

TERME DI FASSA

Breve relazione descrittiva del progetto

Promotore: Fassa Terme Srl

Gestione: Gruppo QC Terme

Progettazione: Quadratec Srl – Studio TD Ingegneria

Project management: Strategie d'Impresa Srl

Novembre 2014

PREMESSE e CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il presente documento illustra i tratti principali del progetto del Centro di Benessere Termale di Pozza di Fassa che verrà realizzato, nel corso dei prossimi mesi, da parte della società Fassa Terme Srl per poi essere affidato in locazione, per la gestione, al gruppo Quadrio Curzio, selezionato quale realtà leader a livello nazionale nella gestione di centri analoghi.

L'idea di realizzare un Centro Termale di dimensioni rilevanti a Pozza di Fassa è stata più volte ripresa nell'arco degli ultimi venti anni, da parte di soggetti differenti. L'attenzione verso tale ipotesi progettuale ha sempre legato le sue ragioni da un lato nella naturale vocazione dell'area interessabile dall'intervento, prossima alla fonte dell'acqua termale di Alloch, unica sorgente solforosa del Trentino, nota fin dall'antichità per le sue qualità terapeutiche; dall'altro lato, la realizzazione di un Centro Termale può costituire, per il cosiddetto CentroValle, la possibilità di definire un'identità ed una connotazione complementare e diversificata rispetto alle altre aree della Valle, in grado di fornire un contributo rilevante al raggiungimento dell'obiettivo di stagionalizzazione dei flussi turistici e di ampliamento della gamma di servizi offerti, condizione necessaria per garantire alla **Valle di Fassa la capacità di continuare a competere con le più blasonate realtà turistiche di montagna a livello internazionale**. La scelta del centro di benessere termale quale servizio aggiuntivo e complementare, anziché altre tipologie di servizio, è da ascrivere, oltre alla naturale vocazione al termalismo propria del territorio trentino (sono sette i centri di medio grandi dimensioni attivi in Provincia, tutti di proprietà pubblica), all'andamento del mercato del termalismo e del benessere in Italia, in progressiva conferma e consolidamento e, segnatamente, al positivo connubio già sperimentato altrove tra termalismo, benessere e montagna ed alla capacità di tali servizi, meglio che altri, di ampliare gli orizzonti delle stagionalità proprie delle località dolomitiche.

Fondando le proprie mosse su tali pre-condizioni favorevoli, Fassa Terme Srl è progressivamente giunta a definire un'ipotesi concreta e strutturata di realizzazione e gestione di un Centro di Benessere Termale di dimensioni importanti, privato nella proprietà e nella conduzione (unico caso in Trentino) al termine di un percorso durato circa otto anni. In tale periodo la società ha affrontato con caparbia il tema centrale della concessione dell'acqua termale, riuscendo a definire un accordo storico con i concessionari scaduti per la condivisione della fonte ed ha saputo orientare i propri sforzi verso una logica di sviluppo privato dell'operazione, pur nella piena consapevolezza di dover tutelare l'indubitabile rilevanza pubblica del progetto, in termini di indotto generato e di capacità di attrazione di nuovi flussi turistici, a beneficio dell'intero sistema economico locale.

L'idea di Fassa Terme è stata sviluppata muovendo da tre ordini di considerazioni:

1. la volontà di valorizzare la risorsa termale su dimensioni superiori rispetto a quanto già realizzato da altri soggetti in una logica di complementarità;
2. la disponibilità dell'unica area vocata;
3. la volontà di dotare la Valle di un polo di attrazione turistica complementare rispetto a quanto già offerto dagli altri centri, considerando i flussi turistici aggregati (Fassa e Fiemme quale naturale complemento del bacino di riferimento) costantemente superiori ai 3,2 mln di presenze complessive su base annua in alloggi privati e seconde case e superiori ai 7 mln se si considerano anche le presenze in esercizi alberghieri ed esercizio complementari.

