



TERME DI
COMANO

AZIENDA CONSORZIALE TERME DI COMANO



Bilancio pluriennale 2023 - 2025
Bilancio di previsione 2023

BILANCIO PLURIENNALE DI PREVISIONE 2023–2025

1. PREMESSA

Secondo quanto previsto dallo Statuto dell'Azienda termale, viene redatto il presente Bilancio Pluriennale, documento nel quale vengono definiti gli obiettivi programmatici generali da conseguire nel triennio 2023 - 2025.

2. STRATEGIA DI POSIZIONAMENTO DELLE TERME DI COMANO

Il presente Bilancio di Previsione pluriennale è stato predisposto in maniera coerente con il Piano Programma 2020 – 2025, approvato dalla nuova insediata Assemblea dell'Azienda in data 5 luglio 2021.

Il Consiglio di Amministrazione ha definito la programmazione strategica per il nuovo quinquennio di mandato – e, quindi, anche per il triennio di riferimento del presente documento (2023 – 2025) – partendo dal solido ed efficace lavoro realizzato a partire dal 2018, a livello strutturale, organizzativo, di prodotto e di mercato, atto a garantire la crescita dell'Azienda in maniera sostenibile e in continuità, soprattutto considerandone l'importante e strategico ruolo di volano economico per il territorio e le comunità delle Giudicarie Esteriori, peraltro evidenziato e argomentato nel Bilancio Sociale 2019.

Obiettivo primario è l'attuazione delle nuove Terme di Comano per quanto riguarda sia la realizzazione pratica dell'opera di riqualificazione del centro termale e l'ultimazione dei restanti progetti afferenti all'Accordo di Programma con la Provincia e in Comuni

consorziati, sia il necessario riposizionamento dell'offerta aziendale, a livello di organizzazione, prodotto e mercato.

Ciò deve necessariamente essere fatto coerentemente con la missione che è centrata sul concetto di prendersi cura delle persone in modo naturale, attraverso l'acqua termale di Comano nelle sue diverse forme: mettendo in campo una proposta integrata, che si pregia delle diverse componenti e specificità aziendali, attuata in strutture d'eccellenza (accoglienti e coerenti) e di elevato valore per il cliente, quindi nuova, attuale ed orientata ai bisogni e ai trend futuri, amplificata in termini qualitativi e di efficacia dalle comunità di riferimento (quella interna all'Azienda, quella territoriale e quella turistica).

Questo percorso di evoluzione aziendale avviene in un contesto che pare favorevole. I trend di sviluppo futuro presentati dai maggiori analisti tendono a convergere rispetto ad uno sviluppo del settore del benessere, specialmente nei segmenti legati alla cura di sé, alla prevenzione e alla salute, che darà spazio ad una crescita dei mercati di riferimento di almeno il 5-10% annuo sia a livello nazionale sia mondiale. In particolare, il benessere sarà un elemento pervasivo, integrato in ogni aspetto della vita delle persone, anche grazie ad opportunità di servizi e tecnologie che emergeranno in modo preponderante. Salute e benessere si configureranno anche come driver di motivazione per la vacanza, che ambirà a diventare ricerca e scoperta di luoghi lenti, vicini, autentici e sostenibili.

In detto quadro contestuale positivo va necessariamente collocata anche l'attuale importante instabilità data dagli eventi economici, sociali e politici in corso (crescita prezzo materie prime, costi energetici,

inflazione, pandemia Covid-19, conflitto russo-ucraino, instabilità di governo, ecc.) in grado di influire pesantemente sui comportamenti e sugli stili di vita dei consumatori e sulla struttura dei costi delle imprese.

L'ultimo triennio di mandato (2023 – 2025) trova fondamento sugli importanti risultati raggiunti finora:

- capacità gestionale governata dai dati, acquisita grazie all'implementazione di sistemi puntuali di analisi delle performance e di un approfondito modello di controllo di gestione;
- evoluzione degli strumenti informatici avviata;
- significativa crescita in termini di risultato sia economico sia qualitativo dei settori hotellerie e cosmesi;
- definizione della progettualità del nuovo centro termale non solo come strutturazione e ambientazione degli spazi ma anche come proposta al cliente, coerente con la missione e i valori aziendali;
- lavoro di creazione di scenari futuri "Terme di Comano 2040" in collaborazione con l'Università di Trento che ha portato a consolidare i pilastri di sviluppo per l'Azienda, quali la centralità dei concetti di pelle e metodo, la coerenza con l'evoluzione della società (trend e megatrend) e l'importanza della cultura dell'organizzazione e del territorio.

Tali elementi costituiscono, quindi, fondamentali pilastri sui quali costruire la strategia e l'operatività del prossimo triennio.

Il processo di attuazione delle "Terme di Comano 2025" prevede innanzitutto un lavoro sull'organizzazione e, in particolare, sui processi e su protocolli specifici, per migliorare il lavoro dei collaboratori, generare dinamiche di efficientamento e accrescere la qualità del servizio al cliente.

Parallelamente, l'Azienda si dovrà concentrare sul rinnovo della piattaforma prodotto, sia per quanto riguarda il segmento salute (termale curativo, servizi specialistici e diagnostici) sia per quello cosiddetto "self-care", legato al prendersi cura di sé e alla prevenzione, seguendo i valori aziendali afferenti alla validazione medico-scientifica e al supporto tecnologico. L'evoluzione del prodotto implica nuovi sviluppi nella strategia e nelle azioni di promozione sul mercato, da condurre sia nell'ambito medico sia in quello rivolto al cliente finale, da implementarsi più opportunamente nel digitale. Rispetto a ciò risulta fondamentale una fattiva collaborazione con il territorio, anche attraverso la nuova APT Garda Dolomiti, per introdurre l'offerta delle Terme di Comano in un concetto legato alla vacanza che risulta maggiormente coinvolgente per l'ospite.

La sostenibilità al progetto di rinnovo ed evoluzione del settore termale poggia sulle positive dinamiche di sviluppo dei settori hotel e cosmesi. Più nel dettaglio, è previsto che l'hotel continui il percorso di destinazione dedicata al benessere, grazie ad elementi differenzianti di valore quali l'acqua termale di Comano e il parco termale (natural wellness), perfezionando la qualità del servizio, efficientando i processi e concentrandosi sull'ulteriore sviluppo di mercato al fine di aumentare le presenze, specie nelle code di stagione. A tale proposito risulta fondamentale accompagnare l'offerta da importanti investimenti strutturali, necessari ad innalzare l'offerta SPA, food&beverage e delle camere, oltre che a implementare l'impiantistica a livello di performance e efficienza.

Per quanto riguarda la linea cosmetica Terme di Comano Skincare, si prevede un importante processo di ampliamento di mercato, sia a livello B2B sia B2C, agendo sull'incremento della notorietà di marca, la fidelizzazione e le partnership strategiche. In particolare, si prevede un significativo ed innovativo processo di investimento nel marketing digitale e la realizzazione di partnership strategiche per la distribuzione in farmacia.

