettuali.

La finalità di questa relazione è, appunto, limitata a quest'ultima parte, cioè a sistematizzare in un contesto organico la programmazione dell'attività utilizzando gli asset esistenti con la implementazione di idee progettuali.

Infatti, il C.d.A. subito dopo l'insediamento, anche in coerenza con la propria "mission" ha dato incarico ad un consulente esterno di contribuire all'elaborazione del piano industriale.

Nella elaborazione di tale piano industriale sono stati utilizzati i dati storici gestionali di medio periodo e si è tenuto conto delle condizioni esistenti specie sullo stato di vetustà delle strutture e sulle condizioni finanziarie della new-co.

Da tale metodica è scaturito un modello economico-finanziario in cui il raggiungimento degli irrinunciabili equilibri economico-finanziari è ottenuto con interventi drastici sull'organico in atto ed anche sul modello di gestione.

Oltre tale modello sull'esistente, il C.d.A., tuttavia, si è soffermato ad identificare altre iniziative e/o altri settori da abbinare all'attività tipica gestionale col risultato di espansione dell'attività con le consequenziali ricadute in termini di occupazione e di produzione di valore anche per la realtà locale.

Il C.d.A. è del tutto consapevole che tale "progettualità" va verificata sul piano economico e finanziario con l'applicazione delle moderne tecniche aziendalistiche.

Dopo tale verifica sarà possibile selezionare le idee progettuali realizzabili, sul piano economico-finanziario, dalle altre che per quanto suggestive non presentano i presupposti minimi di iniziative d'impresa.

La verifica tecnica di tali idee progettuali comporta dei costi che devono essere sostenuti soltanto dopo che tutti gli organi sociali hanno espresso il loro orientamento al riguardo.

Per tale ragione, quindi, questa relazione conclusiva nel confermare il contenuto del piano industriale citato

si limita ad esporre diverse idee progettuali onde consentire le successive valutazioni all'Assemblea dei Soci.

Sulla base della scelta assembleare il C.d.A. potrà operare in coerenza procedendo, nella prima fase, alle verifiche della fattibilità economico - finanziaria delle idee progettuali condivise dall'assemblea.

## SANTA CATERINA

- **Opere strutturali:**
  - ✓ Ristrutturazione, ammodernamento, messa in sicurezza degli edifici ove si eroga il pubblico servizio di natura termale.
  - ✓ Realizzazione di un collegamento strutturale tra i due siti per rendere disponibile agli utenti di Santa Caterina il Parco Pennisi di Floristella, ed ai turisti residenti lo stabilimento termale.
  - ✓ Allargamento e potenziamento dell'asse viario che collega il sito termale alle principali arterie al fine di consentire ai mezzi pubblici di raggiungere lo stabilimento.
- **Ampliamento dei servizi sanitari:**
  - ✓ Centro di medicina estetica
  - ✓ Riqualificazione del settore fisioterapico
  - ✓ Stipula di nuove convenzioni – *medicina naturale, omeopatia*.
  - ✓ Stipula di convenzioni con Ospedali e strutture presenti sul nostro territorio.
  - ✓ Stipula di convenzioni e/o partnership con poli d'eccellenza locali ed Europei (es: collaborazione San Raffaele con Ospedale di Cefalù).
- Messa in opera delle strutture esistenti per la pratica della thalasso terapia
- Realizzazione impianto di piscine ad acqua marina per scopi ludici e non esclusivamente termali
- Realizzazione dell'impianto di accumulo energia solare, sulle terrazze dello stabile al fine della produzione autonoma di energia elettrica.
- Utilizzo dell'attuale parcheggio per adibirlo nelle ore di chiusura stabilimento ad arena cinematografica, vista la totale mancanza di strutture simili nel comprensorio.
- Procedimento amministrativo per affidare il sito attualmente in uso dall'opera dei pupi, al fine di sviluppare sinergie con messa a reddito del bene, anche in modalità di corresponsione mista del canone di locazione (canone e prestazioni professionali)

## SANTA VENERA

- Piano superiore 600 mq – Piano inferiore 600 mq, da adibire a siti museali aperti ai turisti ed alla collettività, attualmente ex stabilimenti termali in completo disuso

## PARCO PENNISI FLORISTELLA

- Utilizzo ai fini culturali del parco (incontri, eventi, manifestazioni di pregio), sociali (esempio lavoro con cooperativa Dedalus), progettazione di una consona stagione estiva con operatori culturali di livello.
- Piscina, risanamento dell'impianto attraverso un affidamento compensativo dei lavori di adeguamento
- Ex campo di calcetto, trasformazione della struttura (oggi garage non agibile con ampio spazio di pertinenza) in un **anfiteatro con annessa area shopping etnico regionale** da dare in realizzazione/affidamento a privati.

