



# **EVOLUZIONE DEL TERMALISMO: INNOVAZIONE, BENESSERE, SALUTE**

Milano, 9 ottobre 2019

Dott.ssa Anna Lisa Nalin  
Dott. Giorgio Pasetto

*Strictly Confidential*

Un antico-moderno concetto di Benessere:  
“ARMONIA TRA CORPO E MENTE”

# LA VIA PER UNA MIGLIORE QUALITÀ DELLA VITA



Come portare innovazione al Termalismo classico per metterlo al servizio del BENESSERE e della SALUTE, integrandolo all'esercizio fisico e ad attività chinesioterapeutiche



Perseguiamo la Visione di offrire ai nostri ospiti e/o pazienti le potenzialità energetiche della NATURA

in un ambiente estremamente rigenerante e alternativo ai più tradizionali luoghi di cura per la riabilitazione e il recupero motorio

# TERME e STORIA

- Nel bacino del Mediterraneo, l'impiego delle Acque Termali per Idroterapia era conosciuto fin dai tempi antichi (Greci e Romani)
- Ippocrate (460 a.C. – 370 a.C.) incoraggiava il ricorso alle Terme e decantava le virtù delle acque minerali e delle sorgenti calde (Trattato “Uso dei liquidi”)

## Ippocrate



*“L’acqua calda **distende la pelle** ch’è troppo rigida, e rilascia quella che è troppo tesa: essa **allenta i nervi e i muscoli**, **apre i pori**...facilita il corso degli umori, dischiude il passaggio ai sudori...aumenta la carne e la diminuisce...fonde ed attenua...richiama il calore e lo dissipa...**concilia il sonno**, solleva e mitiga le convulsioni, **allontana il dolore degli orecchi, degli occhi ed altri simili**, riscalda gli umori freddi....”*

# TERME e STORIA

- Per i Romani la frequentazione delle Terme e la pratica dei bagni termali costituivano un tratto caratteristico della vita cittadina
- Con il passare dei secoli le località termali si trasformarono in centri di villeggiatura e vita mondana
- Iniziò così il **Termalismo d'Elite**, il Termalismo dell'età moderna ('800), che abbina il metodo sperimentale con un approccio innovativo alle cure. Le classi economicamente e culturalmente elevate si recavano alle Terme per immergersi nelle acque e trascorrere giornate di riposo
- **Termalismo Ludico** 1890-1940: superamento del concetto di «bagni» e affermazione di quello di terme o di città termale. Necessità di prendersi cura della propria salute e di svagarsi

# TERME e STORIA



- **Termalismo Sociale** 1945-1975 : sanitarizzazione del settore, nascita di nuovi stabilimenti adatti alle cure di massa; sorpasso delle cure assistite su quelle private
- **Termalismo Assistito** 1975-1990 : Terme intese come cure assistite dal Servizio Sanitario Nazionale (sia in Italia che all'estero vd Germania)
- **Crisi del Termalismo Sanitario** 1990-2000 : i clienti che usano le terme per curarsi sono in diminuzione e sono sostituiti dai turisti
- **De-sanitarizzazione** dell'immagine e in parte contenuti delle Terme
- **Innovazione** dell'offerta Termale in connessione vincente con ambiente, natura, benessere fisico, uso intelligente del tempo libero

# PARCO TERMAL DEL GARDA VILLA DEI CEDRI

Colà di Lazise - Verona



Una Spa naturale in un parco di 13 ettari, immersa tra piante rare e alberi secolari dove si trovano 2 Laghi con Acqua Termale calda, vasche a temperature differenziate, idromassaggi e fontane...

# GEOGRAFIA E STRUTTURE DEL PARCO



- Parco di 13 ettari
- 2 Laghi termali naturali (ca. 7.500 mq)
- 1 Centro Benessere (ca 2000 mq)
- 1 Centro Fisioterapico Riabilitativo Sportivo (ca 2000 mq) con adiacenti campi da calcio convenzionati
- Hotel Villa dei Cedri (27 camere)
- Le Residenze (57 appartamenti)
- Country-house (7 camere)
- 3 punti di Ristorazione



## HOTEL VILLA DEI CEDRI

Villa neoclassica costruita alla fine del Settecento che offre 27 camere in un ambiente elegante e ricercato

Tutte le camere sono dotate di grandi vasche idromassaggio con Acqua Termale proveniente direttamente dalle fonti