3. PIANO INVESTIMENTI

▪ INVESTIMENTI ACCORDO DI PROGRAMMA

L'Accordo, sottoscritto in data 13 ottobre 2008, prevede la concessione di un finanziamento provinciale ai Comuni delle Giudicarie Esteriori finalizzato all'aumento del fondo di dotazione dell'Azienda Consorziale per la realizzazione di un complesso piano di investimenti. Con il trascorrere del tempo, nella consapevolezza di dover fronteggiare uno scenario socio-economico generalmente mutato, i Comuni in accordo con la Provincia e l'Azienda termale hanno ritenuto opportuno ridefinire le priorità degli interventi mantenendo invariato l'importo finanziato. Questo ha necessariamente richiesto la sottoscrizione di un atto aggiuntivo per l'aggiornamento dell'accordo di programma che è stato siglato il 9 ottobre 2018.

Alla data della presente, lo stato di avanzamento dell'Accordo di programma può essere così sintetizzato:

INTERVENTO	IMPORTO	STATO
ACQUISTO SIBILLA CUMANA	€. 2.300.000,00	ULTIMATO
MAGAZZINO AQVA CUMANA	€. 646,186,30	ULTIMATO
ALLACCIO FOGNARIO	€. 277.279,91	ULTIMATO
POZZO HYDRA	€. 682.382,10	ULTIMATO
PROGETTAZIONE CENTRO BENESSERE	€. 345.932,41	ULTIMATO
RIQUALIFICAZIONE CENTRO TERMALE	€. 18.100.000,0	IN CORSO
RIQUALIFICAZIONE ANTICA FONTE	€. 250.000,00	IN FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA
DEMOLIZIONE GRANDE ALBERGO TERME	€. 400.000,00	IN FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA
RIQUALIFICAZIONE PASSERELLA STABILIMENTO	€. 350.000,00	DA AVVIARE
RIQUALIFICAZIONE PARCO TERMALE	€. 647.769,28	ULTIMATO
RIQUALIFICAZIONE EX SIBILLA CUMANA	€.	OBBLIGO MA NON FINANZIATO
SOMMANO	€. 24.000.000,0	

Fermo quanto rappresentato nella precedente relazione al bilancio di previsione 2021 e pluriennale 2022-2024 approvati con deliberazione assembleare a n. 05/2021, per quanto riguarda l'intervento di RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO EX SIBILLA CUMANA, tenuto conto che la deliberazione della Giunta provinciale n. 1205 del 14 giugno 2013 impone l'obbligo di realizzare un'opera strettamente funzionale al programma di investimenti che valorizzi il complesso, da completarsi entro la scadenza dell'Accordo (31.12.2024), anche tramite (1) l'eventuale spostamento dei relativi volumi e (2) lo strumento del project financing, pena il venir meno della compartecipazione della Provincia nell'apporto all'aumento del fondo di dotazione per la quota legata all'acquisto del manufatto (retrocessione contributo ricevuto di € 2.300.000), ACTC indica come stante l'avvicinarsi del termine entro cui devono essere ultimati tutti gli interventi previsti (31.12.2024), alla luce:

- del pesante impatto della pandemia da COVID-19 sui conti 2020 e 2021 dell'Azienda Consorziale Terme di Comano;

- dell'impatto dell'intervento di riqualificazione del centro termale in corso di realizzazione sui conti del 2022-2023-2024 (che sconteranno inevitabilmente una ridotta operatività della struttura);
- delle bolle speculative che caratterizzano attualmente la filiera edile;

i Soci si sono attivati presso la Giunta Provinciale per proporre una modifica all'Accordo di Programma prevedendo un nuovo e congruo termine per il completamento dell'intervento.

Alla data della presente si è ancora in attesa della valutazione della proposta da parte della Giunta Provinciale.

Ciò premesso il presente bilancio pluriennale considera pertanto le seguenti poste residuali.

RIQUALIFICAZIONE CENTRO TERMALE

Si fa seguito a quanto, già relazionato in argomento nella precedente relazione illustrativa del bilancio di previsione 2021 e pluriennale 2022-2024 e si evidenzia che:

- con VERBALE VERIFICA CONGRUITA' OFFERTA ANOMALA e del COSTO DELLA MANODOPERA di data 17.04.2021, il Responsabile della Committente (1) ha ritenuto "*.. congrua l'offerta presentata dal concorrente, dell'RTI Collini Lavori s.p.a. – Grisenti s.r.l. – Tecnoimpianti Obrelli srl, con sede legale in via Brennero, n. 260, 38121 TRENTO - P.IVA 05999811002, che ha ottenuto un punteggio di 884,388 su 1.000,000*" e (2) sciolto "*...la riserva relativa all'aggiudicazione al concorrente predetto ..*" della gara di cui all'oggetto;

- la Commissione giudicatrice, con provvedimento di data 19.04.2021, ha quindi formulato la proposta di aggiudicazione definitiva della gara all'RTI COLLINI LAVORI s.p.a. – GRISENTI s.r.l. – TECNOIMPIANTI OBRELLI srl, con sede legale in via Brennero, n. 260, 38121 TRENTO - P.IVA 05999811002, che ha ottenuto un punteggio di 884,388 su 1.000,000, che ha offerto un ribasso del 3,331% sull'importo a base di gara, per un importo a valore complessivo — al netto degli oneri della sicurezza - di Euro € 14.570.972,72; ciò fatta salva la verifica circa l'assenza dei motivi di esclusione e il possesso dei criteri di selezione richiesti dalla *lex specialis* di gara;
- Il Presidente della Gara, a mente del paragrafo 5.7 del disciplinare di gara, con provvedimento di pari data, ha conseguentemente disposto l'aggiudicazione definitiva della procedura aperta;
- alla scadenza del termine di legge (20/05/2021), non sono pervenuti, da parte dei concorrenti non aggiudicatari, ricorsi all'autorità competente (TRGA Trento) avverso il provvedimento di aggiudicazione;
- il sub-procedimento di verifica dei requisiti generali e speciali dichiarati in sede di gara dal soggetto aggiudicatario si è concluso positivamente e, conseguentemente, per espressa previsione dell'art. 32, comma 7, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., l'aggiudicazione definitiva è divenuta efficace;
- in data 29/11/2021, il C.d.A. dell'Azienda, con propria deliberazione n. 63/2021, ha dichiarato l'efficacia dell'aggiudicazione e approvato lo schema del contratto di appalto, conferendo al Presidente del CdA ampio mandato ai fini della relativa definizione.

Il quadro economico generale in cui ci si trovava ad operare risultava già interessato (1) dalla bolla speculativa che ha comportato un innalzamento dei prezzi di pressoché tutte le materie prime impiegate nei processi costruttivi e (2) dalla saturazione - conseguente anche al varo delle misure governative di sostegno al settore (SUPEBONUS 110) - della capacità produttiva di alcuni comparti della filiera edile: ciò ha avuto quale conseguenza il procrastinamento della data di formalizzazione del contratto di appalto integrato, stante la necessità di prevedere clausole di "riequilibrio" qualora, a seguito della redazione della progettazione esecutiva (che è da redarsi ai prezzi di offerta) il sinallagma contrattuale fosse risultato alterato in forza della predetta alterata situazione socio-economica (fatto non prevista e/o prevedibile al momento della formulazione dell'offerta da parte dell'Appaltatore). Peraltro, va anche segnalato che, successivamente, il quadro economico generale è ulteriormente peggiorato a causa del conflitto russo-ucraino, fattispecie che ha ulteriormente complicato la situazione.

Il contratto di appalto integrato, completo delle clausole di riequilibrio concordate tra le parti, è stato formalizzato in data 16/03/2022 avanti al Segretario dell'Assemblea dei Soci, dott. Giorgio Merli, cui, in forza dello statuto, è demandata la funzione di ufficiale rogante dei contratti dell'Azienda da stipularsi in forma pubblica.

