

Azienda Consorziale Terme di Comano

Azienda Speciale consortile

Località Terme di Comano

38070 STENICO (TN)



**Relazione del Revisore Unico al Bilancio preventivo annuale 2024 e
al Bilancio pluriennale di previsione Triennio 2024 - 2026**

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 2024** e dal **Bilancio Pluriennale di Previsione triennio 2024-2026**, così come approvati dal Consiglio di Amministrazione nella riunione di data 25 ottobre 2023 e dal **Piano Programma 2021-2026**, 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 2024 – 2026 e da realizzare a partire dal Bilancio 2024, 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 esplicito 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 2024 2026 corrisponde sempre **nel riposizionamento e il rinnovo dell'offerta collegati al piano di innovazione strutturale in programma**. Tale Obiettivo generale si esplica nel **ridefinire un rinnovato concetto identitario**

aziendale, che si basa sulla **valorizzazione dell'acqua termale** e del **Metodo Comano**, creato grazie alla proficua **attività di ricerca e sviluppo** e alle competenze acquisite, in modo integrato tra tutte le specificità dell'offerta ed amplificato dalla **connessione con il territorio formata dalla comunità di riferimento**.

Si tratta di perfezionare l'attuazione della 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 e il paesaggio**, appunto costituito dalle comunità di riferimento (quella interna all'Azienda, quella territoriale e quella turistica).

Le previsioni strategiche e di risultato definite per il triennio 2024 – 2026, derivano dall'importante lavoro realizzato negli ultimi anni in tutti e quattro di macro-ambiti di azione previsti dal Piano Programma di riferimento: **persone, innovazione, mercato, territorio**. Più nel dettaglio ACTC ha attivato azioni per rendere l'organizzazione più presidiata ed efficace, anche grazie all'introduzione di innovative metodologie di lavoro (approccio "**Lean**") e per accrescere **la qualità di servizio**, anche attraverso l'implementazione di standard internazionali. Di seguito le strategie individuate da ACTC:

1. Perfezionare il processo di definizione di una strategia di posizionamento di medio periodo, coerente con gli investimenti in programma, che trovi fondamento **nella forza competitiva dell'acqua termale** e nel concetto di **Metodo Comano** per valorizzare in modo integrato tutte le specificità dell'offerta aziendale e territoriale, rinnovando il posizionamento, l'architettura di marca e la proposta di valore al cliente, da realizzarsi su base esperienziale e non settoriale;
2. Continuare il **lavoro di sviluppo organizzativo** avviato, attivando una vera e propria strategia di gestione delle risorse umane, orientata alla capacità di aspirare e all'eccellenza e consolidando l'implementazione di strumenti di facilitazione del lavoro, ingaggio e coinvolgimento, efficientamento, qualità e di controllo di servizio, performance ed economicità;
3. **ampliare il mercato**, partendo dall'operatività **digitale**, ambito che attualmente permette i risultati migliori considerando l'aspetto economico e di possibilità di impatto sul cliente, investendo nella creazione **di reti di vendita (B2B)** – in tutti i settori di attività e tipologie di prodotto – per incrementare in maniera significativa i volumi e trovare nuovi mercati geografici o specialistici.
4. **attuazione degli investimenti in programma**, partendo dalla riqualificazione del centro termale ma anche negli altri settori (riqualificazione Antica Fonte, sviluppo parco termale, riqualificazione

hotel, ecc.), che rappresentano **punti di innovazione strutturale necessari** al riposizionamento dell'offerta.

PIANO DEGLI INVESTIMENTI:

I) ACCORDO DI PROGRAMMA PAT

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, come nel previsionale 2023 – 2025, continua ad essere il seguente

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 CENTRO TERMALE

Considerato come a seguito di alterne procedure messe in atto dall'Azienda e più precisamente rendicontate nel bilancio pluriennale di previsione 2024 2026, sempre derivanti dalla problematica principale relativa alla congruità dei prezzi del progetto definitivo dei lavori già approvato e dal raggiungimento dell'accordo sulle innovazioni progettuali proposte dall'impresa aggiudicataria, di fatto si osserva un ulteriore slittamento in avanti dell'inizio dei lavori, tenuto conto soprattutto dell'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.

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.

Nel corso del 2023 vi è stata intensa attività aziendale, seguita nelle informazioni e avanzamenti dei lavori anche dal revisore, per completare l'iter di avvio dei lavori con possibile **validazione del progetto esecutivo**. Gli ultimi sviluppi riportati nella relazione al bilancio preventivo pluriennale 2024-2026 corrispondono a quelli per cui in data 03 e 05.10.2023 a seguito di richiesti confronti tecnici da parte di ACTC, (1) sono state fornite tutte le specificazioni richieste e (2) accertata, a seguito del contraddittorio con i progettisti del definitivo e quelli dell'esecutivo, **la necessità di implementare soluzioni progettuali diverse da quelle attualmente riflesse dalla progettazione esecutiva**, volte a ottimizzare il progetto definitivo e **contenere il differenziale economico tra la progettazione esecutiva e quella definitiva**, al netto delle varianti necessitate conseguenti a modifiche normative intervenute a seguito dell'aggiudicazione, operando al contempo la correzione di eventuali errori di computazione.

Si indica, infine, come attualmente si sia in attesa **dell'individuazione da parte dei progettisti delle soluzioni progettuali**.

ANTICA FONTE E GRANDE ALBERGO TERME

Come già indicato nella relazione allo strumento programmatico 2023 e pluriennale 2023-2025, in cui si era constatato come le attività di progettazione erano state avviate, si indica la proposta progettuale che prevede:

- la 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";
- la riqualificazione/ristrutturazione dell'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;
- la realizzazione, 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.

