



TERME DI  
COMANO

Azienda Consorziale  
Terme di Comano

**BILANCIO  
PLURIENNALE  
2022 - 2024  
E DI PREVISIONE  
2022**

# **BILANCIO PLURIENNALE DI PREVISIONE 2022–2024**

## **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 2022 - 2024.

## **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 predisposto la programmazione strategica per il nuovo quinquennio di mandato – e, quindi, anche per il triennio di riferimento del presente documento (2022 – 2024) – 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.

L'obiettivo sottostante il Bilancio di Previsione 2022 – 2024 è costruire le "Terme di Comano 2025" e, quindi, dare corso, posizionare e valorizzare gli investimenti programmati in maniera efficace e sostenibile. Ciò deve necessariamente essere fatto coerentemente

con la missione aziendale 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).

La pianificazione strategica realizzata dal Consiglio di Amministrazione tiene conto dei trend di mercato derivanti dall'evoluzione socio-economica e degli stili di vita delle persone, che risultano decisamente promettenti negli ambiti di attività in cui opera l'Azienda.

Di recente sono apparsi molti studi a livello internazionale sui trend futuri del benessere che sembrano convergere in alcune tendenze ben definite, anche comuni con l'evoluzione dei consumi e degli stili di vita in generale. Ciò che ormai è dato per assodato è come la pandemia Covid-19 abbia influenzato le dinamiche del settore in modo permanente: di conseguenza, il futuro non sarà un ritorno alle modalità del passato bensì una scoperta di nuove propensioni ed opportunità che daranno 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 (Società 5.0). In detto quadro di contesto, si rileva la tendenza ad una convergenza della salute nel benessere, con uno spostamento di obiettivo dalla

cura di patologie in atto verso l'acquisizione di stili di vita sani come agenti di prevenzione e di equilibrio psico-fisico. Salute e benessere saranno driver di motivazione anche per la vacanza, che perderà l'accezione di "fuga" per acquisire quella di "ricerca e scoperta", in luoghi lenti, vicini, autentici e sostenibili.

Accanto alle interessanti opportunità che si potranno delineare a livello di mercato, è opportuno considerare il pesante effetto della pandemia Covid-19, che ha continuato ad influenzare l'attività aziendale (sia a livello di apertura sia di presenze) nel 2021 e verosimilmente avrà strascichi almeno anche nel 2022, soprattutto per l'ambito termale e quello cosmetico collegato.

Oltre a ciò, il prossimo triennio sarà influenzato dai lavori di riqualificazione del centro termale che potrebbero portare alcune limitazioni nella gestione dell'offerta termale e, di conseguenza, su altri ambiti logisticamente correlati e coinvolti.

Mettendo in relazione le dinamiche opposte di sviluppo e contrazione sopra descritte, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno applicare valutazioni prudenziali, partendo dal considerare lo stato e i dati del 2021 e prevedendo, almeno per il settore termale (e la parte collegata di cosmesi), un ritorno ai volumi di fatturato pre-pandemia nel 2023. La strutturazione del Bilancio di previsione, inoltre, valorizza gli importanti risultati acquisiti a seguito della riorganizzazione aziendale operata dal 2018, che si esplicano nell'ottimizzazione dell'impiego, e quindi dei costi, relativi alle risorse umane, nella riduzione di altri costi strategici (ad esempio food&beverage), nello sviluppo della struttura e dei risultati di ricavo dell'hotel nonché di alcuni canali commerciali della cosmesi (online e farmaceutico).

Nel quadro di raccordo dei macro-obiettivi sopra illustrati, la strategia 2021-2024 si focalizza sullo sviluppo di un'offerta innovativa e di elevato valore per il cliente, seguendo le tendenze e i bisogni emergenti, che ne permetta un posizionamento integrato allo scopo di creare redditività per sostenere gli investimenti strutturali in atto, garantire continui spazi di investimento (sia "software" che "hardware") e - non da ultimo - generare, come ampiamente dimostrato dal Bilancio Sociale 2019, un impatto significativo sul territorio di riferimento.

È soprattutto il settore termale quello primariamente coinvolto nel percorso di sviluppo. Per il triennio di riferimento, le azioni strategiche previste dal Consiglio di Amministrazione, in stretta collaborazione col management, si focalizzano sulla riorganizzazione dell'offerta su tre target principali: termalismo curativo dermatologico (skincare), termalismo curativo specializzato (health), salute e benessere (selfcare). Per l'attuazione della proposta di valore al cliente sono necessarie sia azioni di mercato dirette sia partnership strategiche (partnership medico-sanitarie, partnership turistiche, ecc.). Già per il 2022 sono previste progettualità specifiche atte a curare in maniera continuativa e sostenibile l'offerta termale, anche attingendo ai risultati dell'intensa attività di ricerca e sviluppo condotta negli ultimi anni e alle collaborazioni con università e centri di ricerca (Università di Trento, Università di Pavia, Cibio).

Altro elemento fondamentale è la continua azione di miglioramento e controllo sui processi aziendali (ad esempio per l'accoglienza e l'organizzazione operativa, anche facendo riferimento a dinamiche di tipo industriale per quanto riguarda l'ultimo aspetto).

Nel periodo considerato, si prevede che l'hotel mantenga e consolidi il proprio posizionamento di destinazione benessere, avente l'acqua termale e la natura (intesa prima di tutto come esperienza attiva del parco termale) quali elementi di differenziazione e valore. La visione strategica aziendale presume un ampliamento delle attività dell'hotel, sia per valorizzare gli investimenti effettuati, che rendono la struttura tra le più attrattive del panorama alpino, sia per sostenere l'intensa attività di investimento attuata e in programma. Saranno quindi introdotte azioni specifiche per aumentare la stagionalità, attirare i nuovi target e crescere in alcuni mercati, specialmente quelli stranieri (GAS).

La revisione della linea Terme di Comano Skincare del 2019 ha dato al comparto cosmetico nuove possibilità sul mercato. Nel periodo 2022 - 2024, l'Azienda si concentrerà, quindi, sullo sviluppo commerciale della linea cosmetica. Si agirà attraverso azioni dirette, anche collegate agli altri ambiti aziendali, campagne di notorietà e partnership strategiche. Nell'attuazione della strategia del triennio l'Azienda può contare sul potenziamento organizzativo (risorse umane, processi, informatizzazione, ecc.) attuato dal 2018. Tuttavia, l'organizzazione non potrà prescindere da un continuo lavoro di sviluppo atto a rendere più performanti processi aziendali (strategici, gestionali ed operativi) ed a migliorare continuamente le competenze aziendali, fondamentali per costruire la coerenza e la qualità dell'esperienza dell'utente, che genera fidelizzazione e successo competitivo. Risulta, infatti, fondamentale introdurre e coltivare nuove dinamiche di organizzazione del lavoro per sfruttare al massimo anche le opportunità di servizio che fornirà la nuova struttura di centro termale.

Molti studi hanno oggi dimostrato che per l'eccellenza turistica di una destinazione sia fondamentale la propensione collettiva all'investimento per costruire valore per il cliente e che, quindi, non si possa prescindere da un lavoro collaborativo di località che metta in sinergia politiche, investimenti pubblici e privati, sia a livello strutturale sia di prodotto mercato e flussi turistici. La componente territoriale diventa ulteriormente strategica per le Terme di Comano considerandone la missione statutaria. Il programma dell'azienda si concentra quindi anche sul consolidamento del rapporto con le comunità proprietarie e con i territori turistici vicini, partendo dall'ambito Garda Dolomiti.

### **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:

| <b>INTERVENTO</b>                        | <b>IMPORTO</b>          | <b>STATO</b>              |
|--|-------------------------|---------------------------|
| 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          | €. 18.100.000,00        | IN CORSO                  |
| RIQUALIFICAZIONE ANTICA FONTE            | €. 250.000,00           | IN FASE DI PROGETTAZIONE  |
| DEMOLIZIONE GRANDE ALBERGO TERME         | €. 400.000,00           | IN FASE DI PROGETTAZIONE  |
| RIQUALIFICAZIONE PASSERELLA STABILIMENTO | €. 350.000,00           | DA AVVIARE                |
| RIQUALIFICAZIONE PARCO TERMALE           | €. 647.769,28           | ULTIMATO                  |
| RIQUALIFICAZIONE EX SIBILLA CUMANA       | €_. ---                 | OBBLIGO MA NON FINANZIATO |
| <b>SOMMANO</b>                           | <b>€. 24.000.000,00</b> |                           |

Nel corso del 2021 con la realizzazione dei lavori di RIFACIMENTO IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA A SERVIZIO DELL'AREA VERDE DI PERTINENZA DELLA STRUTTURA SANITARIA "TERME DI COMANO" e dei "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL SENTIERO CHE, NEL PARCO TERMALE, DAL GHT RAGGIUNGE IL LATO NORD DEL BAR LAGHETTO, SULLA P.F. 845/55 CC. PREMIONE" l'Azienda ha esaurito il budget di spesa previsto dall'Accordo di Programma per gli interventi di **RIQUALIFICAZIONE DEL PARCO TERMALE** che, si ricorda, è stato impiegato per la realizzazione di:

- n° 2 parchi gioco per bambini in legno naturale (già rendicontati)

- la messa in sicurezza del versante a monte del sentiero pedonale che dalla chiesetta salve verso la fraz. Di Villa Banale, (già rendicontato)
- la redazione di uno studio per la riqualificazione generale del parco termale (già rendicontato);
- la manutenzione del sentiero che dal GHT raggiunge il lato a nord del bar Laghetto, con la contestuale realizzazione di un percorso sensoriale (di prossima rendicontazione)
- l'integrale rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica con contestuale realizzazione dell'impianto di videosorveglianza, ripavimentazione del parcheggio a servizio del parco e sistemazione dell'impianto di irrigazione.