	ESERCIZI ALBERGHIERI E COMPLEMENTARI		ALLOGGI PRIVATI E SECONDE CASE		TOTALE	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2010	715.839	3.756.666	413.132	3.317.958	1.128.971	7.074.624
2011	728.380	3.719.602	410.549	3.285.233	1.138.929	7.004.835
2012	747.820	3.735.886	411.349	3.264.037	1.159.169	6.999.923
2013	759.966	3.812.119	404.811	3.214.018	1.164.777	7.026.137

Lo snodo terminale ed imprescindibile alla combinazione di obiettivi e dati di input, così come sopra rappresentati, è stato sin da subito individuato nella gestione, ovvero nel soggetto dotato di competenze specifiche adeguata per garantire che i risultati attesi fossero non solo raggiungibili, bensì anche sostenibili nel medio lungo periodo.

Dopo un lungo percorso di ricerca e selezione finalizzato all'individuazione del soggetto più idoneo, la Fassa Terme è riuscita a garantire al progetto il pieno interesse del gruppo Quadrio Curzio, una dalla realtà più importanti esistente oggi in Italia, specializzata nella gestione di centro di benessere termali. Il Gruppo ha infatti manifestato la propria disponibilità ad inserire nel proprio portafoglio di strutture (Milano, Torino, Roma, Bormio, Prè Saint Didier), anche il centro di Pozza di Fassa, ritenuto adeguato agli obiettivi industriali del Gruppo, che ha in animo lo sviluppo di altri centri in Italia ed all'estero nei prossimi anni (New York, Chamonix, San Pellegrino Terme). La manifestazione di tale interesse, oltre a rappresentare la migliore delle

conclusioni possibili ad un percorso intrapreso, ha ulteriormente rinforzato la consapevolezza circa la bontà intrinseca dell'ipotesi di progetto, già consolidatasi nel corso degli anni.

Le decisioni in ordine al business model da adottare sono state assunte con l'intento di conseguire congiuntamente e coordinatamente una molteplicità di risultati:

1. attraverso la condivisione di una comune visione strategica con l'attuale concessionario della fonte termale, il centro consentirà di valorizzare al meglio la sorgente d'acqua sulfurea, sin qui utilizzata per finalità curative, risolvendo contestualmente in via definitiva una problematica amministrativa, in capo alla Provincia di Trento, di non semplice soluzione.
2. attraverso la realizzazione del Centro Termale, l'iniziativa valorizzerà un'area privata strategica all'interno del Comune di Pozza, andando a proporsi, insieme all'albergo termale già esistente, come vera e propria cittadella delle terme e del benessere, posta all'ingresso della cittadina, in un'area già identificata negli strumenti urbanistici comunali e di Comunità, come centrale anche per i futuri piani di mobilità locali.
3. attraverso la condivisione della fase di progettazione del centro e l'affidamento della gestione ad un gruppo specializzato nella gestione di centri termali e benessere, il centro garantirà quel livello di eccellenza e continuità gestionale, condizione indispensabile per il successo di iniziative di tale livello.

Il centro termale, dal punto di vista urbanistico, può essere oggi realizzato in tempi immediati, avendo già ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie, a fronte del pagamento della prima tranche degli oneri di urbanizzazione.

IL SOGGETTO PROPONENTE: FASSA TERME SRL

La Fassa Terme Srl è stata costituita nel 2004 da parte di un gruppo di proprietari dei terreni tra loro confinanti insistenti su un'area urbanisticamente identificata come "termale" nel PRG del Comune di Pozza di Fassa. Attraverso il conferimento dei terreni in un unico soggetto giuridico, effettuato nel corso del 2006, i soci della Fassa Terme hanno inteso valorizzare le potenzialità dell'area, affidando alla nuova società l'obiettivo di portare a valore le peculiarità della stessa con l'intento di dare valore generale ad un'iniziativa privata. Il Comune di Pozza di Fassa, per sole ragioni di natura amministrativa, ha deciso di alienare nel corso del 2013 le proprie quote ed i terreni di proprietà ma ha comunque mantenuto pieno interesse nell'iniziativa. Le quote di partecipazione sono sostanzialmente proporzionali alle dimensioni dei terreni di proprietà individuale, conferiti alla società a titolo finanziamento per futuro aumento di capitale.

