

**“Fino a quando non verrà”.**  
Aspettando la gestione privata  
delle Terme di Santa Cesarea  
ANTONELLA RINELLA<sup>1</sup>, FRANCESCA RINELLA<sup>2</sup>

Estragone: “Dovrebbe già essere qui”.  
Vladimiro: “Non ha detto che verrà di sicuro”.  
Estragone: “E se non viene?”  
Vladimiro: “Torneremo domani”.  
Estragone: “E magari dopodomani”.  
Vladimiro: “Forse”.  
Estragone: “E così di seguito”.  
Vladimiro: “Insomma...”.  
Estragone: “Fino a quando non verrà”.  
(Beckett, *Aspettando Godot*, 1956, pp. 23-24)

**1. Introduzione** - La legge n. 323 del 24.10.2000 considera come territori termali «*i comuni nei quali sono presenti una o più concessioni minerarie per acque minerali e termali*» (art. 1) e le aziende termali come «*gli stabilimenti che risultano in regola con l'atto di concessione mineraria o di subconcessione o con altro titolo giuridicamente valido per lo sfruttamento delle acque minerali utilizzate*»; all'art. 3 si precisa inoltre che tali stabilimenti «*utilizzano, per finalità terapeutiche, acque minerali e termali, nonché fanghi, sia naturali sia artificialmente preparati, muffe e simili, vapori e nebulizzazioni, stufe naturali e artificiali, qualora le proprietà terapeutiche delle stesse acque siano state riconosciute*» ai sensi della legislazione vigente.

Come ogni attività mineraria, dunque, anche quella termale è *site-specific*, ossia inscindibile dal *topos* in cui sgorgano le fonti naturali: la stessa, dunque, sarà per sempre contraddistinta da un rapporto di stretta causalità tra le caratteristiche ambientali del sistema territoriale locale e la cura della salute.

Nel parlare comune, però, il lemma “terme” è considerato interscambiabile con le dizioni di “centri benessere”, “Spa” (*salus per aquam*), “alberghi e/o resort

---

<sup>1</sup>Università del Salento.

<sup>2</sup>Università degli Studi di Bari Aldo Moro.

Sebbene l'impostazione metodologica sia da considerarsi comune, i §§ 1 e 3 sono da attribuirsi a F. Rinella, il § 2 ad A. Rinella.

wellness”: come sottolineano Becheri, Agazzani e Rana (2021, p. 11) “vi è, quindi, un gap fra l’indicazione di attività termale definita a livello legislativo e quella percepita dal pubblico dei possibili utilizzatori e, almeno in parte, anche da quella percepita dagli addetti ai lavori”. Succede così che

il 72% circa degli alberghi a 5 stelle e il 22% circa di quelli a 4 stelle dichiara di disporre di una propria Spa o di un centro termale anche quando non vengono utilizzate acque di sorgenti termali ma la normale acqua potabile locale per effettuare i trattamenti previsti (*ibidem*).

Senza dubbio, gli stabilimenti termali “ex lege”, che potremmo chiamare “tradizionali”, non sono stati pronti a recepire la nuova domanda di *wellness* che ha cominciato ad emergere all’inizio degli anni Novanta, probabilmente perché, come sottolineano Becheri, Agazzani e Rana, si pensava che tale domanda potesse in qualche modo contaminare la vocazione “pura” legata alle prestazioni fornite dal Servizio Sanitario Nazionale (SSN). Per tale motivo

i centri benessere in gran parte si sono sviluppati al di fuori del comparto propriamente termale. Si è determinato così un paradosso perché anche questi stessi centri che non utilizzano le acque termali spesso utilizzano l’aggettivo termale per definire e qualificare la propria attività (*ibidem*).

Di conseguenza, mentre proliferano strutture “delocalizzabili” presso i maggiori centri urbani e i resort alla moda, gli stabilimenti termali “storici”, ed in particolare buona parte di quelli passati dall’amministrazione EAGAT (Ente Autonomo per la Gestione delle Aziende Termali)<sup>3</sup> a quella IRI per poi approdare agli enti locali, attraversano una fase di vero e proprio decadimento frutto della separazione tra «*il mercato reale degli operatori e il mercato immaginario delle istituzioni*» (*ibidem*, p. 8)<sup>4</sup>. In questo gruppo di strutture rientrano anche le Terme di Santa Cesarea – che nella seconda metà del XIX secolo avevano fatto meritare al territorio comunale l’appellativo di “Vichy di Terra d’Otranto” (Arditi, 1879, p. 524) –, colpite da una profonda crisi iniziata negli anni Novanta e aggravatasi nel corso dell’ultimo

---

<sup>3</sup> Si tratta degli stabilimenti di Agnano, Sibarite, Acqui, Castrocaro, Montecatini, Salsomaggiore, Chianciano, Merano, Stabiane, Casciana, Salice, Fonti di Recoaro, Santa Cesarea Terme.

<sup>4</sup> Nel “Rapporto sul turismo termale e del benessere” a firma di Becheri, Agazzani e Rana (2021), vengono riportati i casi di eccellenza riguardanti diversi stabilimenti termali di proprietà privata (Terme di Sirmione, Saturnia, Cervia, Lunigiane, della Salvarola, Mare termale bolognese), a cui si affiancano le Terme di Castrocaro – unico caso “ex EAGAT” di privatizzazione della gestione portata a termine con successo dagli enti pubblici – e quelle di Merano (“ex EAGAT”, di proprietà della Provincia Autonoma di Bolzano e del Comune di Merano). Il Rapporto si sofferma poi sui problemi che riguardano altre aziende termali tradizionali “ex EAGAT” (Montecatini, Chianciano, Salice, Recoaro, Salsomaggiore, Agnano, Acqui) che risultano in netto declino, in liquidazione o addirittura quiescenti.

decennio, alla fine del quale i suoi azionisti pubblici (Regione Puglia e Comune di Santa Cesarea Terme), tra lentezze burocratiche e conflitti, sono giunti ad un accordo condiviso riguardante la privatizzazione gestionale, firmato nel giugno 2024.