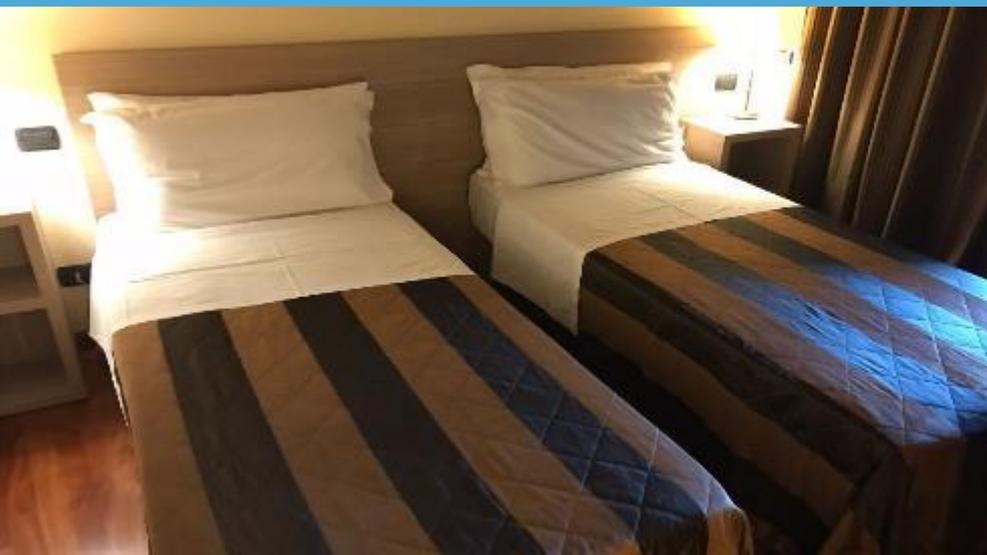




## LE RESIDENZE DI VILLA DEI CEDRI

Accoglienti appartamenti ricavati da antichi fabbricati all'interno delle mura del Parco, che possono ospitare da 2 a 6 persone

Tutti gli appartamenti sono dotati di grandi vasche idromassaggio con Acqua Termale proveniente direttamente dalle fonti





## CENTRO BENESSERE

Situato in quelle che erano le antiche scuderie (ca 2000 mq): il percorso prevede saune finlandesi, biosauna, stanze del sale dell'Himalaya con haloterapia e bagno turco per scrub al sale rosa, vasca interna con Acqua Termale e idromassaggi, bagno turco, cromoterapia, sale relax con camino, giardino privato con sauna esterna





## CENTRO RIABILITATIVO SPORTIVO

Composto da Piscina Termale e Palestra per programmi vari: Fitness, recupero motorio o mantenimento, riabilitazione, fisioterapia e osteopatia





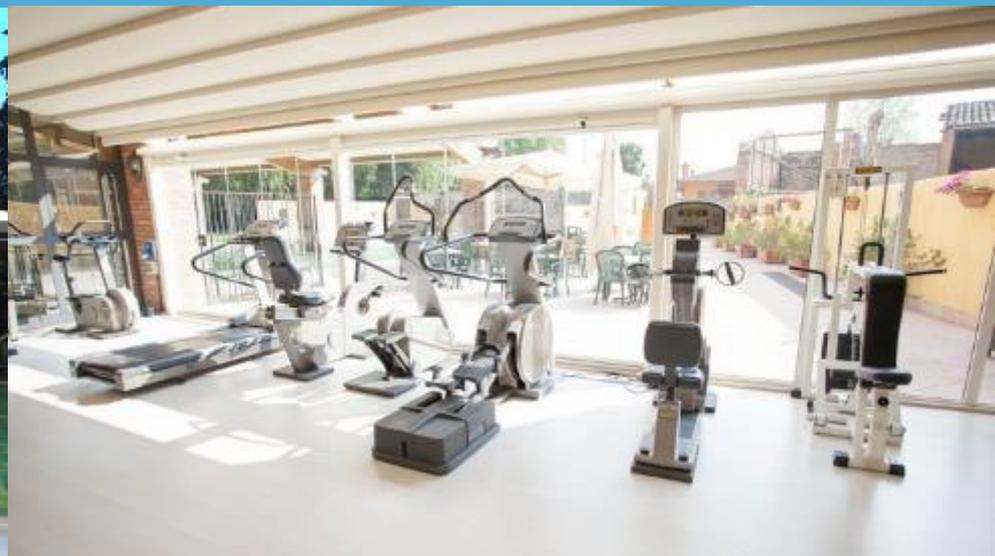
## PISCINA TERMALILE

La piscina termale presenta una superficie di 440 mq. ed è dotata di fontane ed idromassaggi per terapie cervicali e lombari.  
La piscina è sia interna che esterna



