

Azienda Consorziale Terme di Comano

Azienda Speciale consortile

Località Terme di Comano

38070 STENICO (TN)



**Relazione del Revisore Unico al Bilancio preventivo annuale 2021 e
al Bilancio pluriennale di previsione Triennio 2021 - 2023**

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 2018-2020**, già approvato dall'Assemblea degli enti consorziati tenuta in data 28 giugno 2018, che ricordo richiede una revisione e aggiornamento da parte dell'Assemblea per tenere conto dei nuovi accadimenti conseguenti anche alla pandemia Covid-19 e alle iniziative da mettere necessariamente in campo e alle nuove iniziative, dal **Bilancio Preventivo economico annuale 2021** e dal **Bilancio Pluriennale di Previsione triennio 2021-2023**, così come approvati dal Consiglio di Amministrazione nella riunione di data 14 ottobre 2020, 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 2021 – 2023 e da realizzare a partire dal Bilancio 2021, prende sempre atto ed è stato individuato tenuto conto dei nuovi '**Obiettivi**' individuati nell'ultimo **biennio 2019-2020** (desunti al Piano programma 2018-2020) e che ricordo sono identificati dall'**IDENTITA'** e **FIDUCIA**, dal **VALORE**, dall'**INNOVAZIONE**, dalle **PERSONE**, dall'**EFFICIENZA**, alle **RELAZIONI** e dal **TERRITORIO**.

Strategia di posizionamento delle Terme di Comano.

L'obiettivo principale dell'Azienda è stato quello di avviare il **cambiamento necessario** per un nuovo posizionamento di **mercato** e coerente con l'importante **Piano di investimenti** giunto alla fase più delicata della realizzazione. Il Consiglio di Amministrazione ritiene che '*... le scelte e le azioni messe in*



*campo costituiscano una base solida e coerente sulla quale articolare un piano di sviluppo – strutturale, organizzativo e di mercato – che faccia crescere l’Azienda in maniera sostenibile e in continuità, anche considerando l’importante e strategico ruolo di volano economico delle Giudicarie Esteriori, peraltro evidenziato e argomentato nel **Bilancio Sociale 2019**. Il Bilancio Sociale infatti evidenzia come l’Azienda crei annualmente (focus sull’esercizio 2019) più **di 33 milioni di euro di indotto economico a favore delle comunità delle Giudicarie Esteriori**, sia in via diretta (cioè attraverso stipendi, fornitori, azioni di sostegno, ecc.) sia in via indiretta (cioè creando opportunità di business agli operatori del territorio). ...”.*

Gli sviluppi economici previsionali sono influenzati, come prevedibile e necessario, dalla **pandemia in corso Covid-19 del periodo 2020/2021** per considerare, rispetto ai bilanci consuntivi fino al 2019, la flessione di attività, soprattutto per la parte termale. Inoltre va considerato come ci sarà intermittenza nella disponibilità delle strutture nelle stagioni dal 2021 al 2023 proprio in considerazione degli ingenti lavori di riqualificazione del Centro termale.

PIANO DEGLI INVESTIMENTI:

1) ACCORDO DI PROGRAMMA PAT

Per il triennio 2021-2023 è previsto l’esecuzione dell’importante intervento costituito **dal progetto** dei lavori di **“RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE-ARCHITETTONICA E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELLO STABILIMENTO TERMALE”** per l’importo complessivo di **euro 20,3 milioni** che prevede, sinteticamente, la realizzazione di:

- una medical-spa;
- un’area specifica per le cure termali dei bambini;
- un ambulatorio chirurgico al fine di soddisfare l’intervenuta esigenza aziendale di un completamento dell’offerta di servizi medicali all’utenza;
- una riqualificazione energetica del fabbricato;
- un adeguamento della struttura alle norme antincendio, sismiche e impiantistiche;
- un ampliamento della struttura sul fronte sud del complesso termale.

Viene però anche osservato come vi sia l’assoluta necessità da parte dei Comuni soci di risolvere **entro il 31.12.2024** la modalità di finanziamento o di compartecipazione pubblico-privata (PPP) per l’importo di **euro 2,3 milioni** per il seguente investimento già effettuato dall’Azienda nell’ambito