Altresì, in relazione all'intervento di **RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO EX SIBILLA CUMANA**, atteso che:

- la deliberazione della Giunta provinciale n. 1205 del 14 giugno 2013 impone – nonostante l'assenza di specifico intervento a sostegno – 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, a seguito della revisione dell'Accordo di data 09.10.2018, si è attivata per individuare un soggetto interessato a finanziare l'intervento di riqualificazione del complesso ed eventualmente a

gestirlo, destinandolo anche a utilizzi diversi da quello alberghiero; i riscontri e confronti sul tema con gli investitori hanno palesato criticità, legate (1) alla posizione in cui è collocato l'immobile (costretto tra il versante a monte e la strada statale a valle) e (2) alla crisi economica conseguente sia alla pandemia da COVID-19 in corso che alla situazione di stagnazione del comparto turistico in cui operano le Terme;

- il quadro economico generale in cui ci si trova attualmente ad operare risulta anche interessato dalla bolla speculativa che ha comportato gli innalzamenti dei prezzi di pressoché tutte le materie prime impiegate nei processi costruttivi e dalla saturazione - conseguente anche al varo delle misure governative di sostegno al settore (SUPEBONUS 110) - della capacità produttiva di alcuni comparti della filiera edile e ciò anche impatta negativamente sulla valutazione dell'investimento da operare;
- l'Azienda risulta già pesantemente impegnata (1) nella realizzazione dell'investimento di riqualificazione dello stabilimento - che importa €. 20.300.000 €. rispetto ai 18.100.000 €. stanziati dall'Accordo - e (2) nel garantire lo sviluppo e l'efficienza anche del restante patrimonio aziendale, talché la programmazione anche del completamento dell'intervento di riqualificazione del complesso ex Sibilla Cumana entro il 2024 risulterebbe comprometterne l'operatività e la redditività;

stante l'avvicinarsi del termine entro cui devono essere ultimati tutti gli interventi previsti (31.12.2024), alla luce (1) del pesante impatto della pandemia da COVID-19 sui conti 2020 e 2021 dell'Azienda Consorziale Terme di Comano, (2) 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) e (3) delle bolle speculative che caratterizzano attualmente la filiera edile, la proprietà si è attivata presso la Giunta Provinciale per modificare l'Accordo di Programma prevedendo un nuovo e congruo termine (31.12.2028?) per il completamento dell'intervento di RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO EX SIBILLA CUMANA. Una "diversa collocazione temporale" di detto investimento risulterebbe infatti (1) dar modo a tutte le parti sottoscrittenti la presente di confermare e non stravolgere i propri piani di investimento, (2) assicurare l'equilibrio della relativa programmazione economico-finanziaria e (3) agevolare l'individuazione di un eventuale partner interessato al sostegno dell'investimento di riqualificazione del complesso (in quanto le relative valutazioni non sconterebbero l'attuale quadro economico, ma scenari sicuramente più favorevoli, in quanto non più negativamente condizionati dall'emergenza pandemica in corso e/o dalle predette bolle speculative e produttive ma al contrario positivamente condizionati dall'intervenuto completamento dell'intervento di riqualificazione del Centro termale) e alla sua eventuale gestione.

Va da sé che (1) l'attuale quadro economico e, in particolare, i negativi effetti della situazione emergenziale, non permettono comunque di considerare la realizzazione dell'intervento di riqualificazione del complesso entro il termine temporale attualmente stabilito, se non con il ricorso a finanziamenti aggiuntivi rispetto a quelli previsti e (2) al contrario (in caso di un positivo accoglimento della proposta da parte della Giunta Provinciale della richiesta) l'investimento in parola potrebbe giovare anche della diversa (perché

aumentata a seguito del completamento dell'intervento di riqualificazione del centro termale) capacità dell'Azienda di generare reddito e quindi di sostenere nuovi e ulteriori investimenti e di evitare (o quantomeno contenere) nuovi ulteriori sostegni pubblici per la sua realizzazione.

Talché, il presente bilancio pluriennale non considera la realizzazione nel periodo anche di detto investimento (allocando le risorse necessarie per la riqualificazione dell'edificio o, alternativamente, alla retrocessione del contributo).

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

#### **RIQUALIFICAZIONE CENTRO TERMALE**

Nella seduta del 28.04.2020 (vedi prot. n. PAT/RFD330-07/05/2020-0250726), il Comitato Tecnico Amministrativo dei Lavori pubblici e della Protezione civile della PAT, ha espresso sulla progettazione di che trattasi il parere (n° 8/20) favorevole con prescrizioni.

Sulla scorta del già menzionato parere si è conseguentemente provveduto a modificare gli elaborati progettuali al fine di coordinare le relative previsioni con le prescrizioni impartite. In particolare, dette modifiche hanno interessato:

- il quadro economico dell'intervento ove è stato previsto specifico accantonamento per la realizzazione dell'opera d'arte ad abbellimento dell'intervento secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.p. 2/1983; detta modifica non ha inciso sul costo complessivo previsionale dell'investimento, stante il fatto che in luogo alla previsione dell'accantonamento di 25.000,00 € per l'esigenza in

argomento si è operata la riduzione dell'accantonamento relativo agli imprevisti;

- il capitolato speciale di appalto, ove al comma 4.), dell'art. 4. (Interpretazione del contratto e del capitolato speciale di appalto e disciplina di riferimento) tra gli atti normativi di riferimento per la redazione della progettazione esecutiva sono state indicate anche le deliberazioni della Giunta provinciale n° 141/2018 e 2076/2019 (regolanti l'applicazione in Provincia di Trento del decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato in GU n.259 del 6 novembre 2017, avente oggetto "Criteri Minimi Ambientali");

Con deliberazione del CdA n. 145 di data 08 maggio 2020, è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di "RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE, ARCHITETTONICA E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELLO STABILIMENTO TERMALE ESISTENTE (TERME DI COMANO)" e autorizzato altresì l'affidamento (1) della relativa progettazione esecutiva, (2) della realizzazione dei lavori e (3) della fornitura e allestimento degli arredi e complementi di arredo necessari a dare gli spazi completamente finiti ed arredati in ogni parte, mediante procedura aperta telematica con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 17 della L.P. 2/2016 e degli artt. 30 bis e 30 comma 5ter lett. c) della L.P. 26/93 e con le modalità procedurali dell'art. 59 e del Titolo IV, capo V del D.P.P. 11 maggio 2012 n. 9/84/Leg), per un importo complessivo a base dell'appalto integrato dei lavori, forniture e servizi di €. 15.307.610,12.

Sulla base del già menzionato provvedimento, l'Ufficio Tecnico dell'Azienda ha provveduto:

a) a disporre le pubblicazioni del Bando di gara, del Disciplinare integrale di gara sul profilo committente dell'Azienda Consorziale Terme di Comano ed, unitamente alla documentazione di gara, sul sistema di negoziazione accessibile dal sito internet <https://termecomano.acquistitelematici.it> . L'estratto del Bando di gara è stato altresì pubblicato sulla GUUE (2020/S 148-362222 in data 03.08.2020), sulla GURI (n° 90 del 05.08.2020), sui quotidiani La Repubblica, La Stampa, L'Adige, Trentino (in data 12.08.2020), nonché sul sito informatico del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;

b) a predisporre a Sistema la procedura di affidamento dell'opera mediante gara aperta, in conformità alle norme contenute nel bando integrale di gara, nell'elaborato "Parametri e Criteri di valutazione delle offerte", sulla base del capitolato speciale d'appalto e degli elaborati di progetto;

Alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte (26 ottobre 2020 ore 12:00) risultavano regolarmente trasmesse n. 4 (quattro) offerte, che a seguito dell'esame della documentazione amministrativa sono state tutte ammesse al proseguo della procedura. Con deliberazione del CdA n. 203 di data 27 novembre 2020 sono stati nominati, quali componenti della Commissione giudicatrice per la valutazione delle offerte tecniche ed economiche presentate dai concorrenti alla procedura aperta sopra soglia comunitaria, i signori;

- ing. CLAUDIO BORTOLOTTI, quale membro esperto nella programmazione, gestione, anche giuridico-amministrativa, di interventi pubblici o assibilabili oltre che nel settore edile,

infrastrutturale e cantieristico, che ha assunto il ruolo di Presidente della Commissione;

- ing. BRUNO MORATELLI, quale membro esperto nel settore dell'edilizia, con comprovata esperienza in quella sanitaria e nella gestione cantieristica;
- ing. LUCA TOMASI, quale membro esperto nel settore impiantistico;
- arch. STEFAN RIER, quale membro esperto nel settore dell'edilizia ricettiva e dell'interior-design;
- dott. CLAUDIO BURIANI, quale membro esperto nel settore sanitario e dell'edilizia sanitaria

A seguito della formazione della graduatoria da parte della Commissione giudicatrice, con provvedimento di data 19.04.2021 del Presidente della Gara, a mente del paragrafo 5.7 del disciplinare di gara, ha quindi disposto l'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.

Alla scadenza del termine di legge (20.05.2021), non risultano proposti, da parte dei concorrenti non aggiudicatari, ricorsi all'autorità competente (TRGA Trento) avverso il provvedimento di aggiudicazione.

Sono in corso le verifiche in ordine al possesso dei requisiti di partecipazione dichiarati dall'aggiudicataria in sede di gara, ultimate positivamente le quali si procederà alla stipula del contratto, quindi

all'avvio della progettazione esecutiva e, a seguito della sua approvazione, all'avvio dei lavori.

### **ANTICA FONTE E GRANDE ALBERGO TERME**

Si ricorda che il Piano programmatico degli investimenti per la riqualificazione delle Terme di Comano, propone di:

1. provvedere alla demolizione del vecchio Grand Albergo Terme, p.ed. 124/1 CC. Villa banale, considerate le relative carenze strutturali e generali che comporterebbero un investimento economico non sostenibile per una sua eventuale riqualificazione/ristrutturazione;
2. riqualificare/ristrutturare l'Antica Fonte, p.ed. 82/1 CC. Godenzo, scrigno di tutta la storia e dell'economia delle Terme e del territorio circostante, enfatizzando la presenza della sorgente e rivalutandone la funzione simbolica dell'acqua, atteso che l'edificio è il punto di ingresso al compendio termale. La struttura, ormai degradata, deve essere sottoposta alla messa in sicurezza e ad una revisione architettonica individuando nuove soluzioni progettuali di riqualificazione formale.

Al fine di (1) massimizzare l'appetibilità del progetto nella fase di appalto, (2) favorire la cantierizzazione degli investimenti contenendone i tempi di realizzazione/approvazione e (3) consentire una migliore e più razionale gestione delle risorse economiche messe a disposizione dalla proprietà, si è deciso – e condiviso con la proprietà - di procedere alla progettazione/realizzazione "unitaria" dei due interventi in parola. Ciò, anche tenuto conto che lo stesso Piano programmatico in relazione all'intervento di ristrutturazione dell'Antica Fonte propone di rilanciarne *"il ruolo ed il valore simbolico .....*

*rivalutando e riorganizzando l'ingresso, riqualificando i collegamenti con l'area del Vecchio Albergo che sorge di fronte, oltre il Sarca" e di fatto palesa di procedere alla realizzazione dei due interventi in maniera strettamente correlata.*

La scelta di cantierizzare un intervento "unitario" ha appunto imposto l'espletamento di un confronto concorrenziale per l'affidamento dei servizi tecnici delle fasi di progettazione ed esecuzione dei lavori, il cui corrispettivo è stato quantificato in complessivi €. 122.121,29, confronto che vede coinvolti anche operatori economici (studi tecnici e liberi professionisti) del territorio.

