

Palermo, 21 Dicembre 2020

COMUNICATO INFORMATIVO AGLI AZIONISTI

Attività svolte dal CDA nel corrente anno 2020 Programmi e Riapertura della Struttura per la nuova Stagione turistica 2021

Preg.mi Azionisti e Titolari,

siamo *“finalmente”* al termine di questo terribile 2020 in cui la Pandemia da Covid-19 ha, purtroppo, letteralmente sconvolto la nostra vita, in tutti gli aspetti quotidiani, del lavoro, del tempo libero e soprattutto ha distrutto le vite di moltissimi, che purtroppo sono stati direttamente colpiti da questo terribile virus che non ha lasciato scampo.

Con grande sollievo constatiamo che hanno preso corpo e consistenza gli elementi di fiducia e ottimismo dovuti alla realtà dei *“vaccini anti Covid”* che oramai, proprio per le prossime festività di fine anno, ci daranno la certezza che ci avviamo speditamente *“fuori dal Tunnel della Pandemia”*.

Su queste premesse di grande sollievo, il Consiglio di Amministrazione, oltre ai doverosi Auguri per voi e per tutte le vostre famiglie, ritiene doveroso fornire una panoramica di tutte le attività svolte per la gestione della nostra società, in questo anno così tribolato da doverci costringere, per evitare danni peggiori e per la prima volta nella sua storia, a tenere chiusa la struttura e a rinunciare a svolgere la consueta stagione turistica annuale.

A consuntivo possiamo oggi affermare che è stata una scelta, certamente sofferta, ma oculata e vincente, che ha dato i suoi frutti in termini di abbattimento del rischio commerciale e imprenditoriale, in una stagione comunque sconvolta dalla Pandemia e che aveva insito e non evitabile, il rischio di risultati altamente negativi per la società e quindi per i soci. A maggior ragione per la nostra Società impegnata nella presa in carico della struttura dopo anni di gestione esterna della stessa, con problematiche di ogni tipo e con la ristrutturazione del Villaggio da portare avanti, che approfittando della forzata chiusura della struttura e grazie ad una squadra di nostri operai, coordinata da un responsabile, abbiamo iniziato ad affrontare per tutto il periodo estivo e senza interruzione alcuna.

Entro l'avvio della prossima Stagione Turistica 2021 contiamo di completare la maggior parte degli interventi più importanti ed essenziali, previsti dal Piano Industriale triennale 2018-2020. Ovviamente le attività sono ancora in fase di esecuzione e continueranno fino all'apertura della nuova stagione turistica 2021.

Oltre a tutta una serie di interventi minori, tra cui il rifacimento di tutti i bagni pubblici e della *“stradella”* che porta alla piscina;

- È stato effettuato il recupero dei prospetti esterni dei Corpi 1000, 1100, 700 e parte del 300;
- sono in corso di esecuzione interventi mirati al recupero della parti ammalorate dei prospetti 100, 200, 400, 500 e 600;
- dopo le festività di fine anno, anche con l'incremento della forza lavoro, si procederà al completamento del recupero degli esterni di tutto il corpo 1200 e la sostituzione/manutenzione a tappeto di tutti gli infissi esterni ammalorati, che sarà realizzata anche con il supporto di ditte artigiane specializzate.

Per quanto riguarda il “*comfort*” interno delle U.T.A.:

- tutti gli appartamenti sono stati oggetto di verifica circa le corrette dotazioni di arredi e corredi interni,
- è in corso la manutenzione straordinaria “*puntuale*” di tutti gli appartamenti che presentano “*ammaloramenti*”,
- si sta già procedendo con la sostituzione delle piastre elettriche in “*tutti*” gli appartamenti e si procederà con il ripristino degli elettrodomestici non funzionanti o che nel tempo, sono stati sostituiti con altri non conformi,
- si doteranno di apparecchi televisivi nuovi le U.T.A. nelle quali non risultano ancora esser stati sostituiti.