## VILLA STORICA

- Ristrutturazione salone conferenze



- Riqualificazione dei siti con modesti interventi strutturali ma adeguati a mettere a reddito il sito
- Turismo congressuale vista la pochezza di offerta nel territorio di siti adeguati da poter essere affittati da aziende o banche per incentive o riunioni aziendali

#### **CORPO AGGIUNTO ANNI '60**

- Rivedere le possibilità di utilizzo dei locali dell'amministrazione, da utilizzare in parte come possibile sede di corsi di formazione/didattica – gestione, con particolare attenzione verso il sociale.

#### **PORZIONE DELL'ATTUALE PARCHEGGIO S. VENERA**

- Realizzazione di un padiglione in strutture mobili, per ospitare eventuali manifestazioni con capienza fino a 500 unità da inserire a reddito.

#### **POZZILLO**

- Promozione della ricerca del bacino idrotermominerale al fine dello sfruttamento, nell'ipotesi di allargamento dello stesso.
- Utilizzo delle strutture di nostra proprietà per turismo ed uso commerciale a disposizione delle esigenze turistiche.
- Acquisizione locali Pozzillo per riunificare il patrimonio e sviluppare un parco tematico.

#### **HOTEL DELLE TERME**

- Rientrare in possesso della struttura attraverso l'azione legale già eseguita
- Dismettere l'uso alberghiero per destinare l'immobile a lunghi soggiorni individuali con annessi percorsi terapeutici riabilitativi, per soggetti in terza età, provenienti da realtà diverse dal nostro comprensorio, convenzioni con istituti nord europei o similari, nel tentativo di fidelizzare una clientela che inquadri la struttura come punto di riferimento.
- Analisi e studio della possibilità di trasformazione della struttura in casa di riposo per anziani

#### **PALAZZETTO POLIFUNZIONALE**

- Procedere ad una analisi per la locazione anche parcellizzata dell'immobile con strutture adeguate o attività che possano essere di servizio al comprensorio termale o usufruite da turisti attratti dalla ns. offerta.
- Verificare la possibilità di allocare all'interno dell'immobile un centro di riabilitazione.
- Verificare la possibilità di allocare all'interno dell'immobile una facoltà universitaria.
- Verificare la possibilità di allocare all'interno dell'immobile una scuola ad indirizzo alberghiero.

#### **SANTA VENERA AL POZZO**

- Promozione della ricerca e dello studio relativo allo sviluppo del bacino idrico termale
- Riqualificazione del sito archeologico per renderlo fruibile alla collettività attraverso visite scolastiche o spettacoli allocati all'interno del sito.

#### **INIZIATIVE COLLATERALI**

- Realizzazione e commercializzazione di prodotti dermo cosmetici
- Merchandising

SANTA CATERINA STABILIMENTI TERMALI		A Iniziativa che presuppone			B Finalizzata		C Soggetta		D Tempi di realizzazione			E Prima valutazione sulla copertura finanziaria			
		Ingeniti investimenti	Modesti investimenti	Costo zero	Miglioramento struttura	Implementazione attività esistente	Nuova attività	ad autorizzazione	Brevi	Medi	Lunghi	Mezzi propri	Aumento equity	Credito bancario tradizionale	Project financing
1	Ristrutturazione, ammodernamento, messa in sicurezza degli edifici (ove si eroga il pubblico servizio di natura termale).	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Realizzazione di un collegamento strutturale tra i due siti per rendere disponibile agli utenti di Santa Caterina il Parco Pannosi di Fioritella, ed ai turisti residenti lo stabilimento termale.	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Assegnamento e potenziamento dell'asse viario che collega il sito termale alle principali arterie al fine di consentire ai mezzi pubblici di raggiungere lo stabilimento.	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Centro di medicina estetica		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	
5	Riqualificazione del settore fisioterapico		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	
6	Stipula di nuove convenzioni - medicina naturale, omeopatia			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	
7	Stipula di convenzioni con Ospedali e strutture presenti sul nostro territorio.			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	
8	Stipula di convenzioni e/o partnership con poli di eccellenza locali ed Europei (es: collaborazione San Raffaele con Ospedale di Cefalù)		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	