## PALESTRA

La Palestra è dotata di attrezzature all'avanguardia per svolgere esercizi di tonificazione, di potenziamento muscolare, di cardio-fitness oppure per intraprendere programmi personalizzati





## CAMPI DA CALCIO CONVENZIONATI

Campo da calcio a 11 adiacente al Parco Termale del Garda di Villa dei Cedri  
con altri 2 campi a 5 e a 8,  
in dotazione 2 porte mobili regolamentari e spogliatoi



## NAZIONALE FINLANDESE



## SEDUTA DEFATICANTE IN ACQUA TERMALE



In questi anni anche diversi esponenti del mondo dello sport hanno avuto accesso ai nostri servizi, dai calciatori dell'Hellas Verona, alle giocatrici dell' AGSM Calcio Femminile, pallavolisti della Bluvolley oltre che ad atleti e sportivi provenienti anche da altri paesi Europei  
Il Parco è stato anche meta di vari ritiri sportivi



## HELLAS VERONA



**Bayern-München con Raffaella Manieri,  
difensore anche della Nazionale**

**Hallfredsson, Gomez, Jankovich  
ex Hellas Verona**



**ANDREA ICARDI, MILAN AUSTRALIAN ACADEMY**

**BLU VOLLEY VERONA**



### 3 PUNTI DI RISTORAZIONE

- Ristorante “Villa Moscardò”: Villa del XV° secolo con menù ricercati in un ambiente accogliente
- Serra Giardino d’Inverno: tavola calda/self-service posizionata di fronte al lago Termale principale
- Trattoria “Country House-Le Palazzole”: rustico ristrutturato tra vigneti e oliveti, con cucina tradizionale locale



A wide-angle photograph of a thermal spa pool. In the center, a tall, powerful fountain sprays water upwards. The pool is surrounded by a dense forest of tall, dark green evergreen trees. In the background, several lounge chairs are scattered on a grassy area. The water in the pool is a clear, light green color. A blue banner with white text is overlaid at the bottom of the image.

**DALL' ACQUA TERMALE A:  
PREVENZIONE, ESERCIZIO FISICO, BENESSERE E SALUTE...**

# L'ACQUA DI VILLA DEI CEDRI



## AREA GEOGRAFICA E PROPRIETA' DELL'ACQUA TERMAL

- Parco Termale del Garda-Villa dei Cedri è collocato nelle cerchie interne dell'anfiteatro Morenico del Garda riferibili a fasi glaciali
- Acqua Minerale Termale ed Ipertermale (37°e 42 C) microbiologicamente pura, limpida, inodore, incolore, composta da bicarbonato, calcio e magnesio con una significativa presenza di silicio
- Adatta per balneoterapia, cura delle malattie artroreumatiche, patologie ortopediche o traumatologiche, nella riabilitazione motoria, nei postumi di flebiti e linfangiti, nelle malattie cutanee; idropinoterapia
- Acqua alcalina, ph attorno al 7.8: effetti antinfiammatori ed antiossidanti, elevato contenuto di minerali, facilità di assorbimento se bevuta

**Balneoterapia**



**Idropinoterapia**



**Fango terapia**



**Terapie inalatorie**



**Idrochinesiterapia**



# SALUTE



Benefici  
Cognitivi



Benefici  
Sociali

*"Stato di completo BENESSERE  
fisico, psichico e sociale e non  
semplice assenza di malattia"*  
OMS