Abbiamo scelto di dedicare il presente contributo a questo caso studio perché rappresenta un punto di incontro tra gli interessi di ricerca di Liberata Nicoletti (2009) e quello delle scriventi (A. Rinella, 2018; F. Rinella, 1994, 1995, 1997, 2018). In particolare, verranno evidenziate le fasi evolutive del complesso aziendale, che resta a tutt'oggi ancorato allo stadio del termalismo sociale/assistito (Lemmi, 2009), per poi soffermarsi sul percorso di rilancio varato nell'estate 2024, premessa necessaria per attribuire alle Terme il ruolo di invariante strutturale, ossia di «*componente essenziale del territorio attorno alla quale si sviluppano iniziative individuali e collettive, e dalla quale si dipartono tutte le strategie di sviluppo locale*» (Pollice, Rinaldi, 2006, p. 1.386).

**2. Santa Cesarea Terme: *nomen omen?*** - Nel 1929 il toponimo del comune di Santa Cesarea (istituito con R.D. n. 753 il 25 giugno 1913, grazie all'unione del piccolo abitato costiero, che contava 58 residenti nel 1911, con le comunità interne di Cerfignano e Vitigliano – rispettivamente 827 e 710 abitanti nel 1911, già frazioni rispettivamente di Minervino di Lecce e Ortelle) viene completato con il sostantivo finale “Terme”: poiché, come sottolinea Turco, ogni denominazione, lungi dall'essere un atto innocente (1988, p. 79), prelude a nuove configurazioni territoriali (*idem*, 2010), il nuovo “battesimo”, di fatto, rende manifesta la volontà di far entrare nel gruppo dei centri termali italiani più noti l'Azienda di Soggiorno Terme di Santa Cesarea (fondata nel 1928 ex lege n. 765/1926 e preposta all'amministrazione degli impianti di proprietà pubblica per l'utilizzo delle acque salso-bromo-iodiche)<sup>5</sup>, obiettivo che viene realizzato grazie al Comitato

---

<sup>5</sup> L'esistenza delle sorgenti di acqua salso-bromo-iodica che sgorgano, nell'arco costiero di 1 km, in quattro grotte di origine carsico-marina (da Nord a Sud: Fetida, Solfurea, Gattulla e Solfatara), era conosciuta fin dal III sec. a. C. e viene ricordata negli scritti, tra gli altri, di Aristotele, Strabone, Claudiano (Zezza, 1980). Nel 1839 si compie lo studio analitico delle acque, individuando le esatte percentuali di idrogeno solforato, acido carbonico, cloruro di sodio, idrosolfato di ferro e solfato di magnesio, dando una denominazione terapeutica precisa alle stesse. Le prime forme rudimentali di fruizione, attraverso baracche utilizzate come spogliatoi e scale di legno lunghe circa 20 metri calate all'interno delle grotte, risalgono alla metà del XIX secolo. Negli anni successivi la stazione termale viene eletta quale meta di soggiorno estivo da un numero crescente di facoltosi curisti, il che spiega la presenza di residenze in stile “eclettico”, come Villa Sticchi (fig. 1). Quest'ultima viene costruita da Giovanni Pasca nel 1894, anno in cui lo stesso chiede al Ministero dell'Interno la concessione in affitto delle acque sulfuree e, ottenuta l'autorizzazione, dà l'avvio ai lavori per la costruzione di impianti moderni e funzionali; nel 1899 la ditta Oronzo Sticchi & Figli di Maglie rileva la gestione delle grotte. Con la sua architettura neomoresca progettata da Pasquale Ruggieri, villa Sticchi diventa il perno e l'emblema della nuova stazione turistica (Cazzato, Mantovano, 1992, p. 117). Per ulteriori

Governativo sovrintendente agli stabilimenti terapeutici presieduto dal politico salentino Achille Starace. Alla fine del Ventennio fascista, il nucleo abitato costiero si presenta completo delle principali opere di urbanizzazione primaria (infrastrutture viarie, rimboschimento della zona collinare retrostante la marina, sistemazione del bagno marino “Archi”, chiesa parrocchiale, ecc.): in particolare, nel 1923 lungo via Roma sorge l'albergo Palazzo, direttamente collegato alle acque sulfuree, struttura che va a completare l'offerta ricettiva delle Regie Terme di Santa Cesarea inaugurate nel 1902 (oggi complesso termale “Gattulla”)(fig. 1).

Nel 1937, la guida del Touring acclama il binomio “*nomen omen*”, definendo questa località turistica come «*importante stazione termale su una costa pittoresca perforata da grotte*» (Colonna, 1937, p. 112; cit. in Mainardi, 2010, p. 36).

Nel 1961 l'amministrazione dell'azienda termale, trasformata in società per azioni (S.p.A.), passa in capo all'EAGAT (ex lege n. 649/1960), assieme ad altri 12 stabilimenti di proprietà pubblica (cfr. nota 3); in particolare, fino al 1979 la concessione dello sfruttamento delle acque continua ad essere affidata alla Saverio Sticchi S.p.A., anno in cui la proprietà passa dal Ministero delle Partecipazioni Statali al Ministero del Tesoro e affidata all'EFIM. La vetustà dell'impianto termale di inizio Novecento non consente alla località di conquistare la scena internazionale: e difatti, fino alla fine degli anni Settanta, il bacino di utenti resta prevalentemente provinciale (più dell'80% del totale) e si attesta intorno agli 8.000-9.000 curisti per anno.