A seguito della formalizzazione del contratto il Responsabile della Committente, con proprio provvedimento di data 21/03/2022, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8ter del Capitolato Speciale di Appalto, ha (1) disposto l'inizio dei servizi di progettazione esecutiva, (2) stabilito che doveva essere redatta in conformità al progetto definitivo ed alle

eventuali migliorie tecniche proposte in sede di gara e (3) fissato il relativo termine di ultimazione al 19/06/2022. Detto termine, in forza di due successive richieste di proroga formulate dall'Appaltatore è stato definitivamente fissato al 02/10/2022.

La progettazione esecutiva è stata consegnata in data 30/09/2022.

Il Responsabile della Committente sulla scorta dell'esame preliminare della progettazione esecutiva consegnata, rilevato che:

- l'importo dei lavori al netto del ribasso risulta significativamente aumentato di €. 5.159.664,78 rispetto all'importo contrattuale (da euro 14.805.511,69 ad euro 19.965.176,47), con conseguente aumento del quadro economico di progetto;
- la relazione tecnico-illustrativa che correda la progettazione esecutiva non evidenziava alcuna giustificazione del significativo aumento dell'importo dei lavori; al contrario delineava una cronoprogrammazione delle fasi di lavoro palesemente incoerente con le tempistiche definite dal disciplinare di gara;
- risultava complicato, anche considerato che gli elaborati progettuali sono stati consegnati nella sola versione .pdf, procedere
 - al fine di accertare le cause che determinano il significativo aumento del corrispettivo d'appalto - al confronto delle progettazioni definitiva ed esecutiva;
- la conseguente necessità di allineare la progettazione esecutiva a quella definitiva integrata dall'offerta tecnica ed economica dell'Appaltatore;

con proprio provvedimento del 06/10/2022, per agevolare/assicurare uno sviluppo rapido ed efficace delle verifiche/tecnico economiche sottese, ha (1) disposto l'istituzione di un gruppo di lavoro (composto

dal Coordinatore del RTP incaricato dall'Appaltatore, dal Coordinatore del RTP incaricato dalla Committente della redazione del progetto definitivo e dal Direttore dei Lavori) e (2) fissato il termine delle attività di verifica tecnico/economica e consegna del relativo report di rendicontazione al 04/11/2022.

Allo stato si è quindi ancora in attesa della consegna del report di analisi da parte del tavolo tecnico.

ANTICA FONTE E GRANDE ALBERGO TERME

Si fa seguito a quanto, già relazionato in argomento nella precedente relazione illustrativa del bilancio di previsione 2021 e pluriennale 2022-2024.

Nel corso dell'espletamento della progettazione preliminare, a seguito degli approfondimenti tecnico-economici, si era palesata l'inadeguatezza del budget messo a disposizione dall'Accordo di Programma per la realizzazione degli interventi di che trattasi: al netto dei pro-rata IVA, il costo complessivo dell'intervento accertato nel corso della progettazione preliminare, ammontava a €. 1.506.612,33 a fronte dei 650.000 €. previsti e finanziati. L'extra-budget di €. 856.612,33 ha poi trovato copertura per €. 711.650.00 con contributo del BIM Sarca-Mincio Garda (cfr. del.ne Assemblea n. 28/2021) e per i residui €. 144.962,33 con specifica e aggiuntiva contribuzione del Comune di Comano che sarà accordata all'Azienda sulla scorta della disponibilità della stessa a collaborare anche alla futura gestione (servizio di bigliettazione e informazione) del percorso che si svilupperà lungo la forra (già in progettazione) oltre che a realizzare, contestualmente ai lavori di ristrutturazione dell'Antica Fonte, anche il relativo accesso di

detto percorso, risolvendo "ex ante" l'interferenza con la struttura, contenendo così i costi di realizzazione del medesimo.

La progettazione esecutiva è ora in corso e dovrà essere consegnata entro il 28.11.2022.

Si evidenzia che in fase di progettazione definitiva sono stati acquisite le autorizzazioni e i nulla-osta necessari (cfr. Deliberazione della CPC della Comunità della Giudicarie n. 320/2022 e Determinazione del Dirigente del Servizio Bacini Montani n. 2022-S138_0067): conseguentemente, entro la prossima primavera è intenzione affidare e avviare i lavori.

Si ricorda che con questo investimento si intende provvedere:

- alla demolizione del vecchio Albergo Terme, considerate le relative carenze generali e strutturali che comporterebbero un investimento economico non sostenibile per una sua eventuale riqualificazione/ristrutturazione e liberare, riqualificandola, la fascia di rispetto idraulico del "Fiume Sarca";
- riqualificare/ristrutturare l'Antica Fonte, scrigno di tutta la storia e dell'economia delle Terme e del territorio circostante, enfatizzando la presenza della sorgente e rivalutando la funzione simbolica dell'acqua considerato che l'edificio è il punto di ingresso al compendio termale e che la struttura risulta ormai degradata e deve essere sottoposta alla messa in sicurezza;
- realizzare, contestualmente, anche l'accesso al progettando percorso turistico-didattico della "Forra del Limarò", declinando parte degli spazi ricavati con l'intervento di cui al punto che precede al servizio di biglietteria e punto informativo del nuovo percorso, evitando - nell'ottica di salvaguardare il delicato contesto

fluviale - la futura realizzazione di ulteriori e diverse strutture da destinare a tale scopo.

RIQUALIFICAZIONE PASSERELLA STABILIMENTO

Il PIANO PROGRAMMATICO DEGLI INVESTIMENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE TERME DI COMANO prevede anche la realizzazione dell'intervento di riqualificazione della passerella che collega lo stabilimento termale con i parcheggi pertinenziali in DX orografica del Sarca.

Detta posta sarà affrontata ad avvenuta approvazione della progettazione esecutiva dei lavori di riqualificazione del centro termale, atteso che l'ampliamento dell'edificio modificherà l'ultima campata dell'attuale passerella.

Sulla base dei contenuti di cui all'atto aggiuntivo dell'Accordo di Programma nel quadro, di seguito riportato si dà evidenza degli interventi già realizzati e di quelli che risultano da completare/eseguire, dei relativi finanziamenti disponibili e delle risorse che allo stato risulta ancora necessario reperire a copertura totale degli investimenti fin qui programmati/deliberati:

Interventi realizzati	Importo (A)	
Acquisto Sibilla Cumana	2.300.000,00	
Magazzino Villa Vianini	646.186,30	
Allaccio fognario	277.729,91	
Pozzo Hydra e strada di accesso cant.	682.382,10	
Progettazione C.B. e oneri connessi	345.932,41	
Sistemazione parco termale	180.736,49	
Rifacimento impianto IP parco termale	418.032,96	
Riqualificazione sentiero parco termale	49.600,00	
Totale (A)	4.900.600,17	

Interventi da realizzare	Importo finanziato (B)	Importo da finanziare (C)
Riqualificazione stabilimento termale	18.100.000,00	2.200.000,00
Riqualificazione passerella stabilimento.	350.000,00	
Demolizione GAT e riqualificazione Antica Fonte	650.000,00	856.612,32
Riqualificazione complesso ex Sibilla cumana	0,00	DA DEFINIRE
Sommano	(B) 19.100.000,00	(C) 3.056.612,32
Totale (A)+(B)		24.000.600,17
Totale complessivo (A)+(B)+(C)		27.057.212,49

