

IL PRESIDENTE / MANFRED KÖNIG

«Sono un gioiello di livello europeo»

La mano dell'architetto ha coniugato con profitto l'estetica alla funzionalità

Manfred König è il presidente naturale delle Terme Merano del nuovo corso (è stato insediato il 28 maggio 1998) e conosce quindi a fondo la sua creatura. È stato anche uno dei più convinti sostenitori dell'intera operazione che ha portato all'abbattimento della precedente struttura edificata dalla Salvar dell'ingegner Tranquillini e alla realizzazione della nuova imponente struttura di cui è orgoglioso portavoce. «Si tratta di uno dei più completi e prestigiosi complessi europei - sottolinea con enfasi - e non temo di essere smentito. Qualcuno ha storto il naso,

poco convinto dal punto di vista estetico, ma anche sotto questo aspetto mi sento di dire che il tempo e la serenità di giudizio che seguirà alle polemiche farà giustizia dei commenti frettolosi. La mano di Matteo Thun s'è fatta sentire in maniera sicuramente efficace, riuscendo a coniugare al meglio estetica e funzionalità. Del resto, mica potevamo realizzare un altro Kurhaus che, voglio ricordarlo, venne pesantemente contestato all'epoca della sua realizzazione, al punto da rischiare il blocco dei lavori, e che oggi invece viene universalmente ammirato».

Il presidente König ripercorre per sommi capi il cammino della sua "creatura" e del relativo procedere dei costi. «Ovviamente - spiega - manca la cifra definitiva anche se possiamo già indicarla al 99%: le nuove Terme di Merano alla fine costeranno 122 milioni, ovvero la cifra indicata già nei mesi scorsi».

Da buon ragioniere aggiunge che per il settore più propriamente termale, ovvero quello inaugurato e consegnato al pubblico nei giorni scorsi, la spesa conclusiva sarà di 62 milioni. «Una cifra che comprende - elenca con certosa pazienza - l'abbattimento del precedente complesso, l'eliminazione secondo normativa dell'amianto e degli inerti derivanti dalla demolizione del Grand Hotel Meranerhof a suo tempo utilizzati per la realizzazione del parco, la progettazione dall'inizio alla fine, la costruzione della nuova struttura termale con relative piscine, parco e piazza, la realizzazione della passeggiata che porta in via Garibaldi e la realizzazione del parcheggio degli autobus in via Piave».

L'intera operazione, suddivisa in quattro lotti, si chiuderà invece a quota 122 miliardi così suddivisi: 8,8 milioni sono stati spesi per il tunnel di via Terme e l'allargamento della passerella pedonale che scavalca il Passirio e porta in passeggiata (costi interamente sostenuti dal Comune); 11,2 milioni sono stati "assorbiti" per realizzare il garage interrato da 560 posti (coperti con finanziamento bancario); 40 milioni sono per l'albergo (finanziamento bancario); oltre ai 62 per le Terme vere e proprie (coperti al 100% dalla Provincia che ne è proprietaria).

«Quando, nel 1999, si fece strada l'idea che per rilanciare la vocazione turistica di Merano ed investire radicalmente una tendenza che aveva portato praticamente a dimezzare i posti letto che erano scesi da 12 a 6.000 - proseguì il presidente - avevamo davanti soltanto tante idee, le vecchie terme obsolete ed un volume indicativo da utilizzare e realizzare. Una gran bella scommessa. Era, lo ripeto, il 1999 e ipotizzammo



Il presidente di Terme Merano, Manfred König

un costo di 40 milioni di euro. In quasi sette anni, con gli aumenti generalizzati dei costi, l'evoluzione del progetto e l'ottimizzazione dei suoi contenuti eccoci arrivati a 62 milioni. Qualcuno, polemizzando, l'ha chiamata esplosione. Permettete mi di essere di tutt'altro avviso».