Con deliberazione del CdA n. 204 di data 27.11.2020, a seguito di confronto concorrenziale telematico è stato disposto l'affidamento al costituendo RTP TECNI-SALUS (mandatario Pederzoli Gianfranco - cf. PDRGFR51A19I949L, Via V. G.B. SICHERI, 45, 38070 STENICO con le mandanti T.E.S.I. ENGINEERING S.R.L., ARTISTUDIO di arch. Giovanni Berti e Monica Fondriest, ing. Silvia Pederzoli), dei "SERVIZI TECNICI di redazione del progetto definitivo ed esecutivo, direzione lavori, misura e contabilità dei lavori e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, dei "LAVORI DI DEMOLIZIONE DEL GRANDE ALBERGO TERME - P.ED. 124/1 CC. VILLA BANALE - CON RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI SEDIME E RISTRUTTURAZIONE/RIQUALIFICAZIONE DELL'ANTICA FONTE - P.ED. 82/1 CC. GODENZO"", il cui corrispettivo è quantificato in complessivi presunti €. 81.268,29, esclusi oneri fiscali e previdenziali.

Le attività di progettazione sono state avviate. Tuttavia, a seguito di quanto recentemente rappresentato all'Azienda Termale dal Comune di Comano Terme in relazione all'intervento di riqualificazione della

forra del Limarò e precisamente circa l'opportunità di coordinare le rispettive attività di progettazione al fine di incontrare le preliminari indicazioni delle strutture PAT che hanno evidenziato l'opportunità di sviluppare il percorso di accesso alla forra in DX orografica del Sarca (prima previsto in SX), partendo proprio dall'andito dell'Antica Fonte, per ragioni sottese ad un miglior inserimento paesaggistico-ambientale e di sicurezza/tutela dell'incolumità pubblica, risultano momentaneamente sospese.

Si è infatti in attesa di definire un accordo al fine di regolare il coordinamento delle attività progettuali degli interventi e gli impegni legati al finanziamento delle opere di interesse dell'amministrazione comunale (demolizione e ricostruzione della terrazza antistante la fonte) in quanto saranno da realizzarsi congiuntamente all'intervento di ristrutturazione della p.ed. 82/1 CC. GODENZO.

Ciò atteso che gli impegni e il budget previsto dall'Accordo e messo a disposizione della scrivente per la realizzazione dell'intervento di demolizione del vecchio albergo e ristrutturazione dell'Antica Fonte (€ 650.000,00) non consente di considerare la demolizione e il rifacimento anche dell'attuale terrazza a sbalzo sul Sarca, il cui mantenimento risulta, al contrario, fondamentale per soddisfare le intervenute esigenze/necessità di accesso al percorso che servirà la forra del Limarò. L'attività di progettazione fin qui espletata ha infatti evidenziato l'inadeguatezza delle risorse attualmente messe a disposizione per la riqualificazione dell'edificio che, pur limitandosi ad una riqualificazione "leggera" dell'attuale edificio, in luogo ai 650.000,00 € disponibili, ha oramai accertato la necessità di impiegare complessivi € 1.506.612,33 (al netto dei "pro quota" IVA detraibili

dall'Azienda) se si vuole rispondere pienamente al dettato dell'Accordo e dall'Antica Fonte accedere al futuro percorso che sarà realizzato in fregio alla forra. Atteso che il periodo emergenziale e gli investimenti già in corso limitano/condizionano l'operatività aziendale precludendo ogni ipotesi di autofinanziamento dell'extra budget necessario (€ 856.612,32), la proprietà si è mossa per reperire le risorse necessarie a dare copertura finanziaria all'investimento formalizzando domanda di finanziamento a valere sul Piano straordinario OO.PP. sovracomunali del BIM del Sarca in fase di valutazione.

Attualmente l'attività di progettazione è stata sospesa in attesa dell'accertamento dei mezzi di finanziamento necessari.

#### **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 ternale 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.

| <b>Interventi realizzati</b> | <b>Importo (A)</b> |  |
|------------------------------|--------------------|--|
|------------------------------|--------------------|--|

|   |                     |  |
|---|---------------------|--|
| 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           |  |
| <b>Totale (A)</b>                       | <b>4.900.600,17</b> |  |

| <b>Interventi da realizzare</b>           | <b>Importo finanziato (B)</b> | <b>Importo da finanziare (C)</b> |
|---|-------------------------------|----------------------------------|
| Riqualificazione stabilimento termale     | 18.100.000,00                 | 2.200.000,00                     |
| Riqualificazione passerella stabilimento. | 350.000,00                    |                                  |
| Demolizione GAT e riq,ne Antica Fonte     | 650.000,00                    | 856.612,32                       |
| <b>Sommano</b>                            | <b>(B) 19.100.000,00</b>      | <b>(C) 3.056.612,32</b>          |
| <b>Totale (A)+(B)</b>                     |                               | <b>24.000.600,17</b>             |
| <b>Totale complessivo (A)+(B)+(C)</b>     |                               | <b>27.057.212,49</b>             |

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

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| - Provincia Autonoma di Trento  | 21.942.857,42 €        |
| - Comune di Bleggio Superiore   | 342.857,14 €           |
| - Comune di Comano Terme        | 514.285,63 €           |
| - Comune di Fivavè              | 171.428,55 €           |
| - Comune di Stenico             | 514.285,63 €           |
| - Comune di San Lorenzo Dorsino | <u>514.285,63 €</u>    |
| <b>TOTALE</b>                   | <b>24.000.000,00 €</b> |

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 (€ 3.056.612,32) 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 2022-2024 i seguenti principali interventi:

| DESCRIZIONE   | IMPORTO      |
|---|--------------|
| Suite nel bosco (2024)  | € 300.000,00 |
| Rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione terrazza cucine lato nord e secondo piano (2022)  | € 180.000,00 |
| Deposito bici elettriche (2022)   | € 33.500,00  |
| Adeguamento n. 2 stanze disabili primo piano (2022)   | € 20.000,00  |
| Riqualificazione area wellness (2024)   | € 357.000,00 |
| Realizzazione nuova segnaletica area parcheggio - insegna ingresso (2022)                           | € 20.000,00  |
| Rifacimento centrale termica per riconversione GNL (2022)   | € 450.000,00 |
| Ampliamento office bar per preparazione light lunch, realizzazione cantina vini, aree buffet (2023) | € 437.500,00 |
| Riqualificazione piscina "resina" (bio-piscina/piscina) (2023)                                      | € 150.000,00 |
| Sistema EVAC (evacuazione sonora) per GHT (2024)  | € 45.000,00  |

|   |                 |
|---|-----------------|
| Riqualificazione area cure termali (restyling) (2022) | €. 140.000,00   |
| Impianto monitoraggio e telecontrollo fonti (2022)    | €. 25.000,00    |
| Sistemazione magazzino Acqua Cumana (2022)            | €. 220.000,00   |
| Nuove attrazioni parco termale (2023)                 | €. 15.000,00    |
| TOTALE  | €. 2.133.000,00 |

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 – in stile “Alpine” – 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 (2022) | €. 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.

#### **Magazzino “Acqua Cumana”**

Nel triennio 2022-2024 (e in particolare sull'anno 2022) è programmato l'investimento per la realizzazione di un nuovo laboratorio di imbottigliamento dell'acqua spray e il miglioramento delle dotazioni dell'attuale magazzino. L'intervento permetterà di soddisfare le esigenze del reparto Cosmesi che, a seguito del lancio della nuova linea, vedrà aumentati i volumi di prodotti da gestire (deposito e spedizione) e da produrre.

L'attuale magazzino, dedicato in parte a soddisfare le esigenze di immagazzinaggio del reparto cosmesi ed in parte di quelle aziendali, risulta attualmente inadeguato per dotazioni (non sono presenti scaffalature pallettabili) o per la mancanza di locali idonei a consentire la produzione di acqua spray, attività questa che recentemente è stata soggetta dall'Azienda a specifico accreditamento presso il Ministero e che necessita di dotazioni impiantistiche e di locali di produzione che garantiscano il rispetto di specifiche norme igienico-sanitarie.

È quindi intenzione dell'Azienda, provvedere alla realizzazione di un nuovo laboratorio per la produzione dell'acqua spray, mediante la compartimentazione di una parte dell'attuale magazzino, per ricavare un laboratorio costituito da,

- una zona di accesso, ove troveranno posto lo spogliatoio per il personale e i servizi igienici; l'accesso a detti locali, dovrà avvenire per mezzo di un locale filtro posto all'ingresso pedonale dall'esterno;
- una zona di produzione, in cui troverà collocazione la macchina di imbottigliamento dell'acqua spray, che dovrà essere razionalmente collegata (1) al locale deposito dei prodotti per

confezionamento (anche per mezzo dell'area/locale lavaggio/preparazione degli stessi) e (2) locale magazzino prodotti finiti;

e corredato di impianti, anche quelli accessori (distribuzione aria compressa, alimentazione della macchina di imbottigliamento, ecc.), nel rispetto delle buone procedure igienico sanitarie (ottimizzazione dei percorsi di accesso e recesso al laboratorio e quindi ai locali annessi) e delle Norme di buona fabbricazione (GMP) di cui alle norme UNI EN ISO 22716:2008 "Cosmetici - Pratiche di buona fabbricazione (GMP) - Linee guida sulle pratiche di buona fabbricazione" che fissa le linee guida per la produzione, il controllo, la conservazione e la spedizione dei prodotti cosmetici, con la finalità di garantire al consumatore elevati standard di sicurezza igienico-sanitari.

| DESCRIZIONE                                | IMPORTO       |
|--|---------------|
| Sistemazione magazzino Acqua Cumana (2022) | €. 220.000,00 |
| TOTALE                                     | €. 220.000,00 |

### **Parco termale**

Per quanto riguarda il Parco termale si è inteso programmare nel 2023 la realizzazione di nuove attrazioni e dotazioni da sviluppare lungo il percorso vita, la cui progettazione è svolta in collaborazione con il locale consorzio turistico (APT).

| DESCRIZIONE                           | IMPORTO      |
|---------------------------------------|--------------|
| Nuove attrazioni percorso vita (2023) | €. 50.000,00 |
| TOTALE                                | €. 50.000,00 |