Circa la funzionalità e l’igiene dei bagni interni delle U.T.A., la scelta del Consiglio, anche per dirottare le poche risorse a disposizione verso interventi più urgenti non rinviabili, si è orientata per:

- limitare il rifacimento totale solo di quei bagni che necessitano anche del rifacimento dell’impianto idrico e di scarico;
- per tutti gli altri bagni si procederà alla sostituzione di tutti gli accessori, della rubinetteria non funzionante e dei box doccia non adeguati.

Alle sopraindicate attività sono state e saranno inoltre affiancate, anche quelle relative alle *opere di adeguamento normativo* e per l’*eliminazione delle irregolarità edilizie* a suo tempo già denunciate (S.C.I.A. del dicembre 2017) e già avviate negli anni precedenti (Grottino, ex Deposito Governmento, Veranda, Ristorante, corpi di fabbrica a sx della Garitta).

E’ in avanzata fase di definizione il rifacimento totale degli impianti elettrici interni degli appartamenti del corpo centrale e gli adeguamenti per la sicurezza, richiesti per la fruizione dell’Anfiteatro. Nello specifico, con l’ausilio di ditte specializzate e con la direzione del professionista incaricato, si procederà al completamento dei sopraindicati interventi.

Ulteriori lavori già programmati e che saranno completati entro Febbraio 2021, riguardano sempre il Corpo centrale, la Sala Riunioni, la Reception e il Ristorante. Dovranno essere sostituiti gli impianti rilevazione Fumi e GPL, con relativo impianto di allarme a servizio del Corpo Centrale e dei locali commerciali. Per completare gli interventi, sarà necessario inoltre, adeguare alle norme R.E.I. tutte le porte del Corpo Centrale.

Per quanto riguarda gli interventi necessari all’eliminazione delle irregolarità edilizie, concordati a seguito di più sopralluoghi congiunti con gli Organi preposti del Comune di San Vito Lo Capo, oltre agli interventi già precedentemente eseguiti (Grottino ed ex Deposito Governmento), è stata eliminata la veranda del Ristorante, non regolarizzabile, prevedendone l’uso per la somministrazione all’esterno e si procederà alla demolizione dei manufatti a sinistra della Garitta.

Come è facilmente intuibile il maggior tempo a disposizione, pur con tutte le problematiche legate all’emergenza Covid-19 ci ha consentito di svolgere e programmare per tempo anche questa parte dei lavori, individuando con calma le migliori e più economiche proposte e preventivi, ma l’anno che ormai è agli sgoccioli è stato molto impegnativo per il Consiglio di Amministrazione, anche dal punto di vista amministrativo e gestionale della Società.

Completata infatti entro Dicembre 2019 la presa in carico della Struttura, riconsegnataci dalla San Vito Lo Capo Calampiso Resort S.r.l. (*più brevemente “Resort S.r.l.”*), di cui nel frattempo è stata deliberata la messa in liquidazione, ci si è adoperati affinché i titolari firmatari dei mandati di affitto in favore della Società di Gestione per la Stagione 2019, non si trovassero nell’impossibilità di recuperare l’indennizzo loro spettante, a causa della inevitabile interruzione dell’attività del soggetto gestorio. Per scongiurare questa evenienza quindi, è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione, a fronte di specifica richiesta del Titolare interessato, la cessione alla Calampiso S.p.A. del credito per “Indennizzo Stagione 2019”. Così facendo è stato possibile consentire ai titolari il recupero del credito vantato, mediante la consueta procedura di compensazione con la Caparra 2020 o, nel caso di eccedenza, mediante liquidazione di specifico accredito a favore del cedente, disposto direttamente dalla Calampiso S.p.A.

E' stata poi richiesta l'ammissione di detto credito al Passivo Fallimentare della "Resort S.r.l.", che nel frattempo chiedeva il cosiddetto "*Fallimento in proprio*", credito che si va a sommare ad altri consistenti, di cui alcuni derivanti dalla gestione dell'ex Consorzio, già vantati dalla Calampiso S.p.A.