Le quote del finanziamento per l'esecuzione delle opere sopra descritte di competenza delle Amministrazioni sottoscrittrici sono le seguenti:

A. ACCORDO DI PROGRAMMA:

Provincia Autonoma di Trento	21.942.857,42 €
Comune di Bleggio Superiore	342.857,14 €
Comune di Comano Terme	514.285,63 €
Comune di Fivè	171.428,55 €
Comune di Stenico	514.285,63 €
Comune di San Lorenzo Dorsino	<u>514.285,63 €</u>
TOTALE (A)	24.000.000,00 €

B. ALTRE FONTI

Azienda Consorziale Terme di Comano	2.200.600,17 €
BIM Sarca-Mincio-Grada	711.650,00 €
Comune di Comano	144.962,33 € ¹
TOTALE (B)	<u>3.056.612,50 €</u>
TOTALE RISORSE A DISPOSIZIONE (A) + (B)	27.057.212,50 €

¹ in fase di formalizzazione

Secondo quanto innanzi evidenziato (vedasi deliberazione dell'Assemblea dei Soci n. 2/2020) la quota a carico dei singoli Comuni soci è passibile di rideterminazione, qualora risultasse necessario rendere disponibili all'Azienda i fondi che si rendessero necessari al finanziamento della quota (€ 144.962,33) attualmente non coperta (1) dalle risorse già messe a disposizione al netto delle economie generate dagli affidamenti e (2) degli eventuali ulteriori diversi finanziamenti nel frattempo accertati.

▪ **INVESTIMENTI DELL'AZIENDA TERMALE**

In aggiunta agli investimenti previsti in Accordo di Programma, l'Azienda termale ha inteso programmare ulteriori interventi ritenuti necessari per garantire lo sviluppo delle proprie attività e che saranno sostenuti da finanze proprie.

Grand Hotel Terme

L'Azienda ha programmato nel triennio 2023-2025 i seguenti principali interventi:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione terrazza cucine lato nord e secondo piano (2024)	€ 180.000,00
Deposito bici elettriche (2023)	€ 33.500,00
Rifacimento centrale termica per riconversione GNL (2023)	€ 1.310.000,00
Riqualficazione stanze hotel (rifacimento impianti, pav. e riv., arredi, ecc) - CORPO EST (2025)	€ 650.000,00
Aree relax centro benessere (2024)	€ 465.000,00
Sistema EVAC (evacuazione sonora) per GHT (2025)	€ 45.000,00
Insegna Grand Hotel	€ 10.000,00
TOTALE	€ 2.718,500,00

Detti investimenti sono tesi a garantire l'efficienza e la buona manutenzione della struttura oltre che ad aumentarne l'attrattività. Risulta infatti prioritario assicurare il continuo miglioramento dell'offerta dell'hotel e rimodernare le ambientazioni interne.

Centro termale

Considerato l'imminente ristrutturazione, per lo Stabilimento termale nel triennio è stato previsto la sola realizzazione dell'impianto di monitoraggio e telecontrollo delle fonti (sorgente Antica Fonte e pozzi Hydra 1 e 2).

DESCRIZIONE	IMPORTO
Impianto monitoraggio e telecontrollo fonti (2023)	€. 25.000,00
TOTALE	€. 25.000,00

interventi mirati a risolvere specifiche problematiche funzionali all'attività aziendale.

Per quanto riguarda infine i principali acquisti, si sta valutando l'opportunità di implementare sia gli ambulatori specialistiche che il reparto estetica di alcune attrezzature professionali.

Manutenzioni

Per quanto riguarda le manutenzioni nel triennio 2023-2025 sono stati programmati investimenti per complessivi €. 213.500,00 così ripartiti: di cui €. 80.500,00 sul 2023, €. 71.000,00 sul 2024 e €. 82.000,00 sul 2025. Trattasi di spese necessaria ad assicurare l'efficienza e la sicurezza delle strutture nel tempo. Per maggior dettaglio si rimanda agli allegati.

Acquisti

Per quanto riguarda gli acquisti nel triennio 2023-2025 sono stati programmati investimenti per complessivi €. 201.000,00 così ripartiti: di

cui €. 118.000,00 sul 2023, €. 54.000,00 sul 2024 e €. 29.000,00 sul 2025.

Trattasi di spese necessarie ad assicurare l'efficienza dei processi aziendali. Per maggior dettaglio si rimanda agli allegati.

4. STATO PATRIMONIALE CONTO ECONOMICO E RENDICONTO FINANZIARIO

Di seguito vengono riportate le previsioni patrimoniali ed economiche del triennio 2023 – 2025.

Da evidenziare che per l'esercizio 2025 è prevista una perdita di euro 465.000, dovuta all'imputazione a conto economico per euro 565.000 alla voce B10 (ammortamenti e svalutazioni), della posta di euro 565.000 – che, fermo restando l'importo complessivo, se del caso, potrà essere imputata in funzione dell'avanzamento dei lavori anche sugli esercizi precedenti – conseguente alla svalutazione del costo storico delle immobilizzazioni (porzioni di fabbricato, impianti elettrici ed idraulici, mobili e arredi e attrezzature) relative al centro termale che risulteranno demolite o non più riutilizzabili a seguito del completamento dell'intervento di riqualificazione.

STATO PATRIMONIALE	CONSUNTIVO	PREVISIONALE	PREVISIONALE	PREVISIONALE
	2021	2023	2024	2025
Attivo				
B) Immobilizzazioni				
I - Immobilizzazioni immateriali	402.059	356.059	274.059	203.059
II - Immobilizzazioni materiali				
1) <i>terreni e fabbricati</i>	14.721.029	14.904.043	15.071.803	29.799.444
2) <i>impianti e macchinari</i>	1.749.067	2.880.686	2.689.832	8.318.679
3) <i>attrezzature</i>	255.950	207.856	184.616	1.028.295
4) <i>altri beni</i>	943.837	767.762	682.181	549.659
5) <i>immobilizzazioni in corso</i>	4.408.824	17.920.824	25.120.824	2.888.559
Totale immobilizzazioni materiali	22.078.707	36.681.171	43.749.256	42.584.636
III - immobilizzazioni finanziarie				
1) partecipazioni	16.632	22.082	22.082	22.082
Totale immobilizzazioni (B)	22.497.398	37.059.312	44.045.397	42.809.777
C) Attivo circolante				
I - Rimanenze	395.761	300.000	300.000	300.000
II - Crediti				
1) <i>verso clienti</i>	377.057	100.000	100.000	110.000
4) <i>verso controllanti</i>	-			
5bis) <i>crediti tributari</i>	49.439	80.000	85.000	95.000
5quater) <i>verso altri</i>	222.900	60.000	65.000	75.000
Totale credito	649.396	240.000	250.000	280.000
IV - Disponibilità liquide	40.264	30.000	35.000	40.000
Totale attivo circolante (C)	1.085.421	570.000	585.000	620.000
D) Ratei e risconti	122.646	90.000	90.000	100.000
TOTALE ATTIVO	23.705.465	37.719.312	44.720.397	43.529.777