### **Manutenzioni**

Per quanto riguarda le manutenzioni nel triennio 2022-2024 sono stati programmati investimenti per complessivi €. 280.000,00 così ripartiti: di cui €. 87.000,00 sul 2022, €. 101.000,00 sul 2023 e €. 92.000,00 sul 2024. 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 2022-2024 sono stati programmati investimenti per complessivi €. 286.000,00 così ripartiti: di cui €. 102.000,00 sul 2022, €. 82.000,00 sul 2023 e €. 102.000,00 sul 2024. 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 2022 – 2024:

| STATO PATRIMONIALE                       | CONSUNTIVO        | PREVISIONALE      | PREVISIONALE      | PREVISIONALE      |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | 2020              | 2022              | 2023              | 2024              |
| <b>Attivo</b>                            |                   |                   |                   |                   |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>               |                   |                   |                   |                   |
| I - Immobilizzazioni immateriali         | 376.390           | 321.650           | 248.680           | 195.780           |
| II - Immobilizzazioni materiali          |                   |                   |                   |                   |
| 1) <i>terreni e fabbricati</i>           | 14.941.400        | 15.267.241        | 16.758.768        | 17.005.069        |
| 2) <i>impianti e macchinari</i>          | 1.335.758         | 2.142.955         | 1.993.569         | 1.943.355         |
| 3) <i>attrezzature</i>                   | 257.899           | 202.173           | 162.892           | 136.352           |
| 4) <i>altri beni</i>                     | 950.389           | 792.050           | 739.169           | 709.030           |
| 5) <i>immobilizzazioni in corso</i>      | 4.173.157         | 10.525.724        | 17.675.724        | 24.875.724        |
| <b>Totale immobilizzazioni materiali</b> | <b>21.658.603</b> | <b>28.930.143</b> | <b>37.330.122</b> | <b>44.669.530</b> |
| III - immobilizzazioni finanziarie       |                   |                   |                   |                   |
| 1) <b>partecipazioni</b>                 | 16.632            | 16.632            | 16.632            | 16.632            |
| <b>Totale immobilizzazioni ( B )</b>     | <b>22.051.625</b> | <b>29.268.425</b> | <b>37.595.434</b> | <b>44.881.942</b> |
| <b>C) Attivo circolante</b>              |                   |                   |                   |                   |
| I - Rimanenze                            | 342.701           | 300.000           | 300.000           | 300.000           |
| II - Crediti                             |                   |                   |                   |                   |
| 1) <i>verso clienti</i>                  | 90.757            | 100.000           | 100.000           | 100.000           |
| 4) <i>verso controllanti</i>             | -                 | -                 |                   |                   |
| 5bis) <i>crediti tributari</i>           | 155.258           | 75.000            | 80.000            | 85.000            |
| 5quater) <i>verso altri</i>              | 692.045           | 60.000            | 60.000            | 65.000            |
| <b>Totale credito</b>                    | <b>938.060</b>    | <b>235.000</b>    | <b>240.000</b>    | <b>250.000</b>    |
| IV - Disponibilità liquide               | 7.964             | 9.000             | 10.000            | 11.000            |
| <b>Totale attivo circolante ( C )</b>    | <b>1.288.725</b>  | <b>544.000</b>    | <b>550.000</b>    | <b>561.000</b>    |
| <b>D) Ratei e risconti</b>               | -                 | 90.000            | 90.000            | 90.000            |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>                     | <b>23.340.350</b> | <b>29.902.425</b> | <b>38.235.434</b> | <b>45.532.942</b> |

| STATO PATRIMONIALE                           | CONSUNTIVO        | PREVISIONALE      | PREVISIONALE      | PREVISIONALE      |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | 2020              | 2022              | 2023              | 2024              |
| <b>Passivo</b>                               |                   |                   |                   |                   |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                   |                   |                   |                   |                   |
| I - Capitale                                 | 621.222           | 621.222           | 621.222           | 621.222           |
| I - Fondo di dotazione                       | 4.858.251         | 11.158.251        | 19.814.251        | 27.014.251        |
| III - Riserve di rivalutazione               | 6.617.305         | 6.617.305         | 6.617.305         | 6.617.305         |
| V - Riserve statutarie                       | 1.726.270         | 1.317.682         | 1.347.682         | 1.407.682         |
| VI - Altre riserve                           | 255.138           | 255.138           | 255.138           | 255.138           |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo       | -                 | -                 | -                 | -                 |
| IX - Utile/perdita d'esercizio               | 253.488           | 30.000            | 60.000            | 90.000            |
| <b>Totale patrimonio netto</b>               | <b>13.824.698</b> | <b>19.999.598</b> | <b>28.715.598</b> | <b>36.005.598</b> |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>           |                   |                   |                   |                   |
| 2) per imposte                               | 44.863            | 50.000            | 55.000            | 60.000            |
| 4) altri                                     |                   |                   |                   |                   |
| <b>Totale fondi rischi e oneri</b>           | <b>44.863</b>     | <b>50.000</b>     | <b>55.000</b>     | <b>60.000</b>     |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto</b>       | <b>31.135</b>     | <b>35.000</b>     | <b>35.000</b>     | <b>35.000</b>     |
| <b>D) Debiti</b>                             |                   |                   |                   |                   |
| 4) debiti verso banche                       | 4.357.985         | 4.840.753         | 4.527.762         | 4.335.270         |
| 7) debiti verso fornitori                    | 485.191           | 530.000           | 590.000           | 920.000           |
| 11) debiti verso controllanti                |                   |                   |                   |                   |
| 12) debiti tributari                         | 24.523            | 65.000            | 70.000            | 75.000            |
| 13) debiti verso ist. Di previdenza e sicure | 32.518            | 75.000            | 80.000            | 85.000            |
| 14) altri debiti                             |                   |                   |                   |                   |
| - esigibili nell'esercizio                   | 126.363           | 155.000           | 160.000           | 165.000           |
| - esigibili oltre l'esercizio                |                   | -                 |                   |                   |
| Totale altri debiti                          | 126.363           | 155.000           | 160.000           | 165.000           |
| <b>Totale debiti</b>                         | <b>5.026.580</b>  | <b>5.665.753</b>  | <b>5.427.762</b>  | <b>5.580.270</b>  |
| <b>E) Ratei e risconti</b>                   | <b>4.413.074</b>  | <b>4.152.074</b>  | <b>4.002.074</b>  | <b>3.852.074</b>  |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>                        | <b>23.340.350</b> | <b>29.902.425</b> | <b>38.235.434</b> | <b>45.532.942</b> |

| CONTO ECONOMICO   | CONSUNTIVO       | PREVISIONALE     | PREVISIONALE     | PREVISIONALE     |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | 2020             | 2022             | 2023             | 2024             |
| <b>A) Valore della produzione</b>                               |                  |                  |                  |                  |
| 1)ricavi delle vendite e delle prestazioni                      | 3.888.385        | 6.680.000        | 6.780.000        | 6.915.000        |
| 4)Incrementi di immobilizzazioni per lavori interi              | 33.889           | 50.000           | 50.000           | 50.000           |
| 5)altri ricavi e proventi                                       | 992.770          | 200.000          | 200.000          | 200.000          |
| <b>Totale valore della produzione</b>                           | <b>4.915.044</b> | <b>6.930.000</b> | <b>7.030.000</b> | <b>7.165.000</b> |
| <b>B) Costi della produzione</b>                                |                  |                  |                  |                  |
| 6)per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci         | 827.831          | 1.040.000        | 1.060.000        | 1.075.000        |
| 7)per servizi   | 1.822.686        | 2.301.000        | 2.264.000        | 2.312.000        |
| 8)per godimento di beni di terzi                                | 53.232           | 45.000           | 45.000           | 45.000           |
| 9)per il personale  | 1.850.030        | 2.453.000        | 2.495.000        | 2.552.000        |
| 10)ammortamenti e svalutazioni                                  |                  |                  |                  |                  |
| <i>amm.to immobilizzazioni immateriali</i>                      | 47.753           | 60.000           | 60.000           | 60.000           |
| <i>amm.to immobilizzazioni materiali</i>                        | 439.255          | 845.000          | 860.000          | 835.000          |
| <i>svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante</i> | 17.925           | 3.000            | 1.000            | 1.000            |
| Totale ammortamenti e svalutazioni                              | 504.933          | 908.000          | 921.000          | 896.000          |
| 11) variazione delle rimanenze                                  |                  |                  |                  |                  |
| 13)altri accantonamenti   | -                | -                | -                | -                |
| 14)oneri diversi di gestione                                    | 32.196           | 43.000           | 50.000           | 55.000           |
| <b>Totale costi della produzione</b>                            | <b>5.090.908</b> | <b>6.790.000</b> | <b>6.835.000</b> | <b>6.935.000</b> |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>     | <b>- 175.864</b> | <b>140.000</b>   | <b>195.000</b>   | <b>230.000</b>   |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                           |                  |                  |                  |                  |
| 16)altri proventi finanziari                                    | - 1              | -                | -                | -                |
| 17)interessi e oneri finanziari                                 | 75.752           | 80.000           | 80.000           | 80.000           |
| Totale proventi e oneri finanziari                              | - 75.753         | - 80.000         | - 80.000         | - 80.000         |
| Risultato prima dell'imposte (A-B+C+D)                          | - 251.617        | 60.000           | 115.000          | 150.000          |
| 20)Imposte su reddito d'esercizio                               | 1.871            | 30.000           | 55.000           | 60.000           |
| <b>21) Utile (perdita) d'esercizio</b>                          | <b>- 253.488</b> | <b>30.000</b>    | <b>60.000</b>    | <b>90.000</b>    |