Fra questi quello relativo al fornitore di energia elettrica, pari a circa 130.000,00 euro al 31.10.2019.

A tal proposito infatti, preso atto della situazione di stallo, determinata dal fatto che il fornitore in questione aveva messo in mora il cosiddetto punto di fornitura (PdR), impedendo a tutti gli operatori del Sistema Elettrico Nazionale, ogni nuovo contratto di fornitura avente ad oggetto il suddetto PdR moroso e quindi sostanzialmente impedito sine die la fornitura di energia elettrica al Villaggio, il Consiglio di amministrazione ha raggiunto un accordo che prevede l'accollo del debito con pagamento in 36 rate mensili, a fronte dell'immediato ripristino della fornitura elettrica.

Nelle more il Consiglio di Amministrazione, è sempre stato impegnato nella verifica a 360° dello stato funzionale della Struttura e nella organizzazione di tutte le attività che dovevano essere propedeutiche alla gestione della Stagione Turistica 2020. Durante l'inverno 2019-2020 sono state quindi individuate e contrattualizzate, società esterne per la Commercializzazione dell'Albergo, per i servizi di Ristorazione, Bar e market, per l'Animazione, il Bazar e i servizi nautici, per il servizio di governmento e per quello relativo alle Pulizie e ai servizi ambientali e sono state regolarmente svolte le altre attività amministrative e operative.

Su tutto questo purtroppo, improvvisamente è calata la Pandemia con il blocco totale di tutte le attività per il Lockdown della scorsa primavera e ciò ha ovviamente reso vani mesi di lavoro.

Si è stabilito un primo momento di verifica delle previsioni commerciali post lockdown, ma ben presto, man mano che si avevano a disposizione le previsioni delle possibili presenze esterne e soprattutto dei Titolari, ci si è resi conto che la salvaguardia del Patrimonio aziendale e quindi degli interessi degli Azionisti, ci imponeva di non aprire la struttura.

Troppo alti i costi di gestione che, per la particolare tipologia della nostra struttura, non sono comprimibili, troppo ridotte le previsioni degli introiti!!

Certo diversa decisione avremmo potuto prendere se il Consiglio di Amministrazione, non avesse da subito rinunciato, a nostro avviso doverosamente, a rendere coattivo il pagamento della Caparra Affitto in Convenzione anche per l'anno della Pandemia, indipendentemente poi dal fatto che il Titolare avrebbe potuto o meno concretizzare la sua prenotazione.

Grazie alla nostra iniziativa anche in questo caso la decisione di non aprire la Struttura al pubblico nel 2020, non ha penalizzato i Titolari. La scelta del Consiglio di Amministrazione e dell'Amministrazione della Comunità U.T.A., attraverso la sospensione per il solo anno 2020 del Contratto Permanente di Prenotazione alberghiera, è stata comunque quella di garantire che ai Titolari non derivasse alcun danno economico per il fatto che la Struttura sarebbe stata chiusa, quindi è stato loro assicurato il recupero della Caparra pagata entro Dicembre 2019, mediante compensazione con la nuova caparra 2021 o con somme pregresse dagli stessi ancora dovute alla Società.

Anche dal punto di vista della gestione finanziaria della Società, il 2020 è stato un anno molto impegnativo. Occorreva comunque reperire le risorse per onorare, oltre agli impegni pregressi con i fornitori, l'esattoria, l'Erario, ecc., anche i costi ordinari di gestione e gli impegni relativi ai lavori che, comunque e come già riferito, non sono stati mai fermati, tranne che nel periodo di chiusura forzata del primo Lockdown.

Alla problematiche derivanti dalla scarsità di risorse causata dalla forzata chiusura, non sono, ovviamente mancate, le sempre costanti attività in ambito legale, particolarmente impegnative anche quest'anno, essendo la vita della Società caratterizzata purtroppo da una costante litigiosità della minoranza azionaria, contraria sempre e comunque al gruppo dirigente.