STATO PATRIMONIALE	CONSUNTIVO	PREVISIONALE	PREVISIONALE	PREVISIONALE
	2021	2023	2024	2025
Passivo				
A) Patrimonio netto				
I - Capitale	621.222	621.222	621.222	621.222
I - Fondo di dotazione	4.858.251	18.958.251	26.158.251	26.158.251
III - Riserve di rivalutazione	6.617.305	6.617.305	6.617.305	6.617.305
V - Riserve statutarie	1.472.785	1.109.490	1.114.490	1.279.490
VI - Altre riserve	255.138	255.138	255.138	255.138
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-	-	0
IX - Utile/perdita d'esercizio	6.205	5.000	165.000	465.000
Totale patrimonio netto	13.830.906	27.566.406	34.931.406	34.466.406
B) Fondi per rischi e oneri				
2) per imposte	44.863	44.863	44.863	44.863
4) altri				
Totale fondi rischi e oneri	44.863	44.863	44.863	44.863
C) Trattamento di fine rapporto	45.612	35.000	35.000	35.000
D) Debiti				
4) debiti verso banche	4.133.413	5.220.469	5.026.554	4.480.934
7) debiti verso fornitori	800.862	600.000	570.000	580.000
11) debiti verso controllanti				
12) debiti tributari	156.040	65.137	85.137	65.137
13) debiti verso ist. Di previdenza e sicure	113.293	80.000	85.000	85.000
14) altri debiti				
- esigibili nell'esercizio	313.039	160.000	165.000	165.000
- esigibili oltre l'esercizio				
Totale altri debiti	313.039	160.000	165.000	165.000
Totale debiti	5.516.647	6.125.606	5.931.691	5.376.071
E) Ratei e risconti	4.267.437	3.947.437	3.777.437	3.607.437
TOTALE PASSIVO	23.705.465	37.719.312	44.720.397	43.529.777

CONTO ECONOMICO	CONSUNTIVO	PREVISIONALE	PREVISIONALE	PREVISIONALE
	2021	2023	2024	2025
A) Valore della produzione				
1)ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.091.658	7.800.000	8.620.000	9.900.000
4)Incrementi di immobilizzazioni per lavori interi	33.351	50.000	50.000	50.000
5)altri ricavi e proventi	552.513	270.000	250.000	250.000
Totale valore della produzione	6.677.522	8.120.000	8.920.000	10.200.000
B) Costi della produzione				
6)per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	907.807	1.220.000	1.370.000	1.690.000
7)per servizi	2.332.272	2.786.000	3.087.000	3.356.000
8)per godimento di beni di terzi	35.900	45.000	45.000	55.000
9)per il personale	2.488.543	2.850.000	3.000.000	3.250.000
10)ammortamenti e svalutazioni				
<i>amm.to immobilizzazioni immateriali</i>	54.439	75.000	82.000	71.000
<i>amm.to immobilizzazioni materiali</i>	686.358	888.000	884.000	1.382.000
<i>svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante</i>	-	1.000	2.000	1.000
<i>altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>				565.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	740.797	964.000	968.000	2.019.000
11) variazione delle rimanenze				
13)altri accantonamenti	-	-	-	-
14)oneri diversi di gestione	43.018	130.000	130.000	135.000
Totale costi della produzione	6.548.337	7.995.000	8.600.000	10.505.000
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	129.185	125.000	320.000	- 305.000
C) Proventi e oneri finanziari				
16)altri proventi finanziari	-	-	-	-
17)interessi e oneri finanziari	83.403	80.000	100.000	100.000
Totale proventi e oneri finanziari	- 83.403	- 80.000	- 100.000	- 100.000
Risultato prima dell'imposte (A-B+C+D)	45.782	45.000	220.000	- 405.000
20)Imposte su reddito d'esercizio	37.600	40.000	55.000	60.000
21) Utile (perdita) d'esercizio	8.182	5.000	165.000	- 465.000

RENDICONTO FINANZIARIO AZIENDA CONSORZIALE TERME DI COMANO		2023
		previsionale
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
	Utile (perdita) d'esercizio	5.000,00
	Imposte sul reddito	40.000,00
	Interessi passivi	80.000,00
1. totale 1 utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, plus/minusvalenze da cessione		125.000,00
	Accantonamento a fondi rischi	1.000,00
	Accantonamento a Fondo TFR	10.000,00
	Ammortamento immob. Materiali	888.000,00
	Ammortamento immob. Immateriali	75.000,00
totale 2		974.000,00
2. Flusso finanziario prima delle variazioni di CCN (tot 1 +2)		1.099.000,00
	<i>Variazioni capitale circolante netto (CCN)</i>	
	Decremento/ (incremento) delle rimanenze	20.000,00
	Decremento / (Incremento) crediti v/clienti	19.000,00
	Decremento/ (Incremento) crediti v/controllanti	0,00
	Decremento/ (Incremento) crediti v/altri	-20.000,00
	Decremento/ (Incremento) crediti tributari	-25.000,00
	Incremento / (Decremento) debiti tributari	-15.000,00
	Incremento / (Decremento) debiti v/fornitori	50.000,00
	Incremento / (Decremento) debiti v/controllanti	0,00
	Incremento / (Decremento) debiti v/ist. Previdenza e Assistenza	10.000,00
	Incremento / (Decremento) debiti diversi	0,00
	Decremento/ (Incremento) ratei e risconti attivi	0,00
	Incremento / (Decremento) ratei e risconti passivi	-170.000,00
3. Flusso finanziario dopo le variazioni di CCN		-131.000,00
	<i>Altre rettifiche</i>	
	Altri debiti (esigibili nell'esercizio)	
	Interessi incassati / (pagati)	-80.000,00
	(Imposte sul reddito pagate)	-40.000,00
	(Utilizzo fondo TFR)	0,00
	(Utilizzo fondi)	0,00
	Altri incassi e pagamenti	-120.000,00
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)		848.000,00
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
	immobilizzazioni materiali	
	(Investimenti)/Disinvestimenti	-15.686.936,00
	immobilizzazioni immateriali	
	(Investimenti)/Disinvestimenti	-55.000,00
	immobilizzazioni finanziarie	
	(Investimento)/Disinvestimenti	0,00
Flusso finanziario attività di investimento (B)		-15.741.936,00
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
	Mezzi di terzi	794.936,00
	Incremento/ (Decremento) debiti a breve v/banche	228.936,00
	Accensione finanziamenti	1.000.000,00
	(Rimborsi finanziamenti)	-434.000,00
	Mezzi propri	14.100.000,00
	Aumento Fondo Dotazione a pagamento	14.100.000,00
	Aumento/ (Diminuzione) Riserve	0,00
Flusso finanziario dall'attività di finanziamento (C)		14.894.936,00
	Incremento/ (decremento) delle disponibilità liquide (A+-B+-C)	1.000,00
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		0,00
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		29.000,00
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		30.000,00