La compagine societaria è ora **aperta** all'ingresso di nuovi soci, in corso di selezione tra operatori istituzionali, soggetti industriali, stakeholders e operatori locali.

LA CONCESSIONE DELL'ACQUA TERMALE

Il centro intende utilizzare, in accordo di somministrazione dall'attuale concessionario, la preziosa acqua termale Alloch. I due soggetti hanno individuato un comune interesse a sviluppare in località Bagnes, una vera e propria cittadella dell'acqua termale mirando al totale utilizzo della preziosa fonte termale ed a caratterizzare i rispettivi centri in maniera complementare e non antagonista. La località del Centro Valle si troverà dunque, in un unico ambito chiaramente identificato, a poter mettere a disposizione di turisti e locali una gamma di servizi legati al benessere termale, unica per il Trentino.

Ancora in riferimento al tema-acqua Fassa Terme ha acquisito negli anni scorsi il permesso, ancora attivabile, di ricercare, all'interno del perimetro della proprietà, altre fonti autonome di acqua, eventualmente destinabili ad utilizzo geotermico, ove non termali.

L'AREA di PROGETTO



L'area di proprietà di Fassa Terme Srl è situata in località Bagnos - Alloch a Pozza di Fassa, lungo il corso del torrente Avisio, alla base dell' imponente sagoma della Cima 12 ed al confine con la pista ciclabile e con il tracciato della Marcialonga di Fiemme e Fassa. La superficie complessiva del terreno è di 13.777 mq, dei quali 12.593 mq con destinazione termale e 1.184 mq con destinazione agricola. L'area è stata inserita in un Piano Guida, che coinvolge anche il centro Termale già esistente (Hotel Terme Antico Bagno), presentato da Fassa Terme e approvato il 26 aprile 2008 dal Comune di Pozza di Fassa e prevede un'edificabilità massima di 6.781 mc fuori terra per il nuovo Centro Termale.



PRG Pozza di Fassa – Variante 2009 – Stralcio tavola 1

OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto FASSA TERME , nella sua concezione così come nella struttura fisica che ne sostanzia l'anima, nasce con il non semplice compito di realizzare su un territorio davvero unico dal punto di vista naturale un'opera all'altezza, che sia allo stesso tempo funzionale e profondamente rispettosa del contesto ove viene inserita; che sappia essere vissuta come un progetto di sistema ed al contempo sappia remunerare il capitale investito dai soci; che sia attrattiva per i potenziali clienti e nel contempo accresca l'attrattività complessiva del territorio ove è collocata.

Gli obiettivi che il progetto si pone sono dunque molteplici:

MERCATO: la struttura vuole essere un unicum rispetto all'attuale offerta sia per la tipologia di centro che per i servizi che verranno erogati, orientata a standard di livello assoluto, orientata ad accogliere la più ampia fascia di mercato possibile,

TURISMO: la struttura si pone l'obiettivo di diventare un fattore di de-stagionalizzazione dei flussi turistici del territorio. L'obiettivo di generare delle importanti esternalità positive per le valli di Fassa e Fiemme è tra le priorità dell'iniziativa;

SOSTENIBILITA': la struttura nasce con l'obiettivo di garantire il rispetto del territorio anche attraverso il soddisfacimento dei più elevati standard di sostenibilità ambientale (target LEED gold);

GESTIONE: la struttura si pone l'obiettivo della creazione del valore nel lungo periodo, attraverso un'accurata analisi dei profili economici, patrimoniali e finanziari dell'iniziativa e di generare consapevolmente un indotto locale chiaramente programmabile e misurabile nel tempo;

IL PROGETTO ARCHITETTONICO E LE FUNZIONI

Dal punto di vista architettonico e funzionale il progetto del Centro Termale di Pozza di Fassa è stato sviluppato da Fassa Terme in stretta collaborazione con lo studio di progettazione del gruppo Quadrio Curzio (Quadrtec Srl) sulla base di esigenze di funzionalità e gestione ben chiare e sperimentate sugli altri centri gestiti dal Gruppo.