PALAZZETTO POLIFUNZIONALE	A			B			C	D			E			
	Indicativa che presuppone			Finalizzata			Soggetti	Tempi di realizzazione			Prima validazione sulla copertura finanziaria			
	Ingenti investimenti	Modesti investimenti	Costo zero	Miglioramento struttura	Implementazione attività esistente	Nuova attività	ad autorizzazione	Brevi	Medi	Lunghi	Mezzi propri	Numero equity	Credito bancario tradizionale	Project financing
1 Procedere ad una analisi per la locazione anche parcellizzata dell'immobile con esteso di servizio al comprensorio tematico o usufrutto da turisti arrivati dalla ns. offerta.			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			
2 Verificare la possibilità di accedere all'elenco dell'immobile un centro di riabilitazione.			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			
3 Verificare la possibilità di accedere attraverso dell'immobile una facoltà universitaria.			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			
4 Verificare la possibilità di accedere all'elenco dell'immobile una scuola ad indirizzo alberghiero.			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			

HOTEL DELLE TERME		A			B			C		D			E		
		Iniziative che presuppongono			Finalizzata			Soggetta		Tempi di realizzazione			Prima valutazione sulla copertura finanziaria		
Idea progettata	oggetti investimenti	Modelli investimenti	Costo zero	Miglioramento struttura	Implementazione attività assistita	Nuova attività	ed autorizzazione	Eventi	Mezzi	Lunghi	Mezzi propri	Aumento equity	Credito bancario tradizionale	Project financing	
1	Rifertura in possesso della struttura attraverso razione legale già eseguita		<input checked="" type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>					
2	Diminuire l'uso alberghiero per destinare l'immobile a lunghi soggiorni individuali con annessi percorsi (veranda rialzati), per soggetti in terza età, provenienti da realtà diverse dal nostro comprensorio, convenzioni con istituti nord europei o simili, nel tentativo di fidelizzare una clientela che inquadrare la struttura come punto di riferimento	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	
3	Analisi e studio della possibilità di trasformazione della struttura in casa di riposo per anziani		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	



SANTA VENERA PARCO PENNISI FLORISTELLA		A			B		C	D			E			
		Iniziative che presuppongono			Finalizzate		Seguita	Tempi di realizzazione			Prima valutazione sulla copertura finanziaria			
Idea progettuale	Ingradi Investimenti	Modesti Investimenti	Costo zero	Miglioramento struttura	Implementazione attività esistente	Nuove attività	ad autorizzazione	Brevi	Medi	Lunghi	Mezzi propri	Aumento equity	Credito bancario tradizionale	Project financing
1 Utilizzo ai fini culturali del parco (concerti, eventi, manifestazioni di pregio), sociali (esempio lavoro in serra con cooperativa Dedalus), progettazione di una consensa stagione estiva con operatori culturali di livello.		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			
2 Piccola, risanamento dell'impianto attraverso un aiuto compensativo dei lavori di adeguamento	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			
3 Ex campo di calcio, trasformazione della struttura (oggi garage) non eguale con ampio spazio di pertinenza in un edificio con area coperta di 4000 mq. Progetto realizzato/condizionamento a privati.	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>

SANTA VENERA al POZZO		A				B		C		D			E		
		Indiciva che presuppone				Finalizzata		Soggetta		Tempi di realizzazione			Prima valutazione sulla struttura finanziaria		
	Idee progettuali	Ipotesi Investimenti	Modelli Investimenti	Costo zero	Miglioramento struttura	Implementazione attività esistente	Nuove attività	ed autorizzazione	Brevi	Medi	Lunghi	Mazzi propri	Aumento equity	Credito bancario tradizionale	Project financing
1	Promozione della ricerca e dello studio realino allo sviluppo del turismo storico tematico			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			
2	Riquadratura del sito archeologico per rendere fruibile alla collettività attraverso visite scolastiche o spettacoli all'occai all'interno del sito.		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			