| <b>RENDICONTO FINANZIARIO AZIENDA CONSORZIALE TERME DI COMANO</b>    |   |                      |
|--|---|----------------------|
|  |   | <b>2022</b>          |
| <b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa</b>        |   | previsionale         |
|  | <b>Utile (perdita) d'esercizio</b>  | <b>30.000,00</b>     |
|  | Imposte sul reddito   | 30.000,00            |
|  | Interessi passivi   | 80.000,00            |
|  | <b>1. totale 1 utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, plus/minusvalenze da cessione</b> | <b>140.000,00</b>    |
|  | Accantonamento a fondi rischi   | 3.000,00             |
|  | Accantonamento a Fondo TFR  | 0,00                 |
|  | Ammortamento immob. Materiali   | 845.000,00           |
|  | Ammortamento immob. Immateriali   | 60.000,00            |
|  | <b>totale 2</b>   | <b>908.000,00</b>    |
|  | <b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni di CCN (tot 1 +2)</b>   | <b>1.048.000,00</b>  |
|  | <i>Variazioni capitale circolante netto (CCN)</i>   |                      |
|  | Decremento/ (incremento) delle rimanenze  | 0,00                 |
|  | Decremento / (Incremento) crediti v/clienti   | -20.000,00           |
|  | Decremento/ (Incremento) crediti v/controllanti   | 0,00                 |
|  | Decremento/ (Incremento) crediti v/altri  | 200.000,00           |
|  | Decremento/ (Incremento) crediti tributari  | -5.000,00            |
|  | Incremento / (Decremento) debiti tributari  | 5.000,00             |
|  | Incremento / (Decremento) debiti v/fornitori  | 30.000,00            |
|  | Incremento / (Decremento) debiti v/controllanti   | 0,00                 |
|  | Incremento / (Decremento) debiti v/ist. Previdenza e Assistenza   | 5.000,00             |
|  | Incremento / (Decremento) debiti diversi  | 5.000,00             |
|  | Decremento/ (Incremento) ratei e risconti attivi  | 0,00                 |
|  | Incremento / (Decremento) ratei e risconti passivi  | -150.000,00          |
|  | <b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni di CCN</b>  | <b>70.000,00</b>     |
|  | <i>Altre rettifiche</i>   |                      |
|  | Altri debiti (esigibili nell'esercizio)   | 0,00                 |
|  | Interessi incassati / (pagati)  | -80.000,00           |
|  | (Imposte sul reddito pagate)  | -30.000,00           |
|  | (Utilizzo fondo TFR)  | 0,00                 |
|  | (Utilizzo fondi)  | 0,00                 |
|  | <b>Altri incassi e pagamenti</b>  | <b>-110.000,00</b>   |
|  | <b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>   | <b>1.008.000,00</b>  |
| <b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>  |   |                      |
|  | <b>immobilizzazioni materiali</b>   |                      |
|  | (Investimenti)/Disinvestimenti  | -7.557.500,00        |
|  | <b>immobilizzazioni immateriali</b>   |                      |
|  | (Investimenti)/Disinvestimenti  | 0,00                 |
|  | <b>immobilizzazioni finanziarie</b>   |                      |
|  | (Investimento)/Disinvestimenti  | 0,00                 |
|  | <b>Flusso finanziario attività di investimento (B)</b>  | <b>-7.557.500,00</b> |
| <b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b> |   |                      |
|  | <b>Mezzi di terzi</b>   | <b>250.500,00</b>    |
|  | Incremento/ (Decremento) debiti a breve v/banche  | 661.500,00           |
|  | Accensione finanziamenti  | 0,00                 |
|  | (Rimborsi finanziamenti)  | -411.000,00          |
|  | <b>Mezzi propri</b>   | <b>6.300.000,00</b>  |
|  | Aumento Fondo Dotazione a pagamento   | 6.300.000,00         |
|  | Aumento/ (Diminuzione) Riserve  | 0,00                 |
|  | <b>Flusso finanziario dall'attività di finanziamento ( C )</b>  | <b>6.550.500,00</b>  |
|  | Incremento/ (decremento) delle disponibilità liquide (A+B-C)  | <b>1.000,00</b>      |
|  | <b>Effetto cambi sulle disponibilità liquide</b>  | 0,00                 |
|  | <b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>  | <b>8.000,00</b>      |
|  | <b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>   | <b>9.000,00</b>      |

| <b>RENDICONTO FINANZIARIO PREVISIONALE 2022</b>    |  |                      |
|--|--|----------------------|
| <b>(metodo indiretto)</b>                          |  |                      |
| <b>RAGGRUPPAMENTI</b>                              | <b>VOCI</b>  | <b>31/12/2022</b>    |
| <b>CASH FLOW</b>                                   | UTILE/(PERDITA) D'ERSECIZIO                            | 30.000,00            |
|  | + IMPOSTE  | 30.000,00            |
|  | + INTERESSI PASSIVI                                    | 80.000,00            |
|  | + AMMORTAMENTI   | 905.000,00           |
|  | + ACCANTONAMENTO TFR                                   | 0,00                 |
|  | +ACC.TO FONDO RISCHI                                   | 3.000,00             |
|  | <b>A) CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CCN</b>     | <b>1.048.000,00</b>  |
|  | +/- DECR. INCR. SCORTE                                 | 0,00                 |
|  | -/+ DECR. INCR. DEBITI                                 | 40.000,00            |
|  | +/- DECR. INCR. CREDITI                                | 175.000,00           |
|  | - IMPOSTE E INTERESSI PAGATI                           | -110.000,00          |
|  | -/+ DECR. INCR. RATEI/RISCONTI PASSIVI                 | -150.000,00          |
|  | +/- DECR. INCR. RATEI/RISCONTI ATTIVI                  | 0,00                 |
|  | +/- DECR. INCR. CAPITALE CIRCOLANTE NETTO              | 5.000,00             |
| <b>B) VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b> | <b>-40.000,00</b>                                      |                      |
| <b>GESTIONE PATRIMONIALE</b>                       | +/- ACCENSIONE RIMBORSI FINANZIAMENTI                  | 250.500,00           |
|  | UTILIZZO FONDI   | 0,00                 |
|  | LIQUIDAZIONE TFR                                       | 0,00                 |
|  | INVESTIMENTI IMM. MATERIALI/IMMATERIALI                | -7.557.500,00        |
|  | VARIAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE                | 0,00                 |
|  | VARIAZIONI FINANZIAMENTI M/L TERMINE                   | 0,00                 |
|  | VARIAZIONI RISERVE                                     | 6.300.000,00         |
|  | <b>C) GESTIONE PATRIMONIALE</b>                        | <b>-1.007.000,00</b> |
|  | <b>VARIAZIONE LIQUIDITA' NETTA DEL PERIODO (A+B+C)</b> | <b>1.000,00</b>      |
|  | <b>SALDO LIQUIDITA' INIZIALE</b>                       | <b>8.000,00</b>      |
| <b>SALDO LIQUIDITA' FINALE</b>                     | <b>9.000,00</b>  |                      |

## 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 2022 - 2024.

Terme di Comano, 15 ottobre 2021

Il Presidente del CdA  
*rag. Filippi Roberto*

## **BILANCIO DI PREVISIONE ANNUALE – ANNO 2022**

### **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 termale 2021 si è scontrata con gli effetti della pandemia Covid-19 in corso, dettati sia dalla mancata completa ripresa delle abitudini alla vacanza di cura e benessere delle persone e dalle limitazioni imposte che hanno influenzato soprattutto l'avvio di stagione.

Nonostante la situazione sopra accennata, l'Azienda ha ritenuto importante mettere in campo significative azioni verso nuove aree di interesse strategico, accanto al rafforzamento della dermatologia, che saranno consolidate anche nel periodo 2022 - 2024, in vista delle "nuove Terme di Comano":

- Flebologia e idromassaggi con acqua termale: percorso convenzionato che prevede un rimborso significativamente maggiore alla balneoterapia semplice, che anche grazie all'inserimento di una nuova figura specialistica, il dott. Ghizzi angiologo e flebologo, ha registrato un importante aumento di richieste, fondamentale per la veicolazione di altri trattamenti a pagamento e che nelle nuove terme si arricchirà di ulteriori

opportunità che completeranno il percorso aumentandone l'efficacia e la redditività;

- **Respiro, le terapie inalatorie:** si tratta del reparto con in assoluto il maggior beneficio costo/ricavo e strategicamente rappresenta l'offerta che potrebbe maggiormente interessare i numerosi termalisti pendolari trentini e rivestire una fondamentale importanza in particolare per l'allungamento della stagione oltre gli attuali otto mesi;
- **Riabilitazione respiratoria in ambito termale:** recentemente ha ottenuto l'autorizzazione sanitaria diventando quindi a tutti gli effetti una concreta proposta di cura nelle patologie respiratorie croniche, anche grazie alla stretta collaborazione con lo pneumologo dott. Bassetti. I percorsi sono composti da cure termali inalatorie, ventilazioni polmonari, ginnastica respiratoria assistita con fisioterapista e nordic walking guidato nel parco termale e hanno un valore molto elevato. Inoltre, risultano anch'essi fondamentali nel processo di allungamento della stagione;
- **Terme e Benessere:** nel 2021 ha visto l'introduzione di nuove figure, un nuovo listino e nuove proposte di estetica termale e massoterapia, che hanno contribuito ad aumentare i numeri ma soprattutto la soddisfazione degli ospiti e la qualità percepita. L'offerta evolverà molto nei prossimi anni con l'obiettivo di arrivare a una proposta completa e differenziante, da inserire nelle nuove terme in abbinamento ai servizi Medical Spa, così da attirare nuovi target – medio-alto spendenti – anche dai territori limitrofi (Garda, Paganella e Rendena);

- Comano Med: la nuova proposta specialistica delle Terme di Comano avviata con determinazione dal 2020 sta raccogliendo i risultati immaginati. Nel 2022 verranno inserite ulteriori figure specialistiche di elevata notorietà (che ad esempio copriranno le specializzazioni di reumatologia e ginecologia). Comano Med si sta rivelando una sorta di "testa di ponte" verso il territorio per divulgare una rinnovata immagine sia medica che di qualità e, ad oggi, rappresenta l'unica offerta che ci permette di sperimentare l'apertura annuale, da cui partire per ampliarsi ad altri servizi.

Per quanto riguarda il termalismo curativo dermatologico, l'attività predominante sarà il recupero degli utenti termali (30% circa) che fino al 2019 frequentavano Comano come meta di cura e benessere, che ad oggi non sono ancora tornati. L'andamento dei numeri 2020 e 2021 induce all'ottimismo e all'opportunità di tornare sopra quota 10.000 curisti per riavvicinarsi il più possibile ai 2 milioni di fatturato totale.

Oltre che sui numeri, l'attenzione è rivolta anche alla spesa pro-capite del cliente: l'impostazione per la stagione 2022 punterà sul valore dell'offerta di prodotti e servizi e sulla capacità di portare i curisti a svolgere percorsi completi che, quindi, possono portare maggior giovamento.

Sarà inoltre fondamentale il coinvolgimento del territorio e dei trentini in generale (residenti, turisti, ecc.) nonchè proseguire nella fondamentale attività di marketing medico.

Le stesse dinamiche sopra descritte accompagneranno anche la strategia relativa al segmento del termalismo curativo specializzato (non dermatologico) che, come sopra illustrato, avrà come elementi

di punta l'offerta circolatoria, l'offerta del respiro e la riabilitazione respiratoria, con i servizi del Comano Med come fattore abilitante e di attrazione. Per lo sviluppo di questo segmento, che porta con sé redditività molto interessanti, risulterà fondamentale puntare su azioni di cross-selling su clienti e accompagnatori nonché continuare il lavoro di affermazione – sia medico-scientifica sia di mercato – di tale proposta curativa termale, finora considerata più marginale.