RENDICONTO FINANZIARIO PREVISIONALE 2023		
(metodo indiretto)		
RAGGRUPPAMENTI	VOCI	31/12/2023
CASH FLOW	UTILE/(PERDITA) D'ERSECIZIO	5.000,00
	+ IMPOSTE	40.000,00
	+ INTERESSI PASSIVI	80.000,00
	+ AMMORTAMENTI	963.000,00
	+ ACCANTONAMENTO TFR	10.000,00
	+ACC.TO FONDO RISCHI	1.000,00
	A) CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CCN	1.099.000,00
	+/- DECR. INCR. SCORTE	20.000,00
	-/+ DECR. INCR. DEBITI	45.000,00
	+/- DECR. INCR. CREDITI	-26.000,00
	- IMPOSTE E INTERESSI PAGATI	-120.000,00
	-/+ DECR. INCR. RATEI/RISCONTI PASSIVI	-170.000,00
	+/- DECR. INCR. RATEI/RISCONTI ATTIVI	0,00
	+/- DECR. INCR. CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	0,00
B) VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-251.000,00	
GESTIONE PATRIMONIALE	+/- ACCENSIONE RIMBORSI FINANZIAMENTI	794.936,00
	UTILIZZO FONDI	0,00
	LIQUIDAZIONE TFR	0,00
	INVESTIMENTI IMM. MATERIALI/IMMATERIALI	-15.741.936,00
	VARIAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0,00
	VARIAZIONI FINANZIAMENTI M/L TERMINE	0,00
	VARIAZIONI RISERVE	14.100.000,00
	C) GESTIONE PATRIMONIALE	-847.000,00
	VARIAZIONE LIQUIDITA' NETTA DEL PERIODO (A+B+C)	1.000,00
	SALDO LIQUIDITA' INIZIALE	29.000,00
SALDO LIQUIDITA' FINALE	30.000,00	

5. CONCLUSIONI

Il presente bilancio viene redatto dal Consiglio di Amministrazione e sottoposto all'Assemblea consortile (art. 35 comma 5 Statuto ACTC).

Tutto ciò premesso, si presenta all'approvazione:

- il Bilancio pluriennale di previsione per il triennio 2023 - 2025.

Terme di Comano, 20 ottobre 2022

Il Presidente del CdA
rag. Filippi Roberto

BILANCIO DI PREVISIONE ANNUALE – ANNO 2023

CONSIDERAZIONI GENERALI

In ottemperanza a quanto previsto dallo Statuto dell'Azienda termale, viene redatto il presente Bilancio di previsione annuale con il quale l'Azienda termale decide la programmazione della sua attività e gli obiettivi da conseguire, individuando le risorse economiche per la loro realizzazione.

Settore termale

La stagione 2022 è partita con importanti numeri nel mese di gennaio grazie allo strumento del "bonus terme" introdotto dal Governo. La stagione estiva, avviata l'11 aprile, ha segnato una buona partenza, complici le festività pasquali e ponti favorevoli, segnali diversi in estate, portando a una flessione in particolare su giugno, fine agosto e settembre con una tendenza di consolidamento in autunno, quando si registra una sempre maggiore propensione alla spesa (numerosi secondi cicli di cura termale in regime privato).

L'attività termale 2022 ha registrato alcune importanti tendenze utili alla pianificazione e alla programmazione per il 2023:

- il ritorno dei bambini alle cure, dopo la forte flessione nei due anni di pandemia;
- forte aumento per le richieste di idromassaggi e relativi trattamenti circolatori;
- ripresa delle cure termali per il respiro dopo la pandemia, anche a seguito della riapertura delle inalazioni caldo-umide, di nuovo autorizzate dal Ministero;

- buona propensione alla spesa da parte dei clienti, anche per le proposte legate a salute e benessere.

Tuttavia, si è constatato come la pandemia e la difficile situazione socio-economica in atto abbiano profondamente modificato le tradizionali abitudini degli italiani e dei viaggiatori, specie afferenti al target medio/medio-basso che prevalentemente afferisce al segmento curativo, che ora pongono maggiore attenzione su costi e sicurezza.

Le previsioni per il 2023 per il settore termale, quindi, rimangono incerte e principalmente legate agli esiti della crisi economica nonché - in misura minore - all'inizio della cantierizzazione del centro termale e alla conseguente possibile riorganizzazione degli spazi attuali.

Per quanto concerne il termalismo curativo, sarà confermata e rafforzata l'immagine e, quindi, la notorietà, di luogo di salute, cura e prevenzione, soprattutto in ambito dermatologico, proponendosi in una logica di metodo, integrando diverse azioni ed opportunità mirate volte all'incremento di effetto di cura, alla valorizzazione della multidisciplinarietà creata e alla soddisfazione economica aziendale. Troveranno, quindi, ancora spazio azioni come "Salute Donna" e il "Mese della Dermatologia", che prevedevano conferenze e consulti specialistici, proposte di integrazione terapeutica sul ciclo base convenzionato e numerose altre opportunità per i curandi.

Inoltre, l'esperienza maturata nel 2022 dal nuovo Direttore Sanitario porterà nuove integrazioni nell'offerta di cure e servizi e nuove collaborazioni a livello medico-scientifico, sia per la validazione dell'offerta che per la notorietà nel segmento B2B.

Il Comano Med, avviato nel 2020 proprio con l'obiettivo di innalzare la notorietà e l'immagine delle Terme come luogo di salute, anche nel 2022 ha proseguito nel suo percorso di crescita, come è anche prevedibile per il 2023,

attraverso azioni di promozione mirate, inserimento di nuove professionalità e tecnologie, specie nel campo del movimento, dell'urologia e della medicina estetica.

L'incremento di attività dei reparti dedicati al benessere e alla cura di sé, da parte di clienti dermatologici e non, getta le basi per continuare lo sviluppo del segmento cosiddetto self-care, in modo coerente con l'offerta prevista per il nuovo centro termale. Il 2023 sarà, quindi, caratterizzato dalla messa a punto di progetti pilota e dallo scouting e parziale acquisizione di tecnologie e professionalità di supporto.

L'accoglienza sarà tra gli elementi di maggiore attenzione nel 2023, attraverso un approfondito lavoro di revisione di processi, procedure e implementazione di standard atti a garantire un elevato livello di qualità percepita al cliente finale, a conciliare maggiormente le esigenze lavorative dei collaboratori e a generare aree di efficientamento aziendale.

Oltre a ciò, si mira a potenziare l'apertura dell'offerta termale verso il territorio per innescare dinamiche di offerta legate alla vacanza utili ad incrementare l'attrattività, specie nell'attuale contesto di crisi economica.

Settore alberghiero

Nel 2022 il comparto hotel segna un deciso incremento dei ricavi. Tale risultato è stato raggiunto principalmente mediante la vendita di soggiorni con un aumento delle tariffe, avviato dal 2019, l'offerta benessere, che comprende i trattamenti in cabina e termali a pagamento e gli ingressi Day Spa e l'offerta food & beverage, che include ristorante, bar e cantina.

Il processo innescato denota un profondo cambio di target da clientela termale a clientela benessere, più alto spendente. Con la conclusione della stagione 2022, si ritiene di aver raggiunto il posizionamento ricercato e per il

quale si è avviato il processo di riorganizzazione a partire dal 2019. Di conseguenza, i prossimi esercizi saranno dedicati ad opportune strategie di consolidamento, rifinitura e sviluppo.

La stagione 2023, che denota importanti elementi di incertezza a seguito del perdurare della pandemia, della crisi economica in atto e dell'incremento dei costi aziendali, particolarmente significativi nel settore hotel. Tuttavia ci si propone un ulteriore consolidamento dei ricavi, avviando azioni mirate di sviluppo mercato, del metodo e della qualità dell'offerta, lavorando attentamente su processi e standard.

Come già negli obiettivi aziendali, sarà fondamentale puntare su un nuovo piano di investimenti che, per quanto riguarda il 2023, si concentri sulla revisione impiantistica e sull'avvio delle azioni di miglioramento nelle camere, SPA e food&beverage.