---

approfondimenti cfr. Santoro (1977), Vlora (1982), Piccioli Resta (2006), Nicoletti (2009), Quarta (2009), A. Rinella (2018).

**Fig. 1 – Santa Cesarea Terme: ai piedi di Villa Sticchi, dominata dalla cupola neomoresca, è visibile lo stabilimento “Gattulla”. In primo piano, la Piscina “Solfurea” e alle sue spalle lo stabilimento balneare “Caicco”, parti integranti del complesso termale.**

Fonte: Fotografia di A. Rinella, settembre 2024



Negli anni Ottanta, grazie alla realizzazione di alcune opere di ammodernamento e, soprattutto, all’ingresso delle cure termali tra i mezzi terapeutici a difesa della salute di tutti i cittadini e alla gratuità di tali cure ex art. 36 legge n. 833/1978 (istitutiva del SSN) si registra un cospicuo incremento di curisti (da 14.168 nel 1983 a 34.566 nel 1990).

La diffusione in Italia del *wellness tourism* (cfr. Cinti, 2021) assieme a questo andamento positivo delle presenze “drogato” dall’intervento del SSN – che si esaurirà nel corso di un decennio: infatti, le successive restrizioni sulle modalità di fruizione del congedo straordinario per cure termali dei lavoratori dipendenti introdotte dal Ministero della Sanità nel 1992 determineranno il dimezzamento degli arrivi (pari a 16.480 nel 1995) – spingono nel 1988 il comune di Santa Cesarea Terme alla costruzione di un nuovo, gigantesco polo termale per rilanciare quel binomio “*nomen omen*” offuscato da nuovi fattori di modellamento dell’assetto antropico ed economico della marina: si tratta delle tipologie del turismo balneare, delle “secondo case” e della “movida”, che finiranno per trasformare radicalmente il volto originario della località, determinando l’espansione del centro abitato verso Sud attraverso un nastro continuo di svariate strutture ricettive e ricreative<sup>6</sup>.

I lavori del Nuovo Centro Termale, interamente di proprietà comunale, iniziano nel 1989 con un finanziamento di circa 37 miliardi di lire ex legge 64/1986. Il progetto,

<sup>6</sup> Circa l’evoluzione dell’espansione topografica dell’abitato cfr. A. Rinella, 2018, pp. 500-502.

che interessa un'area coperta di 20.000 mq ubicata a nord dell'abitato su un pianoro a 120 m s.l.m., prevedeva la costruzione di un impianto composto da tre piani fuoriterra (dotati di due piscine termali ad acqua calda, di una sala per conferenze e spettacoli), un piano seminterrato e garage sotterraneo; inoltre, nelle immediate vicinanze,

altre strutture (campo polivalente di tennis, pallacanestro, pallavolo e relativi servizi, un gymnasium e un maneggio; due campi da tennis in sintetico e due in terra battuta; un campo di calcetto e spogliatoi) hanno usufruito dei Programmi Integrati Mediterranei (PIM) – Misura 1 “Strutture termali e attrezzature sportive per il turismo” a servizio dei turisti termali, accompagnatori e turisti (6 miliardi di lire) (Viterbo, 1997, p. 181).

Nel frattempo, nel 1998 la proprietà del centro termale “storico” viene trasferita dall'IRI (a cui era passata nel 1995) agli enti locali: la Regione Puglia è l'azionista di maggioranza con una quota azionaria del 50,49%; il Comune di Santa Cesarea detiene circa il 49,47%; la restante ridottissima quota di partecipazione è ripartita tra la Provincia di Lecce, i Comuni di Minervino di Lecce, Poggiardo, Castro e una decina di azionisti privati. Con l'avvento del nuovo millennio, la capacità attrattiva delle Terme resta modesta: infatti, nel corso del primo decennio del XXI secolo il numero dei curisti non supera le 22.500 unità/anno e nel secondo decennio oscilla tra le 17.000 e le 18.000 unità/anno. La provenienza è sempre prevalentemente regionale (80%), irrilevante è la presenza straniera e la fascia di età principale è quella degli ultrasessantenni (cfr. Quarta, 2009, p. 110; Nicoletti, 2009, pp. 122-123).

Nel 2001 vengono portati a compimento (con l'aggiunta di altri due miliardi di lire) i lavori del Nuovo Centro Termale. A questo punto, il mastodontico complesso, costato l'equivalente di 19 milioni di Euro, viene abbandonato a se stesso senza alcuna guardiania, finendo con l'essere vandalizzato, distrutto e spogliato dei beni mobili ivi presenti e diventando oggetto di sequestri, procedimenti penali e contenziosi che hanno avvelenato i rapporti tra Comune e Regione (soprattutto quando amministrate da colori politici diversi) fino al 2013 (cfr. Nicoletti, 2009, p. 127; A. Rinella, 2018, pp. 504-508).

In ottemperanza all'art. 1 comma 569 della legge n. 147/2013 (legge di stabilità 2014), nel 2014 la giunta regionale guidata da Nichi Vendola dispone la dismissione delle quote di partecipazione nelle Terme (società partecipata in perdita di esercizio non strumentale alle finalità istituzionali dell'ente), attraverso un avviso pubblico volto ad acquisire manifestazioni di interesse. In risposta a tale avviso (pubblicato sul B.U.R.P. n. 2 dell'8.1.2015) giunge un'unica proposta da parte di un raggruppamento di imprese locali. Successivamente, la nuova giunta regionale guidata da Michele Emiliano inverte la strategia e, «*tenuto conto della circostanza*

*che alla società termale conferisce un patrimonio immobiliare di particolare valore storico e architettonico e che rilevano gli aspetti connessi alla tutela e salvaguardia ambientale e paesaggistica»* (Regione Puglia, 2017), opta per un percorso teso alla separazione tra proprietà dell'azienda (comprendente il patrimonio immobiliare, mobiliare e le concessioni) e gestione della stessa, da affidare a privati; di conseguenza, si decide di revocare in autotutela l'avviso pubblico dell'8.1.2015.