Questi i, sintesi i numeri del centro:

- Superficie lorda:	4.800 mq
- Superficie netta	3800 mq
- Volume fuori terra	6.700 mc
- Volume complessivo	14.000 mc
- Fabbisogno elettrico annuo:	1,5 mln kw/h
- Fabbisogno termico annuo:	
- Posti auto esterni:	52
- Costo di realizzazione dell'opera:	7,8 milioni (esclusi terreni ed IVA)
- Apertura prevista:	Primavera 2016
- Apertura del centro:	dodici mesi all'anno a regime
- Capacità ricettiva:	400 persone in contemporanea
- Target presenze:	130.000,00/anno a regime
- Personale impiegato:	> 30 risorse a regime

Per quanto riguarda concept e contenuti del nuovo centro, si riportano di seguito le considerazioni mosse dagli amministratori del Gruppo Quadrio Curzio:

Uno degli obiettivi principali del progetto è quello di conciliare le esigenze funzionali con un ridotto impatto paesaggistico ed ambientale. In questo contesto, è stata prevista la realizzazione di un ampio volume interrato che ospiterà tutte le aree tecniche e di servizio, mentre i volumi fuori terra ospiteranno esclusivamente le attrazioni e funzioni destinate agli ospiti. La copertura dell'edificio interrato sarà destinata a giardino, incrementando la capacità di inserimento del complesso. Per le parti fuori terra, sarà ampio il ricorso a materiali eco/compatibili, conciliabili con lo splendido paesaggio circostante, quali legno, vetro, pietra naturale, ed acciaio Corten.

L'edificio che ospiterà la struttura termale si svilupperà su tre livelli, seguendo la naturale inclinazione del terreno ove sorgerà. La pianta dell'edificio avrà una superficie di circa 3.780 mq mentre lo sviluppo complessivo della struttura termale (SLP) sarà di circa 4.785 mq per una volumetria complessiva di circa

14.000 mc, dei quali soltanto 6.650 circa saranno fuori terra. Il progetto prevede la realizzazione di un'area esterna destinata a parcheggio per un totale di 52 posti auto.

Questi, in sintesi, i contenuti della nuova realtà, che fruirà delle acque della fonte Termale Alloch: vasche termali nella parte coperta dell'edificio ed all'aperto, caratterizzate da dimensioni diverse e dalla presenza di differenti tipologie di idromassaggio e giochi d'acqua, quali idromassaggi ad aria e ad acqua, panche e dormeuse idromassaggio, cascate, idrogetti a pavimento per massaggio plantare, vasche sensoriali dove colore e musica subacquea contribuiranno a creare un'atmosfera speciale, il percorso kneipp (acqua calda e fredda), lettini doccia e bagno giapponese, saune a diverse temperature e realizzate con differenti essenze, bagni a vapore e sale relax, oltre a una importante area destinata ai massaggi.

Gli spazi interni ed esterni dedicati al benessere prevederanno, dunque, molteplici ed innovativi percorsi benessere. Essi garantiranno una capacità ricettiva superiore alle quattrocento persone contemporanee ed è previsto che gli ingressi annui possano attestarsi, a regime, prudenzialmente, fra le 120.000 e le 140.000 unità. Si consideri, al riguardo, che le Terme di Pré-Saint-Didier, aperte all'esercizio nel luglio del 2005 nella omonima località ai piedi del Monte Bianco ed assimilabili per dimensioni e contesti turistici, hanno superato le 120.000 presenze già nel corso del 2008, raggiungendo, nel 2011, le 180.000 unità, per un volume d'affari di 8.800.000 Euro.

Il Centro Termale offrirà ai propri clienti attività volte al benessere, relax e remise en forme secondo il modello già adottato con successo presso le Terme di Pré-Saint-Didier (AO) e presso i centri termali Bagni Vecchi e Nuovi, nell'ambito de I Bagni di Bormio Spa Resort, a Valdidentro (SO), nonché presso i centri benessere di QC Termemilano, nel cuore di Milano e QC Termetorino, nel centro di Torino.

