

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.

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

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

Le quote del finanziamento 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