Le opportunità di mercato emergenti, rendono estremamente interessante il segmento terme e benessere – selfcare, che si articola nella prevenzione e nella cura di sé. Il 2022 vedrà un ulteriore passo avanti nella strutturazione dell'offerta e l'avvio dello sviluppo di azioni derivanti dai risultati della ricerca realizzata negli ultimi anni.

Per lo sviluppo del settore termale, nelle sue tre specificità, sarà necessario aggiornare la qualità generale dell'offerta turistica, avvicinandola ai nuovi trend. Termalismo e salute dovranno diventare delle componenti strategiche ma non più le uniche motivazioni di viaggio presenti.

### **Settore alberghiero**

Il 2021 chiude segnando risultati importanti sia in termini di fatturato che di presenze, confermando che le scelte aziendali intraprese e gli investimenti mirati che in breve tempo sono riusciti a riposizionare il Grand Hotel Terme di Comano.

Tutte le azioni introdotte, per quanto rallentate dagli effetti della pandemia, in primis la riduzione di stagione dai consueti otto mesi del 2019 ai sei del 2021, hanno comunque portato a crescite notevoli su tutti i settori che compongono l'attuale offerta: una stagione, quella

del 2021, più breve di quanto sperato ma che vedrà i ricavi totali in linea con quelli degli anni pre-pandemia.

Nel 2022, potendo verosimilmente contare su una stagione piena di otto mesi, l'obiettivo alla portata è superare i 3,2 milioni di euro.

L'attività si concentrerà nel migliorare i reparti nei quali si intravedono possibili crescite come ancora tutta l'offerta legata al "food", alcune aree dell'offerta benessere e termale, in particolare nella parte riservata ai Day Spa, e ovviamente nell'aumento di presenze nelle code di stagione, frutto di un attento lavoro di comunicazione, strategie di prezzo e aumento del rapporto qualità/prezzo così da rendere questi periodi i più interessanti dell'anno consolidando anche la clientela attuale.

Fondamentale sarà proseguire negli investimenti sia sulle persone che sulla struttura con azioni mirate, strategiche, che possano intervenire sulla qualità, in particolare delle camere, ma anche molto nella proposta dei servizi realizzando opere, in particolare nei reparti food e benessere, che contribuiscano a far aumentare i numeri, quindi le disponibilità e, allo stesso tempo, migliorando la qualità del lavoro.

Le strategie di comunicazione mireranno ad attirare sempre più nuovi clienti in target, crescere nelle code di stagione (soprattutto giugno e settembre) e riprendere le attività sospese a causa della pandemia, che includevano l'attrazione di nuovi ospiti dal mercato GAS e del Nord Europa e lo stimolo del mercato incentive, dei meeting e dei banchetti.

### **Settore cosmesi**

Il settore della cosmesi, un mercato che nel corso del 2020 ha sicuramente subito importanti condizionamenti per effetto della pandemia, ha anche dimostrato capacità di reazione e adeguamento alle mutate realtà di acquisto ben al di sopra degli altri comparti. I valori del 2022 andranno quindi considerati nella loro proiezione verso la fine del 2021 con trend in profondo recupero. Nel 2021 si sta assistendo ad un andamento dei ricavi decisamente in netto aumento rispetto al 2020 grazie al ripristino della stagione termale a 8 mesi, al conseguente aumento di presenze, al rafforzamento del posizionamento della linea Skincare e ad una forte campagna di promozione nei vari canali di vendita.

La strategia messa in atto nel corso del 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 e rafforzata nel corso del 2021. Sono in corso di valutazione ulteriori supporti per agevolare la proposta e la vendita allo scopo di inserirli durante la stagione 2022.

Nel canale farmaceutico – parafarmaceutico suddiviso tra distributori e farmacie si assiste ad un incremento delle vendite in farmacia, grazie ad una maggior assistenza, ad una maggiore proposta commerciale strutturata con Canvass trimestrali dedicati e all'elevata specificità della linea Aqua+Clinical. La crisi legata alla pandemia ha tuttavia lasciato strascichi anche nel canale farmacia: la minaccia più evidente è rappresentata dalle frequentazioni ancora rallentate, nonostante la fedeltà nel canale sia intatta. Le mutate esigenze dei consumatori e la fiducia che gli stessi riconoscono alla farmacia, ai suoi livelli di affidamento, di specializzazione ed alla cura dei servizi

accessori sono le dinamiche che caratterizzano il canale e che ne spiegano comunque la generale tenuta, caratterizzando le sue potenzialità. Per questo si è deciso di mantenere e rafforzare questo settore e l'anno 2022 dovrà essere dedicato a consolidare le relazioni anche con distributori, attraverso una politica di collaborazione reciproca più incisiva e ad una progettualità sulle farmacie Comunali Trentine mirata a rafforzare la presenza del Brand nel territorio Trentino. Quello che realmente ha portato il 2020, è stata una maturazione dell'e-commerce un canale oramai diventato strutturale alla strategia Aziendale. Il 2020 ha rafforzato alcuni trend già esistenti e ne ha imposti di nuovi che, soprattutto nel B2C, non potranno non essere presi in considerazione per il futuro. Si può ipotizzare comunque che durante l'anno 2022 si assisterà ad un "riassestamento" e consolidamento delle vendite e-commerce.

Ad inizio 2021 alcune referenze sono state inserite nella piattaforma Amazon. L'andamento dei primi mesi di vendite si è dimostrato piuttosto lento e pertanto da settembre 2021 sono state avviate alcune campagne mirate ad incrementare visibilità e vendite, anche in funzione del fatto che Amazon rappresenta una vetrina nazionale ed Internazionale sul mondo.

Nel corso del 2022 sarà fondamentale avviare e consolidare la diffusione capillare del brand e in parallelo garantire un incremento incisivo di fatturato. Con inizio anno 2021 difatti, si è intrapresa una strategia di commercializzazione Italia – Estero, grazie alla collaborazione con un'agenzia specializzata volta a contattare distributori, on line e off line. Attualmente si è in fase di primi contatti e

trattive con diversi distributori presenti nel territorio italiano e muniti di propria rete vendita.

Come avvenuto per l'anno 2020 anche nell'anno 2021 l'Azienda si è impegnata a rendersi visibile anche nella piattaforma online weCosmoprof, una vetrina Internazionale dedicata al settore cosmetico. Nel corso del 2022 c'è l'intenzione di riprendere i progetti Fiera Cosmofarma e Temporary sospesi nel 2021, attraverso la partecipazione come espositore a Cosmofarma, una fiera italiana dedicata al mondo della farmacia, e all'apertura di negozi temporanei monomarca, collocati in punti strategici.

Si è avviata inoltre l'informazione dedicata alla classe medica, tramite l'inserimento di una figura professionale, volta a trasmettere l'identità curativa delle Terme di Comano (che trova la sua massima espressione nell'acqua termale alla base dei suoi cosmetici) e l'efficacia dei prodotti cosmeceutici (i cosmetici specifici per la risoluzione di problematiche cutanee).

Nel corso del 2021 la linea ha visto il suo totale restyling (anche le ultime referenze cosmeceutiche e cosmetiche con packaging vecchio sono state completamente rinnovate).

Per quanto riguarda il progetto lisato batterico proveniente dall'acqua, l'innovativa materia prima, dopo essere stata sottoposta a tutti i test per stabilire la sua attività antinfiammatoria, è stata introdotta in una formulazione cosmetica a diverse concentrazioni. I test effettuati su tale prodotto dimostrano in tutto e per tutto come la formulazione sia attiva nell'inibire l'infiammazione indotta in pelle ricostruita. Si sta ora procedendo con l'individuazione del partner ideale che possa supportare l'Azienda nella produzione su scala

industriale del lisato. Si può quindi ipotizzare che verso la fine del 2022 – inizio 2023 si riesca ad avviare la produzione della nuova crema contenente il lisato. Come già anticipato si tratta di un ingrediente cosmetico di ultima generazione, unico al mondo, di proprietà dell'azienda che renderà esclusiva la creazione di una linea di cosmeceutici altamente innovativa.

A livello di scenario i dati consuntivi 2021 anche nel pieno delle difficoltà, legate all'evento pandemico in corso, dimostrano come la linea Terme di Comano Skincare abbia confermato la solidità del settore cosmetico, che finora ha sempre reagito grazie anche all'efficacia degli investimenti generati in innovazione, ricerca e attenzione al servizio verso il consumatore e grazie alla bontà ed efficacia delle formulazioni.

L'obiettivo di fatturato per l'anno 2022 è superare il 1,1 milioni di euro, raggiungibile in parte mediante il cross-selling interno vista l'attività del settore termale incentrata sul tentare di recuperare quel 30% di utenti termali, che fino al 2019 frequentavano Comano; in parte puntando al consolidamento delle vendite online tramite l'e-shop, viste le ottime soddisfazioni in termini di ricavi avute negli ultimi anni, amplificando in misura significativa le relazioni con i distributori e le farmacie ed infine considerando l'opportunità di aprire negozi monomarca in punti strategici, anche sotto forma di "temporary shop".