Il quadro economico dell'opera è così sintetizzabile:

N° ORD.	ART.	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTO
RIEPILOGO			
A -		LAVORI A BASE D'APPALTO - OPERE EDILI	731.636,07
B -		LAVORI A BASE D'APPALTO - OPERE DI DEMOLIZIONE	405.313,15
C -		LAVORI A BASE DI APPALTO - OPERE DA TERMOIDRAULICO	184.161,77
D -		LAVORI A BASE DI APPALTO - OPERE DA ELETTRICISTA	77.806,14
E -		ACQUISTI IN DIRETTA AMMINISTRAZIONE	80.000,00
F -		SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE	371.082,87
TOTALE GENERALE			1.850.000,00
TOTALE GENERALE (AL NETTO 'PRO RATA' IVA)			1.824.054,04

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.

* * *

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	1.506.612,32	317.441,72 ¹
Riqual.ne complesso ex Sibilla cumana	0,00	DA DEFINIRE
Sommario	(B) 19.956.612,32	(C) 3.056.612,32
Totale (A)+(B)		24.857.212,49
Totale complessivo (A)+(B)+(C)		27.913.824,81

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	2.517.441,72 €
BIM Sarca-Mincio-Grada	711.650,00 €
Comune di Comano	<u>144.962,33 €</u>
TOTALE (B)	<u>3.374.054,05€</u>
TOTALE RISORSE A DISPOSIZIONE (A) + (B)	27.374.054,05€

II) INVESTIMENTI AUTOFINANZIATI DELL'AZIENDA TERMALE

In aggiunta agli investimenti previsti in Accordo di Programma, la relazione al bilancio pluriennale di previsione 2024-2026 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 2024-2026 i seguenti principali interventi:
 Detti investimenti sono tesi a garantire

DESCRIZIONE	IMPORTO
Rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione terrazza cucine lato nord e secondo piano (2025)	€. 180.000,00
Deposito bici elettriche (2024)	€. 33.500,00
Rifacimento centrale termica per riconversione GNL (2024)	€. 1.310.000,00
Riqualificazione stanze hotel (rifacimento impianti, pav. e riv., arredi, ecc) - CORPO EST (2025)	€. 650.000,00
Aree relax centro benessere (2025)	€. 465.000,00
Sistema EVAC (evacuazione sonora) per GHT (2025)	€. 45.000,00
Insegna Grand Hotel (2024)	€. 10.000,00
TOTALE	€. 2.693.500,00

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 (2024)	€. 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 2024-2026 sono stati programmati investimenti per complessivi €. 213.500,00 così ripartiti: di cui €. 71.000,00 sul 2024, €. 62.000,00 sul 2025 e €. 90.000,00 sul 2026. Trattasi di spese necessaria ad assicurare l'efficienza e la sicurezza delle strutture nel tempo.

Acquisti

Per quanto riguarda gli acquisti nel triennio 2024-2026 sono stati programmati investimenti per complessivi €. 172.000,00 così ripartiti: di cui €. 89.000,00 sul 2024, €. 54.000,00 sul 2024 e €. 29.000,00 sul 2025.

* * * * *

Il Bilancio preventivo economico annuale 2024 e il bilancio pluriennale 2024 - 2026 sono stati redatti sulla base della rendicontazione consuntiva infrannuale al 30 settembre 2023 e pre-consuntiva dell'attività aziendale dell'esercizio 2023, tenuto conto delle attività esercitate **termale, alberghiera e cosmesi**, monitorate in modo separato per centro di costo e ricavo.

* * * * *

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E RENDICONTO FINANZIARIO 2024 - 2026

Gli schemi di Stato patrimoniale e Conto economico di previsione 2024, 2025 e 2026 riportati nel documento programmatico indica, per utile confronto, anche i dati del bilancio d'esercizio chiuso al 31 12 2022. Da notare come il preventivo dell'esercizio 2026 prevede una perdita d'esercizio stimata in 414.000 € dovuta alla svalutazione prevista di 565.000 € a seguito delle demolizioni relative al Centro termale (porzione di fabbricato, impianti elettrici ed idraulici, mobili e arredi e attrezzature), che si condivide, per comodità e chiarezza di esposizione, essere state appostate complessivamente in tale esercizio, ma che in realtà verranno imputate gradatamente anche agli esercizi precedenti in funzione degli stati di avanzamento lavoro, attualmente non ancora ipotizzabili per incertezza avvio lavori. Nel **Rendiconto finanziario di previsione 2024**, 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' 2024 per **9.270 mila euro**:

- a. di **investimenti** complessivi di **+8.413 mila euro** (arr.);
- b. di **rimborsi dei finanziamenti** per **+476 mila euro**;
- c. di **pagamenti interessi e imposte** per **+146 mila euro**;
- d. flusso di **capitale circolante netto** per **+235 mila euro**.

Previsioni delle 'fonti' di copertura 2024 riferibili ai seguenti flussi sempre per **9.270 mila euro**:

- a. flusso di **cassa** previsionale della **gestione corrente 2024** per **+1.237 mila euro**;
- b. flusso **derivante da liquidità iniziale > liquidità finale** per **+1.566 mila euro**
- c. flusso per **aumento fondo di dotazione (equity)** per **+3.640 mila euro**;
- d. flusso derivante da **accensione finanziamenti (terzi)** per **+2.827 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 15 dicembre 2023, il **proprio parere favorevole** in ordine **all'approvazione degli Atti fondamentali 2024-2026**, così come approvati e presentati dal Consiglio di Amministrazione.

Trento, 11 dicembre 2023

Il Revisore Unico del Conto

dr Francesco Salvetta