Benefici  
Fisiologici



Benefici  
Psicologici





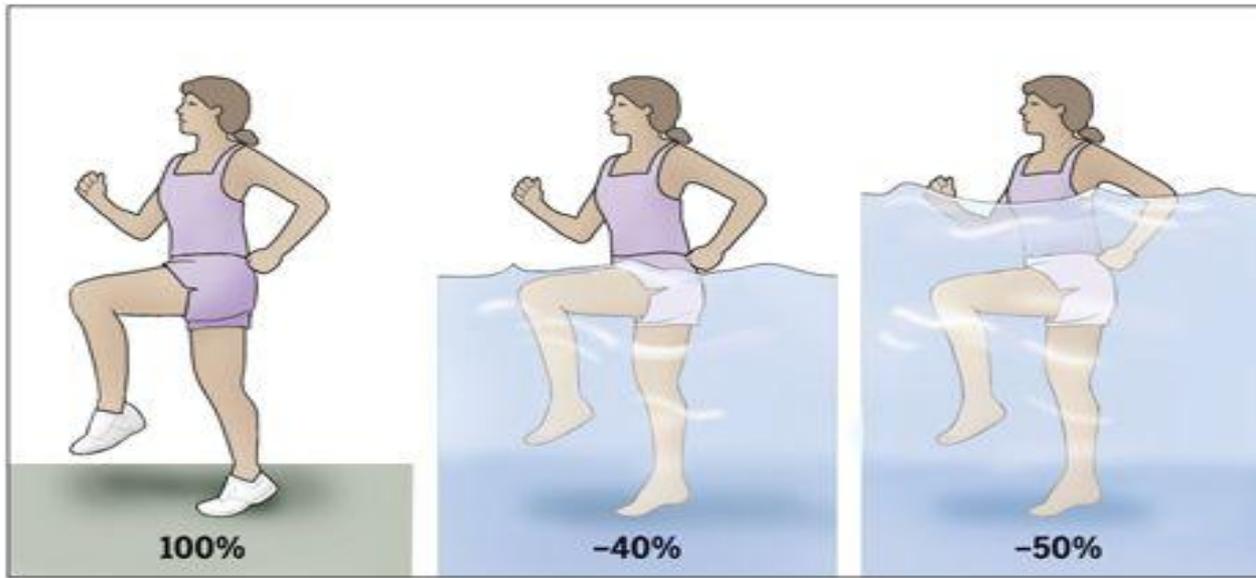
# L'ACQUA E I SISTEMI DEL CORPO UMANO: EFFETTI E ADATTAMENTI

## *Sistema locomotore*

- Diverso modello di reclutamento muscolare
- Differente dinamica della muscolatura agonista e antagonista
- Minor carico osteoarticolare con lavoro in scarico gravitazionale
- Differenti modalità di contrazione
- Minore velocità dei movimenti
- Maggiore vascolarizzazione a livello distrettuale
- Diverso angolo articolare

## *Sistema cardiocircolatorio*

- Ritorno venoso facilitato
- Ridistribuzione del flusso sanguigno
- Ipervolemia centrale
- Maggior riempimento striale
- Aumento della gittata sistolica
- Ipertensione polmonare