## **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 2022 che presenta un utile previsionale di € 30.000.

| CONTO ECONOMICO   | CONSUNTIVO       | PREVISIONALE     |
|---|------------------|------------------|
|   | 2020             | 2022             |
| <b>A) Valore della produzione</b>                               |                  |                  |
| 1)ricavi delle vendite e delle prestazioni                      | 3.888.385        | 6.680.000        |
| 4)Incrementi di immobilizzazioni per lavori interi              | 33.889           | 50.000           |
| 5)altri ricavi e proventi                                       | 992.770          | 200.000          |
| <b>Totale valore della produzione</b>                           | <b>4.915.044</b> | <b>6.930.000</b> |
| <b>B) Costi della produzione</b>                                |                  |                  |
| 6)per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci         | 827.831          | 1.040.000        |
| 7)per servizi   | 1.822.686        | 2.301.000        |
| 8)per godimento di beni di terzi                                | 53.232           | 45.000           |
| 9)per il personale  | 1.850.030        | 2.453.000        |
| 10)ammortamenti e svalutazioni                                  |                  |                  |
| <i>amm.to immobilizzazioni immateriali</i>                      | 47.753           | 60.000           |
| <i>amm.to immobilizzazioni materiali</i>                        | 439.255          | 845.000          |
| <i>svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante</i> | 17.925           | 3.000            |
| <b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>                       | <b>504.933</b>   | <b>908.000</b>   |
| 11) variazione delle rimanenze                                  |                  |                  |
| 13)altri accantonamenti   | -                | -                |
| 14)oneri diversi di gestione                                    | 32.196           | 43.000           |
| <b>Totale costi della produzione</b>                            | <b>5.090.908</b> | <b>6.790.000</b> |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>     | <b>- 175.864</b> | <b>140.000</b>   |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                           |                  |                  |
| 16)altri proventi finanziari                                    | - 1              | -                |
| 17)interessi e oneri finanziari                                 | 75.752           | 80.000           |
| <b>Totale proventi e oneri finanziari</b>                       | <b>- 75.753</b>  | <b>- 80.000</b>  |
| Risultato prima dell'imposte (A-B+C+D)                          | - 251.617        | 60.000           |
| 20)Imposte su reddito d'esercizio                               | 1.871            | 30.000           |
| <b>21) Utile (perdita) d'esercizio</b>                          | <b>- 253.488</b> | <b>30.000</b>    |

Dai dati del "Conto economico di previsione per il 2022" si può rilevare quanto segue:

A) Valore della produzione:

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni: sono previsti per complessivi euro 6.670.00 in aumento rispetto al preconsuntivo 2021 su tutti e tre i settori di business dell'azienda, prevedendo l'aperura stagionale estiva delle strutture aziendali da aprile ad ottobre, sulla scorta del 2019, ultimo anno pre-covid. Per il settore termale è previsto un aumento di ricavi più prudentiale rispetto agli altri settore visto l'imminente avvio dei lavori di ristrutturazione dello stabilimento termale che dovrebbero iniziare nel gennaio 2022.

- 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 200.000 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 1.040.000, in linea con l'aumento dei ricavi dei vari

settori.

- Costi per servizi: sono previsti in complessivi euro 2.301.000 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 2.453.000 e ricomprendono i costi dei reparti operativi dei vari settori ed il costo degli uffici amministrativi.

- Ammortamenti e svalutazioni: sono previsti ammortamenti per euro 906.000 calcolati sulla base del documento unico di programmazione dell'ACTC 2022-2024 dove sono presenti nel dettaglio tutti gli interventi da effettuare nel triennio.

- Oneri diversi di gestione: sono previsti per euro 45.000, 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 30.000. In questa voce si rilevano i tributi diretti di competenza dell'esercizio.

- Utile d'esercizio: previsto in euro 30.000.-

## 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 2022;

- la relazione illustrativa delle voci di Bilancio.

Terme di Comano, 15 ottobre 2021

Il Presidente del CdA

rag. Roberto Filippi

Azienda Consorziale Terme di Comano

Azienda Speciale consortile

Località Terme di Comano

38070 STENICO (TN)



**Relazione del Revisore Unico al Bilancio preventivo annuale 2022 e  
al Bilancio pluriennale di previsione Triennio 2022 - 2024**

All'Assemblea dell'Azienda Consorziale Terme di Comano.

**PREMESSA**

Il Revisore Unico del Conto verificati gli Atti fondamentali dell'Azienda Consorziale Terme di Comano costituiti dal **Piano Programma 2021-2025**, già approvato dall'Assemblea degli enti consorziati tenuta in data 5 luglio 2021, dal **Bilancio Preventivo economico annuale 2022** e dal **Bilancio Pluriennale di Previsione triennio 2022-2024**, così come approvati dal Consiglio di Amministrazione nella riunione di data 15 ottobre 2021, ritiene utile rassegnare le seguenti considerazioni.

L'**Intento strategico** che si evince dal programma delle attività e investimenti riportati nel Bilancio pluriennale di previsione triennio 2022 – 2024 e da realizzare a partire dal Bilancio 2022, prende sempre atto ed è stato individuato tenuto conto degli '**Obiettivi**' già tracciati a partire dal 2018 e che ricordo sono stati identificati dall'**IDENTITA'** e **FIDUCIA**, dal **VALORE**, dall'**INNOVAZIONE**, dalle **PERSONE**, dall'**EFFICIENZA**, alle **RELAZIONI** e dal **TERRITORIO**, che si è esplicato nel solido ed efficace lavoro realizzato 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, come si evince nell'importante strumento costituito dal Bilancio Sociale 2019.

L'Obiettivo dichiarato negli strumenti di pianificazione 2022 2024 corrisponde **nel costruire le "Terme di Comano 2025"** e, quindi, nel dare corso, posizionamento e valorizzazione degli investimenti programmati in maniera efficace e sostenibile. Ciò deve necessariamente essere fatto coerentemente con la missione aziendale che è centrata sul concetto di **prendersi cura delle persone**

**in modo naturale, attraverso l'acqua termale di Comano nelle sue diverse forme**, volendo ottenere 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).

ACTC punta soprattutto ad **adeguare e sviluppare il settore termale** cercando di riorganizzazione l'offerta su tre target principali: **termalismo curativo dermatologico (skincare), termalismo curativo specializzato (health), salute e benessere (selfcare)**, mediante azioni di mercato dirette sia partnership strategiche (partnership medico-sanitarie, partnership turistiche, ecc.), anche attingendo ai risultati dell'intensa attività di ricerca e sviluppo condotta negli ultimi anni e alle collaborazioni con università e centri di ricerca (Università di Trento, Università di Pavia, Cibio).

Altro elemento importante risulta essere **la continua azione di miglioramento e controllo sui processi aziendali**, precedendo che l'hotel mantenga e consolidi il proprio posizionamento di destinazione benessere, avente l'acqua termale e la natura (intesa prima di tutto come esperienza attiva del parco termale) quali elementi di differenziazione e valore.

#### **Visione strategica**

La visione strategica aziendale indicata da ACTC presume **un ampliamento delle attività dell'hotel**, sia per valorizzare gli investimenti effettuati, che rendono la struttura tra le più attrattive del panorama alpino, sia per sostenere l'intensa attività di investimento attuata e in programma, introducendo azioni specifiche per **aumentare la stagionalità, attirare i nuovi target e crescere in alcuni mercati, specialmente quelli stranieri**. Inoltre la revisione della **linea Terme di Comano Skincare del 2019** ha dato al comparto cosmetico nuove possibilità sul mercato e l'Azienda si concentrerà **sullo sviluppo commerciale della linea cosmetica**, tramite azioni dirette, anche collegate agli altri ambiti aziendali, campagne di notorietà e partnership strategiche.

Infine nell'attuazione della strategia del triennio l'Azienda può contare sul **potenziamento organizzativo** (risorse umane, processi, informatizzazione, ecc.) attuato sempre a partire dal 2018.

#### **Sviluppi economici triennio 2022-2024**

Gli sviluppi economici previsionali sono influenzati, come prevedibile e necessario, dalla **pandemia in corso Covid-19 del periodo 2020/2022** per considerare, rispetto ai bilanci consuntivi fino al 2019, la

flessione di attività, soprattutto per la parte termale. Inoltre va considerato come si prevede **intermittenza nella disponibilità delle strutture nelle stagioni dal 2022 al 2024** proprio in considerazione degli ingenti lavori di riqualificazione del Centro termale.

### PIANO DEGLI INVESTIMENTI:

#### I) ACCORDO DI PROGRAMMA PAT

Per il triennio 2022-2024 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.

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          | €. 18.100.000,00 | IN CORSO                  |
| RIQUALIFICAZIONE ANTICA FONTE            | €. 250.000,00    | IN FASE DI PROGETTAZIONE  |
| DEMOLIZIONE GRANDE ALBERGO TERME         | €. 400.000,00    | IN FASE DI PROGETTAZIONE  |
| RIQUALIFICAZIONE PASSERELLA STABILIMENTO | €. 350.000,00    | DA AVVIARE                |
| RIQUALIFICAZIONE PARCO TERMALE           | €. 647.769,28    | ULTIMATO                  |
| RIQUALIFICAZIONE EX SIBILLA CUMANA       | € ---            | OBBLIGO MA NON FINANZIATO |
| SOMMANO                                  | €. 24.000.000,00 |                           |

Nel corso del 2021 sono stati realizzati i lavori di RIFACIMENTO IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA A SERVIZIO DELL'AREA VERDE DI PERTINENZA DELLA STRUTTURA SANITARIA "TERME DI COMANO" e dei "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL SENTIERO CHE, NEL PARCO TERMALE, DAL GHT RAGGIUNGE IL LATO NORD DEL BAR LAGHETTO, SULLA P.F. 845/55 CC. PREMIONE".

#### RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO EX SIBILLA CUMANA

Per quanto riguarda l'intervento di RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO EX SIBILLA CUMANA, tenuto conto della 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 (1) del pesante impatto della pandemia da COVID-19 sui conti 2020 e 2021 dell'Azienda Consorziale Terme di Comano, (2) 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) e (3) delle bolle speculative che caratterizzano attualmente la filiera edile, i Soci si sono attivati presso la Giunta Provinciale per modificare l'Accordo di Programma prevedendo un nuovo e congruo termine per il completamento dell'intervento di RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO EX SIBILLA CUMANA.

#### **RIQUALIFICAZIONE CENTRO TERMALE**

Con deliberazione del C.d.A. n. 145 di data 08 maggio 2020, è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di "RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE, ARCHITETTONICA E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELLO STABILIMENTO TERMALE ESISTENTE (TERME DI COMANO)" e autorizzato altresì l'affidamento (1) della relativa progettazione esecutiva, (2) della realizzazione dei lavori e (3) della fornitura e allestimento degli arredi e complementi di arredo necessari a dare gli spazi completamente finiti ed arredati in ogni parte, mediante procedura aperta telematica con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 17 della L.P. 2/2016 e degli artt. 30 bis e 30 comma 5ter lett. c) della L.P. 26/93 e con le modalità procedurali dell'art. 59 e del Titolo IV, capo V del D.P.P. 11 maggio 2012 n. 9/84/Leg), per un importo complessivo a base dell'appalto integrato dei lavori, forniture e servizi di €. 15.307.610,12.

In data 19 aprile 2021 si è disposta l'aggiudicazione definitiva della gara all'RTI COLLINI LAVORI s.p.a. – GRISENTI s.r.l. – TECNOIMPIANTI OBRELLI srl, 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.

#### **ANTICA FONTE E GRANDE ALBERGO TERME**

Le attività di progettazione sono state avviate, ACTC è in attesa di definire un accordo con il Comune di Comano terme al fine di regolare il coordinamento delle attività progettuali degli interventi e gli

impegni legati al finanziamento delle opere di interesse dell'Amministrazione comunale in relazione all'intervento di riqualificazione della **forra del Limarò** (demolizione e ricostruzione della terrazza antistante la fonte).