Le dimensioni e le modalità gestionali adottate, consentiranno al Centro Benessere di costituire una nuova realtà turistica, integrativa dell'offerta attuale e capace di attrarre nuovi ospiti nella località. Sarà, al riguardo, di sicura efficacia l'interazione e la collaborazione con le strutture ricettive e turistiche locali e di prossimità esistenti.

Sarà, naturalmente, massimizzata l'apertura durante l'intero arco dell'anno, limitando le chiusure alle effettive necessità di manutenzione straordinaria.

Il centro di benessere termale verrà affidato in gestione al Gruppo Quadrio Curzio, il quale, seguendo un modello ormai rodato, costituirà allo scopo una società locale alla quale verrà affidato il brand del Gruppo (QC Terme). La scelta del soggetto al quale affidare la gestione è

QC TERME

ricaduta sul Gruppo Quadrio Curzio in considerazione sia delle evidenti esperienze maturate nel settore dal Gruppo e del successo riportato nei centri

già gestiti, ma anche del favore espresso dallo stesso Gruppo in ordine all'ipotesi di inserire un centro nelle Dolomiti all'interno del proprio portafoglio in continuo incremento.

Il Gruppo Quadrio Curzio gestisce oggi le Terme di Bormio, le Terme di Milano, le Terme di Torino, le Terme di Prè Saint Didier e le Terme di Roma ed ha in piano l'apertura di altri centri sia in Italia che all'estero (oltre a Pozza di Fassa è in programma l'apertura di centri anche San Pellegrino Terme, Chamonix e New York). Il Gruppo è, oggi, uno dei principali operatori del settore a livello nazionale e gestisce, nel complesso, circa 550mila presenze all'anno all'interno dei diversi stabilimenti.

Per quanto riguarda il centro di Pozza di Fassa, l'accordo siglato tra Fassa Terme e Gruppo Quadrio Curzio, prevede, una volta ultimati i lavori, la sottoscrizione di un contratto di locazione di durata 18 anni (9 + 9).



IL QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO

I soci della Fassa Terme Srl hanno sin qui finanziato integralmente lo sviluppo dell'operazione apportando i terreni di proprietà (valore da perizia di stima pari ad euro 4,3 mln circa, liberi da ipoteche) e finanziando per 700mila euro i costi di ricerca e sviluppo sostenuti negli otto anni trascorsi dall'avvio del progetto. Ad oggi la società è priva di indebitamento bancario strutturato (dispone unicamente di una linea di credito di cassa per 200mila euro).

SITUAZIONE ATTUALE

- Valore terreni da perizia di stima:	4.300.000,00 euro circa
- Finanziamenti soci attuale:	700.000,00 euro
- Finanziamenti in corso	200.000,00 euro

COSTI PREVISTI PER LA REALIZZAZIONE

- Costi previsti per appalto opere:	6.800.000,00 euro
- Altri costi previsti:	939.000,00 euro di cui
Progettazione:	200.000,00 euro
direzione lavori:	200.000,00 euro
project management	100.000,00 euro
certificazione LEED dell'immobile:	100.000,00 euro
oneri urbanizzazione:	289.000,00 euro
commissioni bancarie:	50.000,00 euro
imprevisti	61.000,00 euro
CAPEX al lordo dei contributi PAT	7.800.000,00 euro
CAPEX al netto dei contributi PAT	6.300.000,00 euro

CANONI DI LOCAZIONE ANNUI PREVISTI

circa 650.000,00 (+ ISTAT dal terzo anno)

COPERTURA FINANZIARIA DEGLI INVESTIMENTI

- Cash equity obiettivo:	2.800.000,00 euro
- Contributi PAT (PMI):	1.500.000,00 - erogazione in 2 annualità
- Finanziamento bancario deliberato:	3.500.000,00 euro - 15y (13 + 2 preammortamento)

FONTI/IMPIEGHI FINALE

Valore complessivo operazione:	13 mln circa
- Mezzi propri	61,5%
- incentivi	11,5%
- debito oneroso	27%









Rendering – Vista nord



Rendering – Vista ovest



Rendering – Vista ovest(ingresso)



Rendering – Vista sud



Rendering – Vista sud/ovest