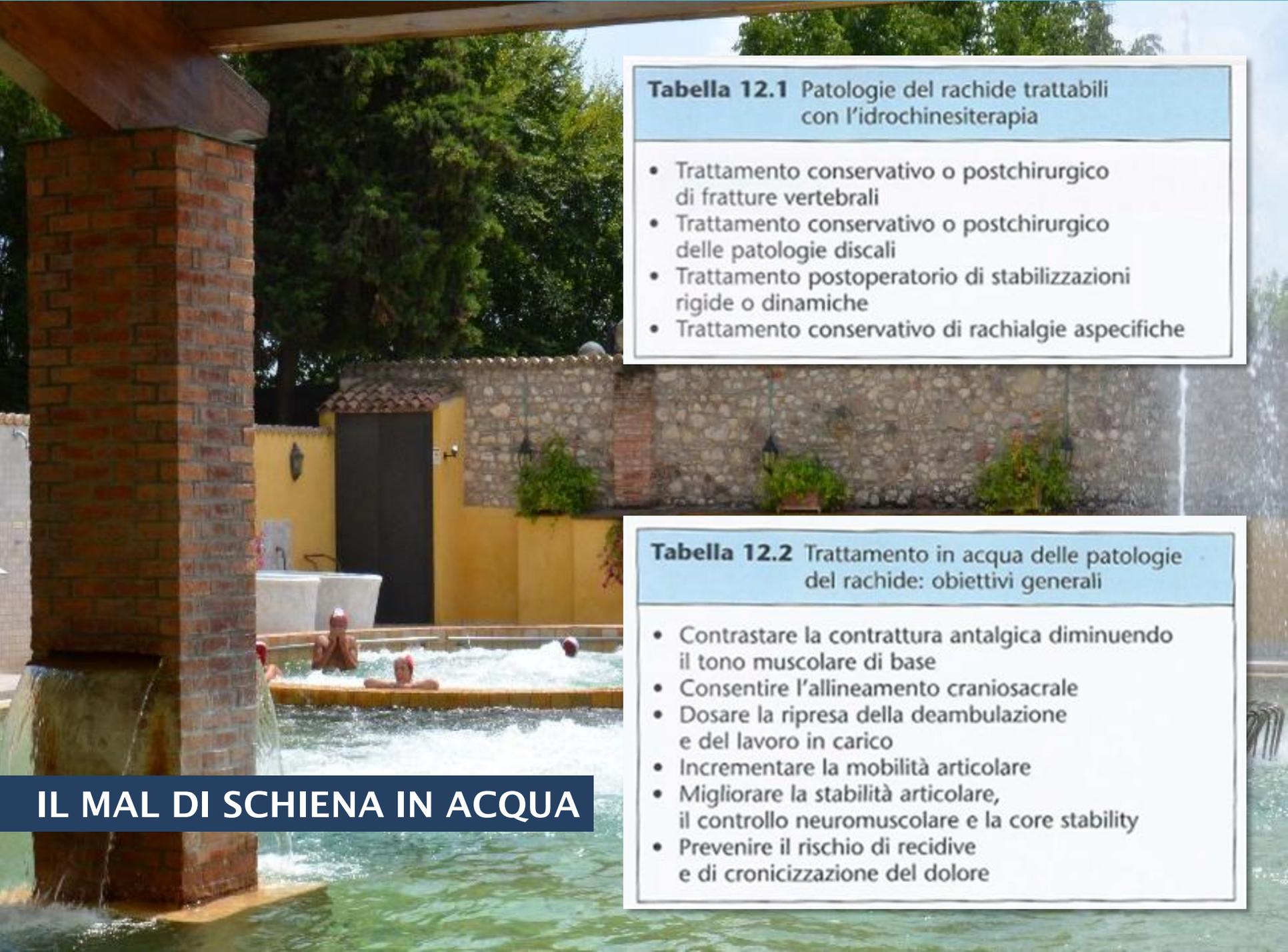
**WATER RUNNING.** Compared to stationary running on land, running in water that is hip level decreases forces applied to the body by nearly 40% (specifically, 34% to 38%). Running in water that is chest level decreases the forces by almost 50% (specifically, 44% to 47%).



**Tabella 2.5** Aspetti del lavoro in acqua utili ai fini riabilitativi

- Situazione tendenzialmente microgravitaria
- Sfruttamento delle spinte idrostatiche
- Resistenza del mezzo al movimento e agli spostamenti
- Effetti creati da flussi, vortici e turbolenze

**Bayern-München con Raffaella Manieri, difensore anche della Nazionale Italiana**



### **Tabella 12.1** Patologie del rachide trattabili con l'idrochinesiterapia

- Trattamento conservativo o postchirurgico di fratture vertebrali
- Trattamento conservativo o postchirurgico delle patologie discali
- Trattamento postoperatorio di stabilizzazioni rigide o dinamiche
- Trattamento conservativo di rachialgie aspecifiche

### **Tabella 12.2** Trattamento in acqua delle patologie del rachide: obiettivi generali

- Contrastare la contrattura antalgica diminuendo il tono muscolare di base
- Consentire l'allineamento craniosacrale
- Dosare la ripresa della deambulazione e del lavoro in carico
- Incrementare la mobilità articolare
- Migliorare la stabilità articolare, il controllo neuromuscolare e la core stability
- Prevenire il rischio di recidive e di cronicizzazione del dolore

**IL MAL DI SCHIENA IN ACQUA**



## LA RIABILITAZIONE IN ACQUA TERMAL



Hallfredsson, Gomez, Jankovich  
ex Hellas Verona

# «L'acqua come terapia Chiedete a Luca Toni»



L'acqua come terapia. Soprattutto quella del Parco Villa dei Cedri. Per conferme chiedere a Luca Toni, che spesso il lunedì sapeva che strada prendere per conservare alto il suo grado di forma. Una via nuova, imboccata dal Centro Bernstein dopo un confronto continuo con lo staff dell'Hellas.