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.

| <b>Interventi realizzati</b>            | <b>Importo (A)</b>  |  |
|---|---------------------|--|
| 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           |  |
| <b>Totale (A)</b>                       | <b>4.900.600,17</b> |  |

| <b>Interventi da realizzare</b>           | <b>Importo finanziato (B)</b> | <b>Importo da finanziare (C)</b> |
|---|-------------------------------|----------------------------------|
| Riqualificazione stabilimento termale     | 18.100.000,00                 | 2.200.000,00                     |
| Riqualificazione passerella stabilimento. | 350.000,00                    |                                  |
| Demolizione GAT e riq.ne Antica Fonte     | 650.000,00                    | 856.612,32                       |
| <b>Sommano</b>                            | <b>(B) 19.100.000,00</b>      | <b>(C) 3.056.612,32</b>          |
| <b>Totale (A)+(B)</b>                     |                               | <b>24.000.600,17</b>             |
| <b>Totale complessivo (A)+(B)+(C)</b>     |                               | <b>27.057.212,49</b>             |

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

- Provincia Autonoma di Trento      21.942.857,42 €
- Comune di Bleggio Superiore      342.857,14 €
- Comune di Comano Terme      514.285,63 €
- Comune di Fivavè      171.428,55 €
- Comune di Stenico      514.285,63 €

- Comune di San Lorenzo Dorsino 514.285,63 €

TOTALE 24.000.000,00 €

Si tiene conto di quanto deliberato nell'Assemblea dei Soci n. 2/2020 per cui la quota a carico dei singoli Comuni soci è passibile di rideterminazione qualora risultasse necessario rendere disponibili all'Azienda i fondi per finanziare la quota di €. 3.056.612,32, 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.

## II) INVESTIMENTI AUTOFINANZIATI 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 2022-2024 i seguenti principali interventi:

| DESCRIZIONE   | IMPORTO       |
|---|---------------|
| Suite nel bosco (2024)  | €. 300.000,00 |
| Rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione terrazza cucine lato nord e secondo piano (2022)  | €. 180.000,00 |
| Deposito bici elettriche (2022)   | €. 33.500,00  |
| Adeguamento n. 2 stanze disabili primo piano (2022)   | €. 20.000,00  |
| Riqualificazione area wellness (2024)   | €. 357.000,00 |
| Realizzazione nuova segnaletica area parcheggio - insegna ingresso (2022)                           | €. 20.000,00  |
| Rifacimento centrale termica per riconversione GNL (2022)   | €. 450.000,00 |
| Ampliamento office bar per preparazione light lunch, realizzazione cantina vini, aree buffet (2023) | €. 437.500,00 |
| Riqualificazione piscina "resina" (bio-piscina/piscina) (2023)                                      | €. 150.000,00 |
| Sistema EVAC (evacuazione sonora) per GHT (2024)  | €. 45.000,00  |
| Riqualificazione area cure termali (restyling) (2022)   | €. 140.000,00 |
| Impianto monitoraggio e telecontrollo fonti (2022)  | €. 25.000,00  |

|  |                 |
|--|-----------------|
| Sistemazione magazzino Acqua Cumana (2022) | €. 220.000,00   |
| Nuove attrazioni parco termale (2023)      | €. 15.000,00    |
| TOTALE                                     | €. 2.133.000,00 |

### **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 (2022) | €. 25.000,00 |
| TOTALE   | €. 25.000,00 |

### **Magazzino "Acqua Cumana"**

Nel triennio 2022-2024 (e in particolare sull'anno 2022) è programmato l'investimento per la realizzazione di un nuovo laboratorio di imbottigliamento dell'acqua spray e il miglioramento delle dotazioni dell'attuale magazzino. L'intervento permetterà di soddisfare le esigenze del reparto Cosmesi che, a seguito del lancio della nuova linea, vedrà aumentati i volumi di prodotti da gestire (deposito e spedizione) e da produrre.

| DESCRIZIONE                                | IMPORTO       |
|--|---------------|
| Sistemazione magazzino Acqua Cumana (2022) | €. 220.000,00 |
| TOTALE                                     | €. 220.000,00 |

### **Parco termale**

Per quanto riguarda il Parco termale si è inteso programmare nel 2023 la realizzazione di nuove attrazioni e dotazioni da sviluppare lungo il percorso vita, la cui progettazione è svolta in collaborazione con il locale consorzio turistico (APT).

| DESCRIZIONE                           | IMPORTO      |
|---------------------------------------|--------------|
| Nuove attrazioni percorso vita (2023) | €. 50.000,00 |

|        |              |
|--------|--------------|
| TOTALE | €. 50.000,00 |
|--------|--------------|

### **Manutenzioni**

Per quanto riguarda le manutenzioni nel triennio 2022-2024 sono stati programmati investimenti per complessivi €. 280.000,00 così ripartiti: di cui €. 87.000,00 sul 2022, €. 101.000,00 sul 2023 e €. 92.000,00 sul 2024. 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 2022-2024 sono stati programmati investimenti per complessivi €. 286.000,00 così ripartiti: di cui €. 102.000,00 sul 2022, €. 82.000,00 sul 2023 e €. 102.000,00 sul 2024. Trattasi di spese necessarie ad assicurare l'efficienza dei processi aziendali. Per maggior dettaglio si rimanda agli allegati.

\* \* \*

**SETTORE TERMALE E BENESSERE:** La stagione termale 2021 si è scontrata con gli effetti della pandemia Covid-19 in corso, dettati sia dalla mancata completa ripresa delle abitudini alla vacanza di cura e benessere delle persone e dalle limitazioni imposte che hanno influenzato soprattutto l'avvio di stagione. Nonostante la situazione sopra accennata, l'Azienda ha ritenuto importante mettere in campo significative azioni verso nuove aree di interesse strategico, accanto al rafforzamento della dermatologia, che saranno consolidate anche nel periodo 2022 - 2024, in vista delle "nuove Terme di Comano":

- Flebologia e idromassaggi con acqua termale;
- Respiro, le terapie inalatorie;
- Riabilitazione respiratoria in ambito termale;
- Terme e Benessere;
- Comano Med;

**SETTORE ALBERGHIERO:** Il 2021 chiude segnando risultati importanti sia in termini di fatturato che di presenze, confermando che le scelte aziendali intraprese e gli investimenti mirati che in breve tempo sono riusciti a riposizionare il Grand Hotel Terme di Comano.

Tutte le azioni introdotte, per quanto rallentate dagli effetti della pandemia, in primis la riduzione di stagione dai consueti otto mesi del 2019 ai sei del 2021, hanno comunque portato a crescite notevoli

su tutti i settori che compongono l'attuale offerta: una stagione, quella del 2021, più breve di quanto sperato ma che vedrà i ricavi totali in linea con quelli degli anni pre-pandemia.

Nel 2022, potendo verosimilmente contare su una stagione piena di otto mesi, l'obiettivo alla portata è superare i 3,2 milioni di euro.

**SETTORE COSMESI:** Il settore della cosmesi, un mercato che nel corso del 2020 ha sicuramente subito importanti condizionamenti per effetto della pandemia, ha anche dimostrato capacità di reazione e adeguamento alle mutate realtà di acquisto ben al di sopra degli altri comparti. I valori del 2022 andranno quindi considerati nella loro proiezione verso la fine del 2021 con trend in profondo recupero. Nel 2021 si sta assistendo ad un andamento dei ricavi decisamente in netto aumento rispetto al 2020 grazie al ripristino della stagione termale a 8 mesi, al conseguente aumento di presenze, al rafforzamento del posizionamento della linea Skincare e ad una forte campagna di promozione nei vari canali di vendita.

La strategia messa in atto nel corso del 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 e rafforzata nel corso del 2021. Sono in corso di valutazione ulteriori supporti per agevolare la proposta e la vendita allo scopo di inserirli durante la stagione 2022.

Nel corso del 2022 sarà fondamentale avviare e consolidare la diffusione capillare del brand e in parallelo garantire un incremento incisivo di fatturato.

L'obiettivo di fatturato per l'anno 2022 è superare il 1,1 milioni di euro, raggiungibile in parte mediante il cross-selling interno vista l'attività del settore termale incentrata sul tentare di recuperare quel 30% di utenti termali, che fino al 2019 frequentavano Comano; in parte puntando al consolidamento delle vendite online tramite l'e-shop, viste le ottime soddisfazioni in termini di ricavi avute negli ultimi anni, amplificando in misura significativa le relazioni con i distributori e le farmacie ed infine considerando l'opportunità di aprire negozi monomarca in punti strategici, anche sotto forma di "temporary shop".

\* \* \* \* \*

Il Bilancio preventivo economico annuale 2022 è stato redatto sulla base della rendicontazione consuntiva infrannuale al 30 settembre 2020 e pre-consuntiva dell'attività aziendale dell'esercizio 2020, segnata dalla sfortunata stagione della Pandemia da marzo 2020 in poi, ed è relativa alle

attività esercitate **termale, alberghiera e cosmesi.**

\* \* \* \* \*

## RENDICONTO FINANZIARIO 2022

Nel **Rendiconto finanziario di previsione 2022**, come strumento fondamentale aziendale introdotto per governare i flussi finanziari, così come previsto dalla normativa civilistica per i bilanci di esercizio, restituisce una lettura 'semplificata' degli impieghi della liquidità (interna + esterna) e dell'origine delle fonti di copertura.

Previsione dei seguenti 'impieghi' **2022 per 8.079 mila euro:**

- a. di **investimenti** complessivi di **+7.557 mila euro (arr.);**
- b. di **rimborsi dei finanziamenti** per **+411 mila euro;**
- c. di **pagamenti interessi e imposte** per **+110 mila euro;**
- d. di **liquidità iniziale > liquidità finale** per **+1 mila euro.**

Previsioni delle 'fonti' di **copertura 2022** riferibili ai seguenti flussi sempre per **8.079 mila euro:**

- a. flusso di **cassa** previsionale della **gestione corrente 2022** per **+1.048 mila euro;**
- b. flusso per **aumento fondo di dotazione (equity)** per **+6.300 mila euro;**
- c. flusso derivante da **accensione finanziamenti (terzi)** per **+661 mila euro;**
- d. flusso di **capitale circolante netto** per **+70 mila euro.**

## CONCLUSIONI

Il Revisore Unico non ha altri rilievi da effettuare o osservazioni da riferire e, pertanto, esprime all'Assemblea Consorziale, in convocazione per il 30 novembre 2021, il **proprio parere favorevole** in ordine all'approvazione degli Atti fondamentali 2022-2024, così come approvati e presentati dal Consiglio di Amministrazione.

Trento, 27 novembre 2021

Il Revisore Unico del Conto

Dr. Francesco Salvetta

