

Azienda Consorziale Terme di Comano

Azienda Speciale consortile

Località Terme di Comano

38070 STENICO (TN)



**Relazione del Revisore Unico al Bilancio preventivo annuale 2023 e
al Bilancio pluriennale di previsione Triennio 2023 - 2025**

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 **Bilancio Preventivo economico annuale 2023** e dal **Bilancio Pluriennale di Previsione triennio 2023-2025**, così come approvati dal Consiglio di Amministrazione nella riunione di data 20 ottobre 2021, e dal **Piano Programma 2021-2025**, già approvato dall'Assemblea degli enti consorziati tenuta in data 5 luglio 2021 in occasione del precedente Bilancio Pluriennale di Previsione 2022-2024, 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 2023 – 2025 e da realizzare a partire dal Bilancio 2023, 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 2023 2025 corrisponde sempre **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 sempre **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 2023-2025

Gli sviluppi economici previsionali tengono conto delle valutazioni a preconsuntivo eseguite per

l'esercizio 2022 ed è influenzata sicuramente dalla **intermittenza nella disponibilità delle strutture nelle stagioni dal 2023 al 2025** proprio in considerazione degli ingenti lavori di riqualificazione del Centro termale. Nel 2025 inoltre si registra una perdita di euro 465.000 dovuta all'imputazione conto economico per euro 565.000 per svalutazioni delle immobilizzazioni che verranno demolite o eliminate (la parte non ancora ammortizzata dei beni materiali aziendali) relative alla riqualificazione del Centro termale, anche se tali valutazioni verranno parzialmente eseguite nel biennio precedente 2023-2024 in coincidenza alle demolizioni o eliminazioni dei cespiti.

PIANO DEGLI INVESTIMENTI:

1) ACCORDO DI PROGRAMMA PAT

Per il triennio 2023-2025 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	€. 18.100.000,0	IN CORSO
RIQUALIFICAZIONE ANTICA FONTE	€. 250.000,00	IN FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA
DEMOLIZIONE GRANDE ALBERGO TERME	€. 400.000,00	IN FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA
RIQUALIFICAZIONE PASSERELLA STABILIMENTO	€. 350.000,00	DA AVVIARE
RIQUALIFICAZIONE PARCO TERMALE	€. 647.769,28	ULTIMATO
RIQUALIFICAZIONE EX SIBILLA CUMANA	€. ----	OBBLIGO MA NON FINANZIATO
SOMMANO	€. 24.000.000,0	

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 che 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, per cui attualmente si indica come si sia ancora in attesa della valutazione della proposta da parte della Giunta Provinciale.

RIQUALIFICAZIONE CENTRO TERMALE

A seguito di alterne procedure messi in atto e rendicontate nel bilancio pluriennale di previsione 2023-2025, tra cui si evidenzia la problematica principale relativa alla congruità dei prezzi del progetto definitivo dei lavori già approvato, fatto slittare l'inizio lavori, in quanto si sconta un incremento importante e significativo dei prezzi di alcuni componenti e materie prime dovute dovuto l'andamento del mercato acuito soprattutto della crisi energetica che ha investito l'Europa intera con la guerra russo-ucraina a partire dal febbraio 2022.

Ciononostante l'azienda ha proseguito nella contrattazione con l'impresa aggiudicataria e si evidenzia come la progettazione esecutiva, con le modifiche concordate e possibili, è stata consegnata in data 30/09/2022.

Si rileva come il Responsabile della Committente sulla scorta dell'esame preliminare della progettazione esecutiva consegnata, rilevato che:

- l'importo dei lavori al netto del ribasso risulta significativamente aumentato di €. 5.159.664,78 rispetto all'importo contrattuale (da euro 14.805.511,69 ad euro 19.965.176,47), con conseguente aumento del quadro economico di progetto;
- la relazione tecnico-illustrativa che correda la progettazione esecutiva non evidenziava alcuna giustificazione del significativo aumento dell'importo dei lavori; al contrario delineava una crono-programmazione delle fasi di lavoro palesemente incoerente con le

tempistiche definite dal disciplinare di gara;

- risultava complicato, anche considerato che gli elaborati progettuali sono stati consegnati nella sola versione .pdf, procedere - al fine di accertare le cause che determinano il significativo aumento del corrispettivo d'appalto - al confronto delle progettazioni definitiva ed esecutiva;
- la conseguente necessità di allineare la progettazione esecutiva a quella definitiva integrata dall'offerta tecnica ed economica dell'Appaltatore.