Settore cosmesi

Le statistiche di mercato e il fatturato del comparto cosmesi, confermano l'andamento in positivo del settore, nonostante una situazione di scenario particolarmente altalenante: in generale si rileva la natura anelastica del comparto grazie alla tenuta dei fatturati e alla crescita dei diversi settori per un prodotto che, entrato nelle abitudini quotidiane dei consumatori, non perde di dinamica ma anzi registra crescite positive.

I valori del 2021, nonostante le tensioni che si sono iniziate a registrare a fine anno, e che hanno condizionato i trend del 2022, confermano la salute di un settore che ha ribadito la sua capacità non solo di resilienza alla crisi economica, ma soprattutto di reattività e di adeguamento alle nuove prospettive di acquisto da parte dei consumatori.

Si è compreso quanto l'attuale momento condizioni l'evoluzione economica del comparto, per cui anche le previsioni di chiusura per il 2022, con un valore del fatturato che si aggira intorno a 1.070.000 euro e una crescita di quasi 6 punti percentuali, tengono conto del nuovo scenario sia economico che sociale. Infatti, se da un lato le previsioni confermano un andamento positivo, che si traduce in una situazione in crescita, non va negato che le incertezze individuate impongono molta cautela nella definizione delle prospettive future.

Come anticipato il settore della cosmesi, un mercato che nel corso del 2021 ha chiuso con un incremento del 22,23%, nel 2022 ha sicuramente subito importanti condizionamenti per effetto della pandemia, ma sta anche dimostrando capacità di reazione e adeguamento alle mutate realtà di acquisto, tenendo conto anche del fatto che a gennaio 2022 si sono incrementati i prezzi al pubblico per assorbire i costi derivanti dall'aumento delle materie prime e dei materiali di imballaggio.

A testimonianza della continua crescita registrata nel corso degli anni, occorre considerare la suddivisione dei fatturati per canale di distribuzione che registra evidenti riprese.

Per quanto riguarda gli shop aziendali, la strategia messa in atto nel 2020 relativa alla formazione mirata degli operatori addetti alle vendite, all'introduzione delle routine di bellezza e alla sensibilizzazione dello staff medico è stata consolidata nel corso del 2021 e rafforzata nel 2022 grazie al coinvolgimento più incisivo dello staff medico, che ha dato nuova propulsione alla vendita e al cross-selling tra i diversi reparti.

Per i due negozi in sede che registrano fatturati in aumento sia nel 2021 (chiusura shop stabilimento + 36 % circa e shop ght + 24% circa) che nel 2022 (+ 12 % circa per entrambi i negozi a settembre 2022) e il cui andamento sta raggiungendo un plateau ed è legato alle presenze in sede, si stima un incremento nel corso del triennio 2023 -2025 che si aggira tra 5-10% annuo.

Nel corso del triennio sarà fondamentale attivare ulteriori supporti, percorsi e protocolli, da inserire nel corso delle diverse stagioni, allo scopo di agevolare la proposta e la vendita.

Nel canale farmaceutico – parafarmaceutico suddiviso tra distributori e farmacie si assiste nel corso del 2021 ad un incremento delle vendite in farmacia che chiudono a +52,58 % e nei distributor +6,03%. La crisi legata alla pandemia, rappresentata dalle frequentazioni ancora rallentate, evidente soprattutto nei primi 6 mesi dell'anno ha lasciato strascichi anche in questi settori che vedono comunque nel 2022 una ripresa dal mese di luglio e che ne spiegano comunque la generale tenuta, caratterizzando le sue potenzialità e stimando una crescita del 5% a chiusura anno. Il field rappresenta un settore fondamentale in quanto esistono alcuni caratteri distintivi del consumo di cosmetici in farmacia: motivazioni dirette e pragmatiche spingono il consumatore a preferire la farmacia rispetto, ad esempio, alla profumeria, anche se, immaginando il futuro ambiente di vendita, si delinea un incrocio funzionale e commerciale tra l'area puramente farmaceutica e un'area più attraente per i prodotti beauty. Nel corso dei prossimi anni, pertanto, si è deciso di puntare anche sul settore retail attraverso l'attivazione di consulenti commerciali in grado di fare scouting di nuove realtà distributive e retail allo scopo di ampliare la conoscenza e la diffusione del brand. Parallelamente si stanno rafforzando le relazioni esistenti attraverso una politica di

collaborazione reciproca più incisiva, ad eventi organizzati in sede, ad una progettualità sulle farmacie Comunali Trentine e a una capillarizzazione mirata a rafforzare la presenza del Brand nel territorio italiano. Queste azioni che nel corso del 2022 stanno portando a buoni risultati (+5,6 sulle farmacie a settembre e + 6 % sui distributori) dovranno essere incrementate e ampliate. Solo così si può ipotizzare che durante il triennio 2023 -2025 si possa assistere ad una crescita in progressivo dal 20 al 50% annuo per questo comparto. La crescita, graduale nei primi anni, potrà essere decisamente più incisiva nel 2025 quando il comparto commerciale sarà consolidato da relazioni stabili e strutturate.

Nel corso del 2021 si è assistito ad un "riassestamento" e consolidamento delle vendite e-commerce, canale oramai diventato strutturale alla strategia Aziendale che ha chiuso con un incremento del 7, 91%. Nel 2022 stiamo assistendo ad un andamento altalenante del comparto, che ha portato a fare delle considerazioni più ampie sugli investimenti da affrontare nei prossimi anni per dare spinta e volano ad un settore che rappresenta un biglietto da visita fondamentale in termini di visibilità e diffusione del marchio. A settembre 2022 difatti, si è intrapresa una strategia di digital marketing grazie alla collaborazione con un'agenzia specializzata volta a riassetare il comparto e a dare nuova spinta alle vendite attraverso una presenza più incisiva sulle diverse piattaforme social e web. Solo adottando e attivando tali investimenti e attraverso una strategia di comunicazione ben pianificata, si può prevedere un forte aumento complessivo nel triennio 2023 – 2025 compreso tra il 40 e l'80% annuo, con una crescita maggiore soprattutto nei primi anni di attivazione. Queste azioni rivolte al web porteranno necessariamente una notorietà di Brand che farà da volano anche agli altri comparti del settore cosmesi e Aziendali.

Anche l'andamento della piattaforma Amazon sta continuando a registrare un andamento positivo nel corso del 2022 (a settembre + 70%) anche se quasi nulli sono gli investimenti riversati in questo settore.

Nel corso dei prossimi anni sarà fondamentale avviare e consolidare la diffusione capillare del brand e in parallelo garantire un incremento incisivo di fatturato; un obiettivo decisamente sfidante che potrà essere raggiunto solo attraverso le azioni messe in campo e tramite la definizione di una politica di commercializzazione chiara e coerente sui diversi settori che permetta al Brand Terme di Comano Skincare di affermarsi a livello Nazionale.

Il repentino cambio delle abitudini di acquisto ha generato una serie di nuovi comportamenti e opzioni di consumo che erano stati lasciati in sospeso durante i lockdown: ne è un esempio il concetto di bellezza naturale che si sta espandendo a tutti i livelli di utilizzo, associato al concetto di sostenibilità che anche nel cosmetico sta esprimendo crescite e consensi sempre più evoluti. Torna in auge anche la beauty routine minimalista che richiama il desiderio di non stravolgere l'aspetto, ma garantire la qualità e la sicurezza interiore degli utenti e, in ultimo, i cosmetici multiuso che vengono rivalutati nel periodo post-pandemia grazie al ritorno ad una routine quotidiana meno vincolata agli obblighi. In fase di ricerca e sviluppo, quindi, sarà fondamentale concentrarsi su tutti questi aspetti sia nell'ambito della comunicazione sia nel lancio di nuovi strumenti e nuove referenze, indispensabili per facilitare la proposta e creare interesse. Si sta pertanto lavorando su diversi nuovi prodotti in test sia per quanto riguarda la linea cosmetica sia per quanto concerne la linea cosmeceutica.