Anche dal punto di vista della sostenibilità della gestione, König sembra non avanzare dubbi. «L'intero nostro sistema - spiega infatti - poggia sulla copertura del 100% dei costi, altrimenti l'operazione non starebbe in piedi. In tutta Europa vediamo enti termali procedere con difficoltà, zoppicare o addirittura chiudere. L'incidenza dei costi di realizzazione del complesso, con relativo aggravio dato dagli ammortamenti, è spesso insostenibile ed in diversi casi rischia di affondarla. Da noi questo non accadrà, con il nostro sistema guadagneremo oppure, mal che va-

da, pareggeremo i conti». E a quanti ironizzano sul fatto che, con queste premesse, è tutto sin troppo facile, replica con puntiglio: «Non dimentichiamo che la Provincia resta proprietaria di tutto, che a fronte dei suoi investimenti si ritrova una struttura alienabile in qualsiasi momento, potrebbe accadere per l'albergo, per il parcheggio, per le Terme stesse, ma non credo proprio che accadrà. Anzi, il garagerappresenta un investimento economico reale già adesso».

La mano dell'architetto.

Le Terme portano chiarissima la "firma" dell'architetto milanese Matteo Thun. «Per noi è stata un'autentica fortuna incontrarlo - sottolinea il presidente König - anche se a lui, per prima, si è rivolta l'associazione temporanea d'impresa Rizzani-De Eccher. A quel punto, visto che si era occupato, con piena soddisfazione nostra e dei costruttori, della realizzazione dell'"involucro",

«Dal punto di vista gestionale garantisco io: con queste premesse il pareggio è garantito»



Relax tra i vapori della parte scoperta della piscina riscaldata

è venuto naturale affidargli anche i contenuti, ovvero gli arredi e l'albergo. Si è trattato di una scelta sicuramente felice ed i visitatori non possono che confermarlo».

Bruxelles e ricorsi. I Verdi hanno turbato, ma neanche troppo, la vigilia dell'inaugurazione ipotizzando un ricorso alla Corte europea di Bruxelles.

Ma König non si scompone e afferma: «Lo ribadisco per l'ennesima volta, la Provincia non dà contributi alle Terme, essa invece investe per sé e rimane proprietaria della struttura che realizza. Assolutamente falso è anche dire, come ho sentito, che la Provincia investe nell'albergo il quale viene invece finanziato attraverso un'anticipazione bancaria in conto corrente che sarà trasformata in un mutuo, con relativa iscrizione ipotecaria, non appena completata la costruzione. E l'identica procedura adottata per il garage sotter-

aneo».

Concorrenza sleale. Da parte di qualche oppositore, che non manca mai, è venuta anche l'accusa di concorrenza sleale portata al sistema alberghiero cittadino. Un'accusa che, secondo König, non starebbe assolutamente in piedi. «Al momento abbiamo realizzato una partnership con ben 172 hotel per un totale di 6000 posti letto. Davvero pensate che possano guardare a noi come ad un concorrente? Oppure, come logica scenderebbe intendere, non vedono forse nelle Terme una possibilità di crescita comune?».

L'albergo. Quello dell'albergo termale da 139 stanze (ci cui 26 suite) è stato il capitolo sicuramente più sofferto. Il fallimento che ha travolto la famiglia bavarese dei Weinfurtners, iniziale partner prescelto da Terme spa, ha costretto ad una radicale revisione dei piani. In origine i costi di costruzione del-

l'albergo dovevano essere "ammortizzati" attraverso l'affitto garantito dal gestore, la famiglia Weinfurtners appunto, che avrebbe dovuto provvedere anche al suo totale arredamento. Poi le cose sono cambiate, sul mercato non è stata reperita alcuna catena alberghiera disposta a rilevare l'accordo di partenza per cui, come afferma il presidente, le Terme hanno gioco forza dovuto provvedere al suo arredamento. In più è stato realizzato anche un garage per l'albergo, in avvio non previsto, da 120 posti macchina. «Il 18 marzo - conclude il presidente - assisteremo all'inaugurazione di un un quattro stelle superiore di assoluta eccellenza». A gestirlo sarà la catena germanica Steigenberger con la quale è intervenuto un contratto di management che prevede due livelli di onorario: il primo legato al giro d'affari (con percentuale molto bassa), il secondo relativo agli utili (molto più alto ed interessante). Va da sé che prezzi di svendita non sono assolutamente nell'interesse del gestore e che di concorrenza sleale non è nemmeno il caso di parlare. Gli albergatori meranesi l'hanno capito benissimo».