Si indica come il responsabile della Committente con proprio provvedimento del 06/10/2022, per agevolare/assicurare uno sviluppo rapido ed efficace delle verifiche/tecnico economiche sottese, ha (1) disposto l'istituzione di un gruppo di lavoro (composto dal Coordinatore del RTP incaricato dall'Appaltatore, dal Coordinatore del RTP incaricato dalla Committente della redazione del progetto definitivo e dal Direttore dei Lavori) e (2) fissato il termine delle attività di verifica tecnico/economica e consegna del relativo report di rendicontazione al 04/11/2022.

ANTICA FONTE E GRANDE ALBERGO TERME

Come già indicato nella relazione allo strumento programmatico precedente in cui si era constatato come le attività di progettazione erano state avviate, si riportano le linee guida di questo investimento corrispondenti:

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

da destinare a tale scopo.

RIQUALIFICAZIONE PASSERELLA STABILIMENTO

Il Piano programmatico degli investimenti per la riqualificazione delle Terme di Comano prevede anche la realizzazione dell'intervento di riqualificazione della passerella che collega lo stabilimento termale con i parcheggi pertinenziali in DX orografica del Sarca.

* * *

Particolare attenzione viene posta allo stato di avanzamento dei lavori e sulla base dei contenuti di cui all'atto aggiuntivo dell'Accordo di Programma nel quadro, di seguito riportato relazione al bilancio pluriennale 2023-2025 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, che di seguito si riepilogano:

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

Riquale complesso ex Sibilla cumana	0,00	DA DEFINIRE
Sommano	(B) 19.100.000,00	(C) 3.056.612,32
Totale (A)+(B)	24.000.600,17	
Totale complessivo (A)+(B)+(C)	27.057.212,49	

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

A. ACCORDO DI PROGRAMMA:

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

B. ALTRE FONTI

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

II) INVESTIMENTI AUTOFINANZIATI DELL'AZIENDA TERMALE

In aggiunta agli investimenti previsti in Accordo di Programma, la relazione al bilancio pluriennale di previsione 2023-2025 indica come l'Azienda termale ha inteso programmare ulteriori interventi ritenuti necessari per garantire lo sviluppo delle proprie attività e che saranno sostenuti da finanze proprie.

Grand Hotel Terme

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

¹ in fase di formalizzazione

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

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

Centro termale

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

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

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

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

Manutenzioni

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

* * *

SETTORE TERMALE E BENESSERE:

SETTORE TERMALE

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

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

- il ritorno dei bambini alle cure, dopo la forte flessione nei due anni di pandemia;
- forte aumento per le richieste di idromassaggi e relativi trattamenti circolatori;
- ripresa delle cure termali per il respiro dopo la pandemia, anche a seguito della riapertura delle inalazioni caldo-umide, di nuovo autorizzate dal Ministero;
- buona propensione alla spesa da parte dei clienti, anche per le proposte legate a salute e benessere.

SETTORE ALBERGHIERO

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

Il processo innescato denota un profondo cambio di target da clientela termale a clientela benessere, più alto spendente. Con la conclusione della stagione 2022, si ritiene di aver raggiunto il posizionamento ricercato e per il quale si è avviato il processo di riorganizzazione a partire dal 2019.

Di conseguenza, i prossimi esercizi saranno dedicati ad opportune strategie di consolidamento, rifinitura e sviluppo.

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

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

SETTORE COSMESI

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

* * * * *

Il Bilancio preventivo economico annuale 2023 è stato redatto sulla base della rendicontazione consuntiva infrannuale al 30 settembre 2022 e pre-consuntiva dell'attività aziendale dell'esercizio 2022, ed è relativa alle attività esercitate **termale, alberghiera e cosmesi**.

* * * * *

RENDICONTO FINANZIARIO 2023

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' 2023 per 16.428 mila euro:

- a. di **investimenti** complessivi di **+15.742 mila euro** (arr.);
- b. di **rimborsi dei finanziamenti** per **+434 mila euro**;

- c. di **pagamenti interessi e imposte** per **+120 mila euro**;
- d. di **liquidità iniziale > liquidità finale** per **+1 mila euro**.
- e. flusso di **capitale circolante netto** per **+131 mila euro**.

Previsioni delle **'fonti' di copertura 2023** riferibili ai seguenti flussi sempre per **16.428 mila euro**:

- a. flusso di **cassa** previsionale della **gestione corrente 2023** per **+1.099 mila euro**;
- b. flusso per **aumento fondo di dotazione (equity)** per **+14.100 mila euro**;
- c. flusso derivante da **accensione finanziamenti (terzi)** per **+1.229 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 9 dicembre 2022, il **proprio parere favorevole** in ordine all'approvazione degli Atti fondamentali 2023-2025, così come approvati e presentati dal Consiglio di Amministrazione.

Trento, 7 dicembre 2022

Il Revisore Unico del Conto

dr. Francesco Salvetta