Nell'agosto del 2016, reputando l'azienda termale strumentale alle finalità istituzionali che attengono alla funzione di attrattore per il contesto locale, il Comune di Santa Cesarea Terme (dal 2013 guidato dal Sindaco Pasquale Bleve, a capo di una maggioranza di centrosinistra), che ha diritto di prelazione in caso di vendita delle quote ex art. 5 dello Statuto delle Terme, attraverso una nota del Presidente delle Terme inviata al socio di maggioranza, manifesta la volontà di acquisire il pacchetto azionario detenuto dalla Regione Puglia. Appare evidente che il Comune accarezza il sogno di amministrare come socio unico lo "storico" complesso termale, dopo aver abbandonato al degrado il Nuovo Centro Termale mai entrato in funzione. Alla volontà di acquisire il pacchetto azionario regionale, però, non si accompagna l'esplicita enunciazione di valutazioni economiche congrue e di risorse finanziarie reali (compatibili con un bilancio di un comune di circa 3.000 abitanti e con i vincoli dettati dal patto di stabilità), né la proposta di acquisto risulta accompagnata dalla redazione di un piano industriale.

Tra problemi di liquidità, proteste dei circa 100 lavoratori (prima precari, poi assunti a tempo indeterminato con part time verticale) che percepiscono con ritardo gli emolumenti, interruzione/riduzione dell'erogazione delle cure termali a causa delle restrizioni imposte dalla pandemia Covid-19, finalmente si arriva nel 2024 alla sottoscrizione di un accordo di cooperazione approvato dalla Regione (Deliberazione di Giunta Regionale n. 838 del 17 giugno 2024) e dal Comune di Santa Cesarea Terme (deliberazione di C. C. n. 29 del 27 giugno 2024).

A tale accordo, il 28 ottobre 2024 ha fatto seguito la pubblicazione del bando comunale di gara teso a: 1) individuare un aggiudicatario privato che acquisti l'intero capitale sociale di una nuova s.r.l. (denominata BidCo); 2) affittare alla suddetta BidCo per 60 anni sia il Nuovo Centro Termale (di proprietà comunale attualmente in disuso) sia l'azienda di proprietà delle Terme di Santa Cesarea S.p.A. (che include: gli immobili termali e altre pertinenze – tra le quali ricordiamo il Lido Caicco, la Piscina Solfurea, i locali del bar "Gattulla", l'albergo Palazzo; le concessioni per lo sfruttamento delle sorgenti di acque termali; il convenzionamento con l'ASL di Lecce che consente l'erogazione di prestazioni per conto del SSN)(Comune di Santa Cesarea Terme, 28.10.2024).

Attraverso questa procedura, il Comune si impegna all'acquisto dell'intera partecipazione di maggioranza attualmente detenuta dalla Regione Puglia per un prezzo pari a 10 milioni di Euro, il cui pagamento è posto a carico dell'aggiudicatario della procedura di gara; quest'ultimo dovrà anche versare alle Terme di Santa

Cesarea S.p.A. il canone per l'affitto dell'azienda posto a base di gara da determinarsi al rialzo, pari a 1,2 milioni di Euro per i primi 5 anni e poi, a regime, di 0,8 milioni di Euro/anno. La durata della BidCo sarà pari alla durata dei contratti di affitto.

Anche attraverso questo bando, il Comune, che sembra poter finalmente trasformare in realtà il sogno di diventare socio unico delle Terme S.p.A., ribadisce l'importanza del "*nomen omen*", sottolineando come

il mantenimento della propria partecipazione nella Società sia coerente con il miglior perseguimento dell'interesse pubblico, dal momento che la Società garantisce la produzione di un servizio di interesse generale per la comunità locale, attraendo possibili investimenti sul territorio e così sostenendo lo sviluppo turistico e l'occupazione (Comune di Santa Cesarea Terme, 28.10.2024).

**3. L'azienda termale oggi... e domani** - L'analisi dei dati contenuti nella Relazione sulla gestione al bilancio 2023 relativi al quinquennio 2019-2023 gettano ombre preoccupanti sullo stato di salute, già da tempo precario, dell'azienda termale.

Nel 2020, le misure restrittive legate al Covid-19 hanno impedito l'apertura dell'Albergo Palazzo e dello stabilimento termale annesso allo stesso, facendo slittare quella dell'impianto "Gattulla" all'8 giugno e dei lidi e della piscina solfurea alla fine dello stesso mese, determinando una contrazione dei ricavi totali del 47,2% (da 4.010.094 Euro a 2.119.235 Euro)(tab. I).

Dall'anno successivo, mentre l'attività alberghiera e quella balneare riconquistano la loro forza di attrazione, non altrettanto si può affermare per il settore termale che dal 2020 in poi non riesce più ad utilizzare l'intero tetto di spesa fissato dal SSN, somma che rappresenta il punto di equilibrio tra ricavi e costi di settore (cfr. tab. II). Anche il percorso del *wellness tourism*<sup>7</sup> avviato a metà degli anni Novanta resta di fatto ancora marginale: infatti tali cure nel quinquennio in esame generano ricavi che oscillano da un minimo di 0,6% ad un massimo del 6,2% delle entrate complessive del settore termale (cfr. tab.II).

---

<sup>7</sup> Le Terme dell'albergo Palazzo offrono programmi personalizzati rivolti al benessere psico-fisico globale dell'individuo e un ampio ventaglio di trattamenti per il viso e per il corpo (peeling, esfolianti, maschere, massaggi e idromassaggi con effetto tonificante, saune con doccia emozionale, ecc.).