Relativamente al progetto lisato batterico dopo l'individuazione del partner per la produzione su scala industriale, si sta arrivando alla definizione di una

materia prima standardizzata, sulla quale bisognerà effettuare ulteriori test di attività e sicurezza. Si può quindi ipotizzare che verso la fine del 2023 si riesca ad avviare la produzione della nuova crema contenente il lisato.

Si ricorda, che pure nell'incertezza dello scenario di riferimento e nonostante i profondi cambiamenti che hanno condizionato le abitudini di acquisto, si è posto in essere una serie di correttivi e di iniziative che da un lato consentono di intercettare le nuove tendenze di consumo e dall'altro fanno fronte alle difficoltà congiunturali.

È la conferma del valore di un comparto che, oltre ad assorbire le difficoltà dello scenario e della situazione macroeconomica, riesce a proiettarsi nell'investimento in nuove attività di innovazione e mostra di comprendere come la competitività si raggiunga attraverso azioni che non penalizzino la filiera in generale, ma che caratterizzino ancor più i valori del prodotto nel suo complesso.

BILANCIO ECONOMICO PREVENTIVO

Sulla base di quanto sopra descritto per le attività aziendali e per le prospettive di crescita assunte è stato elaborato il Bilancio Preventivo Economico Annuale del 2023 che presenta un utile previsionale di € 5.000.

CONTO ECONOMICO	CONSUNTIVO	PREVISIONALE	PREVISIONALE	PREVISIONALE
	2021	2023	2024	2025
A) Valore della produzione				
1)ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.091.658	7.800.000	8.620.000	9.900.000
4)Incrementi di immobilizzazioni per lavori interi	33.351	50.000	50.000	50.000
5)altri ricavi e proventi	552.513	270.000	250.000	250.000
Totale valore della produzione	6.677.522	8.120.000	8.920.000	10.200.000
B) Costi della produzione				
6)per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	907.807	1.220.000	1.370.000	1.690.000
7)per servizi	2.332.272	2.786.000	3.087.000	3.356.000
8)per godimento di beni di terzi	35.900	45.000	45.000	55.000
9)per il personale	2.488.543	2.850.000	3.000.000	3.250.000
10)ammortamenti e svalutazioni				
<i>amm.to immobilizzazioni immateriali</i>	54.439	75.000	82.000	71.000
<i>amm.to immobilizzazioni materiali</i>	686.358	888.000	884.000	1.382.000
<i>svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante</i>	-	1.000	2.000	1.000
<i>altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>				565.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	740.797	964.000	968.000	2.019.000
11) variazione delle rimanenze				
13)altri accantonamenti	-	-	-	-
14)oneri diversi di gestione	43.018	130.000	130.000	135.000
Totale costi della produzione	6.548.337	7.995.000	8.600.000	10.505.000
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	129.185	125.000	320.000	- 305.000
C) Proventi e oneri finanziari				
16)altri proventi finanziari	-	-	-	-
17)interessi e oneri finanziari	83.403	80.000	100.000	100.000
Totale proventi e oneri finanziari	- 83.403	- 80.000	- 100.000	- 100.000
Risultato prima dell'imposte (A-B+C+D)	45.782	45.000	220.000	- 405.000
20)Imposte su reddito d'esercizio	37.600	40.000	55.000	60.000
21) Utile (perdita) d'esercizio	8.182	5.000	165.000	- 465.000

Dai dati del "Conto economico di previsione per il 2023" si può rilevare quanto segue:

A) Valore della produzione:

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni: sono previsti per complessivi euro 7.800.000 in aumento rispetto al preconsuntivo 2022 su tutti e tre i settori di business dell'azienda ma in particolare nel settore commerciale con un importante investimento di digital marketing già descritto in relazione. Per il settore termale è previsto un aumento di ricavi più prudente rispetto agli altri settori visto l'imminente avvio dei lavori di ristrutturazione dello stabilimento termale.
- Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni: sono previsti per complessivi euro 50.000 e sono relativi alla capitalizzazione di costi interni (personale) oppure esterni (acquisti di materie e materiale vario) sostenuti per la "fabbricazione" di beni classificati nelle immobilizzazioni materiali ed immateriali.
- Altri ricavi: sono previsti in euro 270.000 e ricomprendono tutti componenti positivi di reddito derivanti da attività accessorie quali l'affitto di sale per congressi, il fotovoltaico, i contributi in conto esercizio e in c/impianti.

B) Costi della produzione:

- Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci: sono previsti per complessivi euro 1.220.000, in linea con l'aumento dei ricavi dei vari settori.
- Costi per servizi: sono previsti in complessivi euro 2.786.000 e ricomprendono le assicurazioni, l'energia elettrica, combustibile, telefono, acqua ed altre utenze, le manutenzioni e riparazioni, consulenze tecniche, legali, fiscali, amministrative e revisione contabile, compensi agli amministratori,

collaborazioni professionali e costi marketing.

- Costi per il personale: sono previsti in complessivi euro 2.850.000 e comprendono i costi dei reparti operativi aziendali, dei direttori e degli uffici amministrativi.

- Ammortamenti e svalutazioni: sono previsti ammortamenti per euro 964.000 calcolati sulla base del documento unico di programmazione dell'ACTC 2023-2025 dove sono presenti nel dettaglio tutti gli interventi che verranno effettuati nel prossimo triennio.

- Oneri diversi di gestione: sono previsti per euro 130.000, in linea con gli esercizi precedenti; in questa voce sono ricompresi tutti quei costi non iscrivibili per natura nelle altre voci dei costi della produzione, tra i quali imposte, tasse e contributi, altri tributi locali, concessioni, quote associative, abbonamenti, sanzioni ecc.

C) Proventi e oneri finanziari:

- Interessi e oneri finanziari: sono stati previsti euro 80.000 e relativi agli interessi passivi sul mutuo erogato da Mediocredito Trentino – Alto Adige Spa per finanziare gli investimenti relativi all'ampliamento del centro benessere del Grand Hotel Terme, agli interessi sul Mutuo erogato da Mediocredito Trentino – Alto Adige Spa relativo all'iniziativa Plafond ripresa Trentino Banche 3 ed in parte per l'utilizzo dell'anticipazione di cassa sul conto di tesoreria.

- Imposte sul reddito: calcolate in euro 40.000. In questa voce si rilevano i tributi diretti di competenza dell'esercizio.

- Utile d'esercizio: previsto in euro 5.000.-

CONCLUSIONI

Il presente bilancio viene presentato dal Consiglio di Amministrazione e sottoposto all'Assemblea consortile (art. 35 comma 5 Statuto ACTC).

Tutto ciò premesso, si presenta all'approvazione:

- il Bilancio Preventivo Economico Annuale per il 2023;
- la relazione illustrativa delle voci di Bilancio.

Terme di Comano, 20 ottobre 2022

Il Presidente del CdA
rag. Roberto Filippi