Molto impegnativo ma non meno importante è stato definire, finalmente e dopo complessivi 8 anni di causa, la controversia con il Fallimento della Girovagando S.r.l., gestore del Villaggio nel 2012.

La sfavorevole Sentenza n. 258/2020 emessa dalla Corte di Appello di Palermo ha inaspettatamente ribaltato la, invece, assolutamente favorevole Sentenza di 1° grado n.482/2016 del 15.09.2016.

Prontamente presentato circostanziato Ricorso per Cassazione, onde evitare che la controparte attivasse le azioni esecutive di recupero del credito comunque confermato dalla Sentenza di Appello, è iniziata una serrata trattativa, conclusa in data 31 ottobre 2020 con un accordo transattivo, che ha chiuso definitivamente la controversia, con la quale la stessa Girovagando aveva richiesto un risarcimento totale di 12milioni 244mila 500 euro. La Sentenza della Corte di Appello di Aprile 2020, come già detto, ha condannato la Calampiso Spa al pagamento immediato dei lavori a suo tempo effettuati dal Gestore (euro 544.500) e al rimborso del Deposito Cauzionale versato dallo stesso (euro 500.000,00), oltre a spese legali e interessi per complessive euro 1.150.000 circa.

Eliminando definitivamente l'alea di rischio di entrambe le parti, relativo al pendente Ricorso per Cassazione e soprattutto per la Calampiso Spa, eliminando i danni al patrimonio sociale che potevano scaturire dalle certe azioni esecutive, che inevitabilmente sarebbero state attivate da controparte, la controversia si è chiusa con un componimento bonario che prevede il definitivo pagamento della somma di euro 750.000,00 in tre rate annuali di euro 250.000 cadauna, oltre a ristoro parziale della spese legali a controparte e spese per i tre gradi di giudizio, per euro 45.000,00.

Per quanto riguarda l'amministrazione finanziaria della Società è stata attuata una politica di grande rigore e controllo costante. Abbiamo potuto contare sugli incassi della terza rata del Preventivo Manutenzioni 2018-2020 scaduta a Marzo e Giugno 2020, ma anche e soprattutto abbiamo ottenuto dal Monte dei Paschi di Siena, nel mese di Settembre 2020, oltre al consolidamento a lungo termine del prestito preesistente, anche un nuovo prestito con scadenza a 10 anni di euro 530.000,00 con garanzia al 90% dello Stato e finalizzato al finanziamento degli investimenti e al riequilibrio della liquidità aziendale.

Nel frattempo abbiamo ricevuto anche i cosiddetti ristori assegnati dal Governo per euro 44.022,00 e richiesto ed ottenuto, il Credito d'Imposta previsto per l'acquisto di alcuni beni strumentali per un ammontare di euro 20.000,00 circa.

Anche i Provvedimenti del Governo, relativamente al rinvio delle scadenze per il pagamento delle Rottamazione ed in genere dei debiti tributari, sono stati obiettivamente di grande aiuto.

Grazie a queste risorse abbiamo potuto non interrompere i lavori e proseguire regolarmente tutte le attività in programma.

Queste risorse, insieme alle Caparre che Vi abbiamo già chiesto di versare entro il 31 Dicembre e per le quali Vi invitiamo sentitamente a rispettare scadenze e tempistiche, ci consentiranno di farci trovare all'apertura della prossima Stagione Turistica pronti e con un Villaggio dotato di servizi e comfort totalmente rinnovati ed efficienti.

In attesa quindi di incontrarvi numerosi al Villaggio questa estate 2021, per cancellare definitivamente il 2020 dai nostri ricordi, approfittiamo della presente per porgere i più sentiti auguri di Buone Feste a tutti voi e ai vostri cari.

Calampiso Spa
Per il Consiglio di amministrazione
Il Presidente
Dr Gaetano Cusimano