**Tab. I – Terme di Santa Cesarea S.p.A.: ricavi per settore di attività dal 2019 al 2023.**

Fonte: Terme di Santa Cesarea S.p.A. – Relazione sulla gestione al bilancio 2023, con modifiche.

Ricavi (in Euro)	2019	2020	2021	2022	2023
Settore Termale	2.808.437	1.779.348	1.493.804	1.981.579	2.229.014
Hotel Palazzo	546.088	36	394.365	484.740	471.338
Bar Gattulla	68.357	7.847	0	0	23.937
Lido Caicco	169.102	140.725	179.721	186.459	196.171
Lido Solfurea	183.068	106.037	143.876	239.102	240.376
Altre Attività	235.043	85.242	25.200	198.172	106.964
<b>TOTALE</b>	<b>4.010.095</b>	<b>2.119.235</b>	<b>2.236.965</b>	<b>3.090.052</b>	<b>3.267.800</b>

**Tab. II – Terme di Santa Cesarea S.p.A.: ricavi del settore termale dal 2019 al 2023.**

Fonte: Terme di Santa Cesarea S.p.A. – Relazione sulla gestione al bilancio 2023, con modifiche.

Ricavi Settore Termale (in Euro)	2019	2020	2021	2022	2023
Tetto di spesa	2.143.420	2.143.420	2.143.420	2.143.420	2.073.392
I - Cure termali ASL nel tetto di spesa	2.143.420	1.576.069	1.086.094	1.547.371	1.790.951
II - Ticket per cure termali	350.693	117.283	150.142	182.416	223.325
III - Cure termali ordinarie	109.280	25.581	60.734	63.108	62.931
IV - Cure masso- fisioterapiche	135.685	41.186	97.108	103.192	110.643
V - Cure per il benessere	48.411	13.629	93.010	78.587	34.035
VI - Tessera magnetica	5.318	2.160	2.676	2.950	4.028
VII - Prestazioni ambulatoriali	15.630	3.440	4.040	3.955	3.100
<b>VIII - TOTALE</b>	<b>2.808.437</b>	<b>1.779.348</b>	<b>1.493.804</b>	<b>1.981.579</b>	<b>2.229.013</b>
(I:VIII) %	76,3	88,6	72,7	78,0	80,3
(V:VIII)%	1,7	0,8	6,2	4,0	1,5

Poiché le cure termali in convenzione<sup>8</sup> nel periodo in esame hanno assicurato da un minimo del 72,7% ad un massimo dell'88,6% dei ricavi del settore termale (cfr. tab. II), appare del tutto evidente che il volto della stazione è quello tradizionale del cosiddetto «*termalismo sociale/assistito*» (Lemmi, 2009, p. 150), ancora lontano da una innovazione significativa del prodotto e dell'immagine. A tal proposito va evidenziato che il sito aziendale<sup>9</sup> appare destinato esclusivamente al pubblico italiano, visto che non esiste la traduzione in altre lingue di nessuna delle finestre presenti; inoltre, manca un costante aggiornamento delle news (l'ultima informazione in questa sezione risale al 27.2.2022) nonché delle tariffe (ad esempio, nella finestra "Lidi", per il Caicco compare il listino prezzi dell'estate 2023); infine, anche il grado di penetrazione dei canali social appare estremamente limitato (su Facebook, ad esempio, risulta modesto il numero di follower – pari a 7.636 nel novembre 2024 –, con l'ultimo post datato 25.7.2024, 29 foto taggate e un unico video riportato): e purtroppo, come sottolineano Rossi e Goetz (2011, p. 47), per qualunque attività economica essere invisibili su Internet «*nell'era di Google è come non esistere*».

Nella relazione sulla gestione al bilancio 2023 presentata l'11 giugno 2024, ossia pochi giorni prima dell'accordo di cooperazione siglato da Regione e Comune, il Consiglio di Amministrazione evidenzia la drammatica situazione in cui verte il complesso aziendale, che nell'ultimo quinquennio ha visto chiudersi tutti gli esercizi in perdita<sup>10</sup>, ad eccezione del 2020 contraddistinto da un utile pari a soli 7.974 Euro. La relazione evidenzia la prosecuzione del trend negativo anche nel 2024 (stimando le perdite presunte in 188.682 Euro) e ritiene improcrastinabili «*importanti interventi di ristrutturazione e riqualificazione che richiedono l'impegno di ingenti capitali di cui la Società al momento non dispone e non ha la possibilità di reperire*» (Terme di Santa Cesarea S.p.A., 2024, p. 25). La relazione prosegue sottolineando che, *rebus sic stantibus*, eventuali future perdite non potranno essere coperte con l'utilizzo di riserve disponibili senza intaccare il capitale sociale; di conseguenza, «*per il Consiglio di Amministrazione le uniche vie percorribili (non per forza alternative), nelle more della conclusione dell'iter del bando, risultano essere: iniezioni di capitale da parte dei Soci; la possibilità di concedere in gestione a terzi parte delle attività turistico/ricettive*» (*ibidem*).

---

<sup>8</sup> Lo stabilimento termale "Gattulla" offre prestazioni per la cura di un ampio ventaglio di patologie dell'apparato respiratorio, dell'orecchio, ginecologiche, reumatiche e dermatologiche convenzionate con il SSN.

<sup>9</sup> Cfr. [www.termedisantacesarea.it](http://www.termedisantacesarea.it) (ultima consultazione 14.11.2024).

<sup>10</sup> Le perdite di esercizio ammontano a 558.513 Euro nel 2019, 317.833 nel 2021, 392.397 nel 2022, 107.898 nel 2023 (senza tener conto della cospicua perdita consolidata – pari nel 2023 a 15,2 milioni di Euro – relativa alle quote annuali di ammortamento dei beni materiali e immateriali sospese e non iscritte nel conto economico, così come consentito dal D.L. 104/2020, convertito nella L. 126/2020).