«Nel 1999 ci trovammo con tante idee il vecchio complesso ed un immenso volume da riempire al meglio»

Il vicepresidente. «La nuova struttura farà conoscere la città in tutto il mondo»

Balzarini, nel segno della continuità

Suo padre, Aldo, fu il primo presidente del centro inaugurato nel 1972

Il vicepresidente della società di gestione delle Terme, Giorgio Balzarini, rappresenta la continuità. Figlio di Aldo Balzarini che fu uno dei primi presidenti delle rinnovate Terme del dopoguerra, egli oggi sente più d'ogni altro sulle spalle il peso di un'immagine da difendere con tutte le forze.

L'era Balzarini nelle Terme meranesi ha occupato più di un quarto di secolo. Dagli inizi degli anni Settanta quando (correva il 1972) a Merano venne il ministro Flaminio Piccoli a inaugurare il vecchio complesso, fino al 2003, anno d'inizio dell'attuale ristrutturazione. Aldo Balzarini restò presidente per circa un anno e mezzo ossia fino a quando venne eletto consiglier-

re provinciale e poi nominato assessore, e lasciò la carica ad Oreste Torri.

«Ora mio padre e Torri, purtroppo non ci sono più - afferma Giorgio Balzarini - ma, in questa nuova realtà termale, dedicherò il mio impegno alla loro memoria. L'impianto appena aperto è un vero e proprio gioiello. Credo di non esagerare se dico che sarà un vanto per la città».

Eppure non è stato facile arrivare alla meta. Ricorda le polemiche sui cedri abbattuti?

«Certo, mi dispiace per i cedri secolari sacrificati per far posto alla nuova struttura ma oggi si capisce che questo intervento era indispensabile se si voleva dare una nuova impostazione alla struttura,

renderla visibile e unita alla città. In ogni caso nell'area termale il verde è aumentato di oltre mezzo ettaro quindi mente chi parla di cementificazione selvaggia. Il nuovo parco inoltre sarà in parte a disposizione dei cittadini».

Tutto bello quindi?

«Da punto di vista estetico il giudizio è soggettivo ma sfido chiunque a dire che l'interno non sia stupendo. La struttura è splendida, senz'altro una bella realtà che aiuterà Merano a proseguire sul cammino del riscatto».

Anche lei è convinto che le Terme faranno bene all'economia?

«Una struttura di pregio, come questa, aiuterà senz'altro a rilanciare il turismo che, essendo una settore trainante

dell'economia, porterà benefici anche alle altre attività produttive, e, aspetto non trascurabile, accrescerà le opportunità di lavoro».

Merano aveva bisogno urgente di un risveglio.

«La nuova impostazione termale propanderà il nome della città in tutto il mondo. Merano sarà più conosciuta a livello internazionale».

Condivide la politica adottata per i prezzi?

«Il costo dei trattamenti e il prezzo d'ingresso alle piscine e alle saune sono in sintonia con altre strutture similari. Per i meranesi, nel periodo estivo, si potrebbe adottare una nuova formula, penso di una sorta di pacchetto famiglia a favore dei frequentatori abituali».



Il vice presidente Giorgio Balzarini è convinto del ruolo delle Terme nella rinascita turistica della città di Merano

Quali novità ci sorprenderanno a primavera quando tutto l'impianto entrerà in funzione?

«La città avrà finalmente una vera piazza grande. Poi il parco completerà l'insieme dandole un tocco esclusivo di raffinatezza».

La città poi viaggerà a tutte Terme?

«Il nuovo complesso non do-

vrà rimanere una struttura a sé stante ma bisognerà inserirla in un circuito che comprenda l'Orto Biotanico, l'ippodromo, Merano 2000, le passeggiate e i dintorni. Sarebbe ideale coordinare le varie iniziative per aumentare la visibilità di ciascuna. Ci siederemo a un tavolo per studiare un'azione efficace di coordinamento».