**Luca Toni**

ricerche realizzate soprattutto in Germania, è nell'immergersi in acque basiche, arrivando anche a temperature fredde», la ricetta di Giorgio Pasetto, direttore del Centro Bernstein che ha

sforzo – ha proseguito Pasetto – è necessario riposare, dormire ma abbattere anche le tossine organiche. L'anno scorso i giocatori più datati all'anagrafe hanno usufruito di questo servizio qui a Villa dei Cedri. Spesso si tende a migliorare solo la prestazione e poco ci si concentra sulla prevenzione. La conseguenza sono i tanti incidenti con cui le società devono fare i conti, spesso dei traumi, e rose conseguentemente sempre più numerose».

La collaborazione fra il Verona ed il Parco Termale di Villa dei Cedri è nato alla fine dello scorso anno e si avvale della consulenza scientifica del Centro Bernstein. L'acqua alcalina del Parco, con ph 7.8, è composta in gran parte di bicarbonato, calcio, magnesio e silicio. La balneoterapia è una nuova frontiera, dai benefici certi. Villa dei Cedri sarà meta abituale

# LA RIATLETIZZAZIONE

LAVORARE PER LA PREVENZIONE E RECUPERO DEGLI ATLETI



HALLFREDSSON CALCIATORE UDINESE EX HELLAS VR

BLU VOLLEY VERONA



HELLAS VERONA: TONI, PAZZINI, ZACCAGNI E FARES



**BLU VOLLEY  
VERONA**



**AGSM VERONA  
CALCIO FEMMINILE**

## LE FASI DEL RECUPERO DELL'ATLETA

1. Controllo del dolore e del gonfiore
2. Recupero della funzionalità della struttura osteo-articolare
3. Recupero del trofismo e forza muscolare
4. Recupero della resistenza
5. Recupero della coordinazione
6. Recupero della prestazione sport-specifica



**Rodrigo Palacio**  
calciatore Bologna, ex Inter

# ANALISI E MODELLO DI BUSINESS

*Strictly Confidential*



# VILLA DEI CEDRI 2018 IN NUMERI

Fatturato: € 9 m

Costi senza ammortamenti: € 7,4 m

EBITDA: € 1,6

Utile: € 346.000

Investimenti: € 400.000

Dividendi in distribuzione: € 500.000

Patrimonio netto aziendale: € 13 m

Presenze annuali entrate Parco e ospiti varie strutture: ca 200,000 persone

NB: Villa dei Cedri è stata per un ventennio una società a gestione manageriale padronale, fortemente conservatrice e con scarsa propensione al servizio, per cultura della proprietà

Solo nell'ultimo quinquennio è stato possibile inserire progetti innovativi per l'intero Settore Termale, come l'Area del Medical Fitness, che sono stati tuttavia implementati trovando forte resistenza interna

*Strictly Confidential*

# MEDICAL FITNESS 2018 A VILLA DEI CEDRI

Fatturato MF: € 314.000 (incluso fatturato piscina, bar, noleggi...)

Fatturato incrementale: ca. € 100.000 (tra soggiorni, eventi, servizi...)

Fatturato incrementale per combinazioni di biglietti centro benessere e prodotti: calcolo non disponibile

Costi diretti: € 140.000

MARGINE: € 174.000 (senza fatturati incrementali) pari al 55% da suddividere su modello share con CB

NB: Il progetto Medical Fitness è stato sviluppato al di sotto delle effettive possibilità di mercato, con investimenti estremamente limitati e affrontando elevata resistenza

Questo non ha impedito di definire ed attuare con successo un modello di business innovativo, redditizio, standardizzabile e replicabile

Inoltre, qualità del servizio, visibilità e miglioramento della brand reputation sono altri tra i fattori positivi riscontrati

*Strictly Confidential*

# MODELLO MEDICAL FITNESS (MF)

## INPUT:

- Area esclusiva in regime di Autorizzazione Sanitaria (l'A. S. non necessaria sin dall'inizio del progetto)
- Sviluppo di programmi per lo svolgimento di protocolli in Acqua Termale (e non) volti al recupero motorio e alla rieducazione funzionale, fisioterapia manuale e con strumenti medicali, riabilitazione, abbinando le proprietà della stessa Acqua Termale
- Programmi in Acqua Termale ma anche in Palestra per prevenzione, fitness, sport
- Osteopatia
- Servizi di personal training
- Servizi standardizzati e personalizzati (dalla visita valutativa iniziale al definizione del programma per il paziente)
- Continuo miglioramento dell'offerta ed aggiornamenti dello staff
- Spazi, locali e attrezzature palestra messi a disposizione da VDC
- Macchinari terapie manuali, know-how, training, consulenza su tecnologie, aggiornamenti scientifici messi a disposizione dal CB