Appare quindi chiaro che il destino dello stabilimento termale dipende *in toto* dall'individuazione del nuovo soggetto gestore privato a cui punta il bando del 28 ottobre 2024, come evidenziano sia la dichiarazione del sindaco Pasquale Bleva

Questo bando rappresenta un passo storico per Santa Cesarea Terme. Il nostro obiettivo è assicurare che le Terme continuino a essere un bene della collettività, mantenendo la proprietà pubblica e affidandone la gestione a esperti capaci di farle prosperare. Siamo convinti che questa nuova fase offrirà una qualità di servizi superiore, stimolando il turismo e generando benefici concreti per la nostra comunità [...] Ci prepariamo ad una nuova era in cui le nostre Terme possano diventare un centro di eccellenza, rappresentando non solo la storia e l'identità di Santa Cesarea, ma anche un'attrazione moderna e innovativa. Questo processo è solo l'inizio di un futuro brillante e prospero per il nostro territorio"<sup>11</sup>

sia quella del consigliere regionale di opposizione Paolo Pagliaro e del Movimento Regione Salento (MRS)

Ci auguriamo che giungano presto manifestazioni d'interesse e che si individuino il gestore privato in grado di traghettare le Terme di Santa Cesarea verso la rinascita che auspichiamo da sempre, a beneficio di un autentico diamante della nostra terra, finora svalutato e mortificato<sup>12</sup>.

Interviene sul punto anche l'Assessore regionale allo Sviluppo economico Alessandro Delli Noci, che definisce il bando di gara come

un passaggio fondamentale per garantire una gestione manageriale adeguata ed efficace, per rilanciare un vero gioiello nel cuore del Salento e per mettere in campo un progetto di rilancio del turismo termale affiancato agli altri turismi nell'area in questione, dal turismo rurale a quello balneare a quello congressuale. Riquilibrare e rilanciare le Terme di Santa Cesarea con un modello manageriale adeguato significa garantire la destagionalizzazione, e quindi sviluppo e occupazione per tutto il territorio dei comuni costieri limitrofi e delle aree interne. Un progetto importante che, come Regione, continueremo a seguire e che, qualora vi siano le condizioni, siamo disposti a

---

<sup>11</sup> Fonte: <https://www.comune.santacesareaterme.le.it/novita/terme-di-santa-cesarea-un-passo-storico-verso-il-futuro/> (ultima consultazione: 14.11.2024).

<sup>12</sup> Fonte: <https://www.consiglio.puglia.it/-/terme-santa-cesarea.-pagliaro-e-mrs-finalmente-il-bando-per-la-gestione-luce-per-il-rilancio-del-complesso-e-dell-intero-salento-> (ultima consultazione: 14.11.2024).

sostenere attraverso le misure regionali finalizzate a supportare le imprese che investono nei nostri territori per garantirne lo sviluppo<sup>13</sup>.

Quest'ultima dichiarazione forse segna un cambio di passo della Regione Puglia, visto che tale attore pubblico non aveva dedicato alcuna attenzione al termalismo nel Piano Strategico del Turismo 2016-2025 "Puglia365"; in particolare, in questo documento la località di Santa Cesarea Terme veniva classificata all'interno di un gruppo di 21 comuni caratterizzati da perdita di competitività e di flussi turistici nel periodo 2010-2015<sup>14</sup> a causa di uno o più dei seguenti fattori esogeni ed endogeni: 1) chiusura di importanti strutture ricettive, 2) disaffezione dei clienti dovuta a un cattivo ritorno in passaparola; 3) scarsa attenzione alle politiche turistiche (Regione Puglia, 2016, p. 54). Poiché nell'ultimo decennio non si è verificato un significativo calo dell'offerta alberghiera ed extralberghiera a scala comunale, e l'andamento degli arrivi e delle presenze 2014-2023 risulta in linea con il trend provinciale (in netta ripresa dopo le restrizioni del 2020 per il Covid-19 – cfr. tab. III, fig. 2), si può affermare che il vero problema di questa stazione turistica sia stato proprio quello indicato al punto 3): in effetti, bisogna sottolineare che i progetti annunciati dalle Terme di Santa Cesarea S.p.A. e/o dal Comune negli ultimi 20 anni ("Polo dei Laghi e delle Terme"; "la Via delle Terme Salentine"; promozione del marchio di qualità "Santa Cesarea Terme"; riqualificazione stabilimento termale "Gattulla"; rilancio del Nuovo Centro Termale, ecc.; cfr. Nicoletti, 2009, pp. 125-126) sono rimasti silenti.

---

<sup>13</sup> Fonte: <https://press.regione.puglia.it/-/terme-di-santa-cesarea-le-delli-noci-grazie-all-accordo-con-la-regione-puglia-pronti-alla-pubblicazione-del-bando-internazionale-per-suo-rilancio-> (ultima consultazione: 14.11.2024).

<sup>14</sup> Nel documento vengono citati in tale gruppo, oltre a Santa Cesarea Terme, i seguenti comuni: Casarano, Specchia, Taviano, Leporano, Lizzanello, Trepuzzi, Vernole, Conversano, Foggia, Manfredonia, Margherita di Savoia, Monopoli, Morciano di Leuca, Ortanova, Ostuni, Otranto, Rodi Garganico, Salve, San Giovanni Rotondo, San Marco in Lamis.