SANTA VENERA		A			B			C	D			E			
STABILIMENTI TERMALI		Iniziativa che presuppone			Finalizzata			Soggetta	Tempi di realizzazione			Prima valutazione sulla copertura finanziaria			
CORPO AGGIUNTO ANNI 89		Ingenti investimenti	Modesti investimenti	Costo zero	Miglioramento struttura	Implementazione attività esistente	Nuova attività	ad autorizzazione	Brevi	Medi	Lunghi	Mezzi propri	Aumento equity	Credito bancario tradizionale	Project financing
Idea progettuale															
1	Rivedere le possibilità di utilizzo dei locali dell'amministrazione, da utilizzare in parte come possibile sede di corsi di formazione/didattica - gestione, con particolare attenzione verso il sociale.		⊗				⊗	⊗		⊗				⊗	
SANTA VENERA		A			B			C	D			E			
PORZIONE ATTUALE		Iniziativa che presuppone			Finalizzata			Soggetta	Tempi di realizzazione			Prima valutazione sulla copertura finanziaria			
PARCHEGGIO		Ingenti investimenti	Modesti investimenti	Costo zero	Miglioramento struttura	Implementazione attività esistente	Nuova attività	ad autorizzazione	Brevi	Medi	Lunghi	Mezzi propri	Aumento equity	Credito bancario tradizionale	Project financing
Idea progettuale															
1	Realizzazione di un padiglione in strutture mobili, per ospitare eventuali manifestazioni con capienza fino a 500 unità da inserire a reddito.		⊗				⊗			⊗			⊗		
SANTA VENERA		A			B			C	D			E			
STABILIMENTO TERMALE		Iniziativa che presuppone			Finalizzata			Soggetta	Tempi di realizzazione			Prima valutazione sulla copertura finanziaria			
EDIFICIO STORICO		Ingenti investimenti	Modesti investimenti	Costo zero	Miglioramento struttura	Implementazione attività esistente	Nuova attività	ad autorizzazione	Brevi	Medi	Lunghi	Mezzi propri	Aumento equity	Credito bancario tradizionale	Project financing
Idea progettuale															
1	Piano superiore 600 mq - Piano inferiore 600 mq, da edificare a siti museali aperti ai turisti ed alla collettività, attualmente ex stabilimenti termali in completo disuso		⊗		⊗					⊗			⊗		
2	Ristrutturazione salone conferenze		⊗		⊗				⊗			⊗			
3	Riqualificazione dei siti con modesti interventi strutturali ma adeguati a mettere a reddito il sito		⊗				⊗		⊗			⊗			
4	Turismo congressuale vista la pochezza di offerta nel territorio di siti adeguati da poter essere affittati da aziende o banche per incentivi o riunioni aziendali		⊗				⊗	⊗		⊗				⊗	

POZZILLO		A			B		C		D			E			
Idee progettuali		Iniziative che presuppongono			Finalizzate		Soggetta		Tempi di realizzazione			Prima valutazioni sulla copertura finanziaria			
		Ingrati investimenti	Modesti investimenti	Costo Zero	Miglioramento struttura	Implementazione attività esistente	Nuove attività	ad autorizzazione	Brevi	Medi	Lunghi	Mezzi propri	Aumento equity	Credito bancario tradizionale	Project financing
1	Previdenza della ricerca del bestio icoformazionale al fine dello sfruttamento nei posti di assegnamento dello stesso.		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Utilizzo della struttura di nostra proprietà per turismo ad uso commerciale e disposizione delle esigenze turistiche.	<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Acquisizione locali fozzolo per riunire il patrimonio e sviluppare un parco tematico.	<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>



INIZIATIVE COLLATERALI	A			B		C	D			E				
	Iniziativa che presuppone			Finalizzata		Seoggetta	Tempi di realizzazione			Prima validazione sulla copertura finanziaria				
Idea progettuale	Ingrati Investimenti	Modesti Investimenti	Costo Zero	Miglioramento struttura	Implementazione attività esistente	Nuova attività	ad autorizzazione	Brevi	Medi	Lunghi	Mezzi propri	Aumento equity	Credito bancario tradizionale	Progetti financing
1 Realizzazione e commercializzazione di prodotti demo cosmetici		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			
2 Merchandising		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			