*Strictly Confidential*

# MODELLO MEDICAL FITNESS (MF)

## OUTPUT

- Fatturato diretto generato dalle terapie
- Fatturato indiretto generato dal MF per soggiorni ed eventi ma che va a favore solo di VDC
- Fatturato generato dal MF per estensione ai servizi del Parco ma solo a favore di VDC
- Posizionamento strategico e netto miglioramento della brand reputation grazie alla combinazione con fisioterapia, cure termali e soprattutto con lo sport
  
- Elevata visibilità sui media e social
- Costi dello staff del MF (management e terapisti)
- Promozione & marketing (estremamente limitati nel progetto VDC)
- Allocazione costi segretariato & vari a favore di VDC
  
- Reportistica mensile
- Margine
- Compartecipazione di Centro Bernstein nei costi
- Share annuale calcolato su base quadrimestrale

*Strictly Confidential*

# QC TERME spas & resorts

7 strutture termali Italia, 1 in Francia e 1 New York



TERME DELLA VAL DI FASSA



TERME DI MILANO



TERME DI BORMIO

# MODELLO REPLICABILE PER OGNI STRUTTURA QC

## OUTPUT Progetto pilota:

- Identificare una struttura Termale QC per come struttura pilota
- Analisi del potenziale di mercato
- Range dei servizi da offrire: fisioterapia, osteopatia, riabilitazione, prevenzione, fitness, sport (sia in acqua che in palestra)
- Definizione dei servizi in relazione al potenziale di mercato
- Definizione di attrezzature e dei macchinari di supporto
- Definizione dello staff necessario nel breve e nel medio termine
- Fattibilità e design per l'inserimento di un Centro MF nella struttura QC
- Eventuale: avvio procedura di Autorizzazione Sanitaria (anche in fase 2)
- Adattamento e/o realizzazione ex novo di uno spazio per il Centro MF
- Selezione & Formazione dello staff (medico, fisioterapisti, massofisioterapisti, dottori in scienze motorie, etc...)
- Inserimento di macchinari ed attrezzature
- Successivi Training di aggiornamento
- Definizione piano marketing
- Definizione modello di business ed eventuale modello di share
- Promozione dei servizi e lancio sul mercato

*Strictly Confidential*

# MACRO STEPS DEL PROGETTO

## 1. Fase di Studio di fattibilità

### 1. Realizzazione di un Centro di Eccellenza & Training QC a Verona:

- preferibilmente all'interno del Centro Bernstein in quanto sede del know-how sviluppato dal Centro stesso e attraverso la partnership con VDC
- Obiettivo del Centro di Eccellenza & Training garantire la standardizzazione e replicabilità del modello
- Adeguata riqualificazione Centro di Eccellenza in linea con standard QC
- (Eventuale: trasformazione del Centro Bernstein in una Struttura Termale QC)

### 1. Il Centro di Eccellenza opererà come centro di analisi, pianificazione, progettazione, formazione dello staff per sviluppo progetto MF/QC

### 1. Selezione della struttura Termale di QC

### 1. Definizione del piano di sviluppo: servizi, protocolli, attrezzature, staff, etc..

*Strictly Confidential*

# MACRO STEPS DEL PROGETTO

5. Implementazione a fasi (da stabilire dopo analisi di fattibilità)

6. Definizione del:

- modello di gestione
- modello di business
- eventuale modello di share (schema VDC 65% / 35%)

7. Investimenti:

- nello Studio di Fattibilità
- nel Centro di Eccellenza
- nella Struttura Termale QC per Area esclusiva MF
- nella Selezione & Formazione del personale
- Nei Training di aggiornamento
- Nelle attrezzature e macchinari necessari per I servizi da definiti (eventuale nell'Autorizzazione Sanitaria ca dai 6 - 10 mesi)
- nel Marketing e Promozioni
- nel Management del progetto

*Strictly Confidential*



*Grazie*

**Un antico-moderno concetto di Benessere:  
L'ARMONIA TRA CORPO E MENTE**

**LA VIA PER UNA MIGLIORE QUALITÀ DELLA VITA**