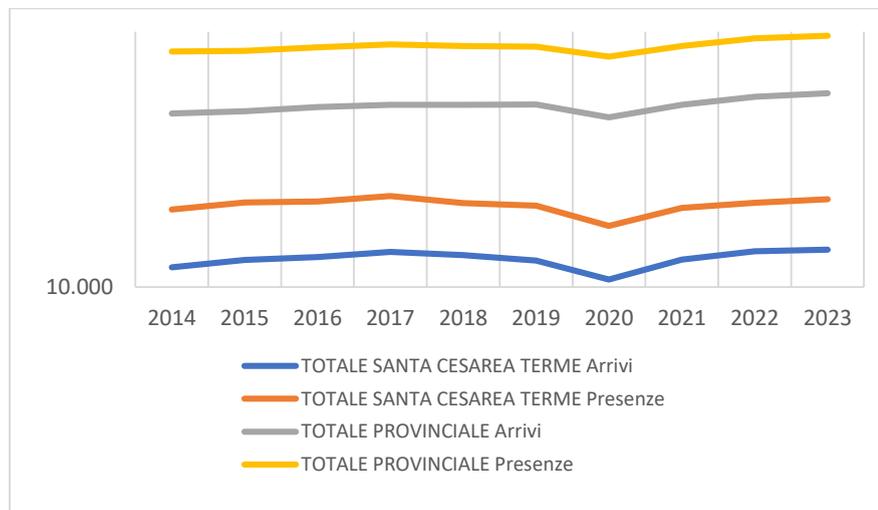
**Tab.III – Presenze e arrivi nelle strutture alberghiere ed extra-alberghiere a scala comunale e provinciale dal 2014 al 2023.**

Fonte: Destination Management System - Osservatorio del Turismo Regione Puglia [https://osservatorio.dms.puglia.it/knowledge-vue/document-composite/Homepage\\_public](https://osservatorio.dms.puglia.it/knowledge-vue/document-composite/Homepage_public).

Anni	SANTA CESAREA TERME		PROVINCIA LECCE	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2014	16.544	73.063	863.435	4.238.043
2015	20.128	87.470	914.947	4.291.683
2016	21.548	89.593	1.012.322	4.719.791
2017	24.644	103.322	1.077.532	5.048.416
2018	22.757	86.536	1.075.975	4.863.103
2019	19.701	80.970	1.079.816	4.764.450
2020	12.173	48.206	780.956	3.687.433
2021	20.179	76.455	1.076.999	4.854.459
2022	24.992	86.971	1.318.165	5.897.676
2023	26.117	94.880	1.450.006	6.334.974

**Fig. 2 – Presenze e arrivi nelle strutture alberghiere ed extra-alberghiere a scala comunale e provinciale dal 2014 al 2023 (rappresentazione grafica in scala logaritmica).**

Fonte: ns elaborazione su dati Destination Management System - Osservatorio del Turismo Regione Puglia [https://osservatorio.dms.puglia.it/knowledge-vue/document-composite/Homepage\\_public](https://osservatorio.dms.puglia.it/knowledge-vue/document-composite/Homepage_public).



La coesione finalmente ritrovata tra i due attori pubblici riguardo la strategia da adottare, però, si viene a trovare davanti un nuovo ostacolo: infatti, alla scadenza del bando non risulta pervenuta la domanda di alcun offerente<sup>15</sup>. Alla luce di quest'ultimo accadimento, il fantomatico gestore privato non può non apparire come una sorta di Godot atteso per ora invano dalla Regione e dal Comune (novelli Estragone e Vladimiro dell'opera di Beckett), ma la cui individuazione, di fatto da ben 10 anni, non spettava a terze parti, ma proprio ai due azionisti stessi (!!!), il cui immobilismo ha danneggiato in maniera grave, forse irreparabile, la risorsa termale: infatti, tenendo conto che la quota azionaria della Regione Puglia (50,49%) risultava pari a circa 17 milioni di Euro nel 2017<sup>16</sup> e che nel bando 2024 è invece stata fissata a 10 milioni di Euro, appare allarmante il fatto che il valore dell'azienda Terme di Santa Cesarea S.p.A. si sia ridotto di oltre il 40% in 7 anni e che, per giunta, questa cifra non sia stata giudicata appetibile da nessun soggetto imprenditoriale. E se il silenzio assordante del Comune di Santa Terme e della Regione Puglia dopo il flop del bando va interpretato come volontà di reiterare tal quale la proposta di privatizzazione della gestione<sup>17</sup>, per ora non resta altro da fare, purtroppo, se non aspettare Godot... «*fino a quando non verrà*» (Beckett, 1956, p. 25).

#### Riferimenti bibliografici

Arditi, G. (1879). *Corografia fisica e storica della Provincia di Terra d'Otranto*. Lecce: Stab. Tip. Scipione Ammirato.

Becheri, E., Agazzani, A., Rana, A. (2021). *Rapporto sul turismo termale e del benessere in Italia*. Rimini: Teamwork Hospitality.

Beckett, S. (1956). *Aspettando Godot*. Torino: Einaudi.

Cazzato, V., Mantovano, A. (1992). *Paradisi dell'eclittismo. Ville e villeggiature nel Salento*. Cavallino di Lecce: Capone.

Cinti, M. G. (2021). Turismo termale in Italia: evoluzione, impatti e prospettive di rilancio. *Documenti Geografici*, 1, pp. 65-88.

---

<sup>15</sup> Cfr. in proposito <https://www.corrieresalentino.it/2024/12/deserta-la-gara-di-santa-cesarea-terme-poco-attrattiva-in-queste-condizioni-ettore-caroppo-chiede-un-cambio-di-passo/>(ultima consultazione: 13.12.2024); cfr. anche Della Rocca (25.12.2024, pp. 1-3).

<sup>16</sup> Bisogna qui ricordare che su incarico della Regione Puglia, nel 2017 la AANEXT srl ha valutato la quota di maggioranza pari a 17.040.375 Euro (cfr. Regione Puglia, 2017).

<sup>17</sup> In un articolo de "la Gazzetta del Mezzogiorno" si fa riferimento alla volontà del sindaco di Santa Cesarea Terme di riproporre la gara (cfr. Nuzzo, 13.12.2024, p. 41).

Colonna, S. (1937). *Puglia, Lucania, Calabria*. Milano: Touring Club Italiano.

Comune di Santa Cesarea Terme (28.10.2024). *Avviso pubblico di pre-qualificazione per la ricezione di manifestazioni di interesse e successiva predisposizione di una short-list di partecipanti alla gara per l'affitto della azienda della società Terme di S. Cesarea spa*; <https://www.comune.santacesareaterme.le.it/novita/manifestazioni-di-interesse-e-alla-successiva-predisposizione-di-una-short-list-di-partecipanti-alla-gara/> (ultima consultazione: 14 novembre 2024).

Della Rocca, A. (25.1.2025). Il grande sperpero delle Terme, *Corriere del Mezzogiorno - Puglia*, pp. 1-3.

Lemmi, E. (2009). *Dallo "spazio consumato" ai luoghi ritrovati. Verso una geografia del turismo sostenibile*. Milano: FrancoAngeli.

Mainardi, M. (2010). *Santa Cesarea Terme e la sua Azienda di soggiorno. Dagli anni delle carrozze a quelli della motorizzazione di massa (1842 - 1969)*. Lecce: Edizioni Grifo.

Nicoletti, L. (2009). Santa Cesarea Terme: da centro termale a centro di benessere salutistico. *Geotema*, 39, pp. 119-127.

Nuzzo, G. (13.12.2024), Terme, azionisti in allarme dopo il flop del bando. E il Cda verso il rinnovo. *La Gazzetta del Mezzogiorno*, edizione di Lecce, p. 41.

Piccioli Resta, G. (2006). Santa Cesarea Terme: termalismo e sviluppo territoriale. In M. G. Grillotti e L. Mastroberardino (a cura di), *Geografie dell'acqua. La gestione di una risorsa fondamentale per la costruzione del territorio* (pp. 1345-1375). Genova: Brigati.

Pollice, F., Rinaldi, C. (2006). La risorsa termale nello sviluppo turistico dell'area flegrea. In M. G. Grillotti e L. Mastroberardino (a cura di), *Geografie dell'acqua. La gestione di una risorsa fondamentale per la costruzione del territorio* (pp. 1377-1401). Genova: Brigati.

Quarta, M. S. (2009). Cure e benessere tra termalismo e turismo innovativo nel Salento. *Geotema*, 39, pp. 108-118.

Regione Puglia (2016). *Puglia 365. Piano strategico del turismo 2016-2025*, <https://www.puglia365.it> (ultima consultazione: 14 novembre 2024).

Regione Puglia (27.11.2017). Deliberazione Giunta Regione Puglia n. 1898 del 17.11.2017 – Società Terme di Santa Cesarea SpA. Dismissione partecipazione. *BURP (Bollettino Ufficiale Regione Puglia)*, n. 134, pp. 62.180-62.182.

Rinella, A. (2018). «Ma verrà domani?». Aspettando il rilancio delle Terme di Santa Cesarea. In G. De Santis (a cura di), *Salute, Etica, Migrazione*, Dodicesimo Seminario Internazionale di Geografia Medica (Perugia, 14-16.12.2017) (pp. 497-510). Perugia: Guerra Edizioni Edel srl.

Rinella, F. (1994). I beni culturali di Santa Cesarea Terme (Lecce): una proposta di valorizzazione innovativa. In *Atti della XV Conferenza Italiana di Scienze Regionali*, Matera, 3-5 ottobre 1994, vol. I (pp. 5-18). Matera: La Tipografica Snc.

Rinella, F. (1995). Applicazione di una possibile metodologia per la selezione di itinerari turistici nel comune di Santa Cesarea Terme (Lecce). In *Atti della XVI Conferenza Italiana di Scienze Regionali*, Siena 30 ottobre-1 novembre 1995, Associazione Italiana di Scienze Regionali, vol. II (pp. 801-819). Firenze: Tipografia Coppini.

Rinella, F. (1997). *Turismo e territorio tra teoria geografica ed evidenza empirica. Il caso di Santa Cesarea Terme (Lecce)*, tesi di dottorato, Dottorato di ricerca in Geografia economica (IX ciclo), Dipartimento di Scienze Geografiche e Merceologiche, Università degli Studi di Bari.

Rinella, F. (2018). Un tour virtuale nei centri termali pugliesi. In G. De Santis (a cura di), *Salute, Etica, Migrazione*, *Dodicesimo Seminario Internazionale di Geografia Medica* (Perugia, 14-16.12.2017, pp. 471-484). Perugia: Guerra Edizioni Edel srl.

Rossi, A., Goetz, M. (2011). *Creare offerte turistiche vincenti con Tourist Experience Design*. Milano: Hoepli.

Santoro, C. (1977). Il centro turistico-termale di Santa Cesarea: considerazioni geografico-economiche. *Produttività jonica*, VI, nn. 7-8.

Terme di Santa Cesarea S.p.A. (2023). *Relazione sulla gestione al bilancio d'esercizio*, dattiloscritto.

Turco, A. (1988). *Verso una teoria geografica della complessità*. Milano: Unicopli.

Turco, A. (2010). *Configurazioni della territorialità*. Milano: FrancoAngeli.

Viterbo, D. D. (1997). Il termalismo fra iniziativa privata ed intervento pubblico. In F. Citarella (a cura di), *Turismo e diffusione territoriale dello sviluppo sostenibile* (pp. 177-182). Napoli: Loffredo.

Vlora, A. K. (1982). *Il termalismo e il turismo termale in Puglia*. Bari: Adriatica Editrice.

Zecca, F. (1980). Le sorgenti ipotermali di Santa Cesarea Terme. *Sallentum*, III, 1-2, pp. 3-37.