dell'Accordo di programma che prevede come permanga *"...in particolare l'obbligo di realizzazione di un'opera strettamente funzionale al programma di investimenti attraverso la valorizzazione del complesso "Sibilla Cumana", pur in assenza di intervento provinciale, anche con 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"*. Si rileva come anche il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda nella riunione di approvazione del bilancio programmatico 2021-2023 in data 14 ottobre 2020 ha evidenziato la **criticità precedentemente evidenziata** nel Piano degli investimenti e palesando quanto segue: *'... entro il termine di approvazione del prossimo bilancio previsionale 2022-2024 sarà cura dell'Azienda attivare le procedure atte ad accertare l'esistenza di qualche operatore economico interessato alla valorizzazione dell'immobile (anche mediante la sua trasformazione d'uso, fermo restando che la stessa dovrà comunque risultare compatibile con la vigente pianificazione urbanistica) e va da sé, che se a seguito di detta procedura non si individuasse un partner finanziario interessato alla valorizzazione, sarà quanto meno necessario che tutti i soggetti sottoscrittori dell'Accordo lavorino "in concerto" per procrastinare il termine (31.12.2024) entro cui occorre ottemperare anche a tale impegno,'*. Si vuole sottoporre ai Comuni soci **le rilevanti conseguenze** che si potrebbero determinare sui **propri equilibri di bilancio comunale** ognuno **pro quota** – già a partire dal bilancio di previsione 2022-2024 – considerato l'obbligo di restituzione alla PAT da parte dei Comuni soci ex Accordo di programma dell'apporto finanziario ricevuto alla medesima **per 2,3 milioni di euro** e già utilizzato per l'aumento del capitale di dotazione eseguito a fronte dell'acquisto dell'immobile Sibilla Cumana.

* * *

Di seguito si riporta un utile schema di riepilogo degli investimenti eseguiti e ancora in corso di realizzazione, tratto dai Bilanci di previsione aziendale 2021-2023, così come derivanti dall'Accordo di programma con la PAT, mettendo in evidenza la quota di importo *de residuo* che risulterebbe ancora da finanziare:

| Interventi realizzati | Importo rendicontato (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 |
| Totale (A) | 4.432.967,04 |

| Interventi da realizzare | Importo finanziato (B) | Importo da finanziare (C) |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Riqualificazione stabilimento termale | 18.100.000,00 | 2.200.000,00 |
| Rifacimento impianto IP parco termale | 418.032,96 | |
| Riqualificazione sentiero parco termale | 49.000,00 | |
| Colleg.to zona parcheggio/stab. | 350.000,00 | |
| Antica Fonte | 250.000,00 | |
| Demolizione Grande Albergo | 400.000,00 | |
| Sommano | (B) 19.567.032,96 | (C) 2.200.000,00 |
| Totale (A)+(B) | 24.000.000,00 | |
| Totale complessivo (A)+(B)+(C) | 26.200.000,00 | |

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 Fivè | 171.428,55 € |
| - Comune di Stenico | 514.285,63 € |
| - Comune di San Lorenzo Dorsino | <u>514.285,63 €</u> |

TOTALE 24.000.000,00 €

Si rileva come anche la quota a carico dei singoli Comuni soci sia passibile di rideterminazione, qualora risultasse necessario rendere disponibili all'Azienda i fondi per finanziare l'importo mancante di euro 2,2 milioni, attualmente non coperto dalle risorse già messe a disposizione, se non verranno recuperate dalle economie generate dagli affidamenti e/o dagli eventuali ulteriori diversi finanziamenti nel frattempo recuperati.

II) INVESTIMENTI AUTOFINANZIATI DELL'AZIENDA TERMALE

In aggiunta agli investimenti previsti in Accordo di Programma l'Azienda intende affrontare ulteriori

interventi ritenuti necessari nel 2021 per l’ammodernamento e rifacimento di alcune opere aziendali da realizzarsi tramite ‘autofinanziandosi’ o ‘capitale di terzi’ per garantire lo sviluppo delle proprie attività.

Per il Grand Hotel Terme (GHT) è stato elaborato il seguente piano operativo:

| DESCRIZIONE | IMPORTO |
|--|----------------------|
| Rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione terrazza copertura reparto termale | €. 270.000,00 |
| Rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione terrazza cucine lato nord e secondo piano e centro benessere | €. 165.000,00 |
| Adeguamento impianti Illuminazione pubblica e videosorveglianza | €. 66.000,00 |
| Interventi diversi per la riqualificazione degli ambienti | €. 155.000,00 |
| Interventi diversi per l’implementazione di nuove dotazioni | €. 15.000,00 |
| TOTALE | €. 671.000,00 |

Altri investimenti riferiti all’hotel saranno previsti per gli anni 2022 e 2023 e sono riportati nel Piano triennale degli investimenti dell’Azienda Termale, così come ulteriori investimenti sono previsti per il ‘Centro termale’, il ‘Magazzino “Comano Lab”’ e il cosiddetto ‘Progetto “Software”’.

* * *

Di seguito il riepilogo degli investimenti previsti come da **Documento Unico di programmazione** suddiviso in **Lavori, Manutenzioni e Acquisti e Investimenti previsti in Accordo di programma**, che comprendono anche **lavori Parco termale** (558 mila euro), **riqualificazione Antica Fonte** (250 mila euro) e **riqualificazione area Grande Albergo Terme** (400 mila euro):

| PIANO INVESTIMENTI ACTC 2021-2023 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| TOTALE DUP Lavori | 891.000,00 | 680.000,00 | 770.000,00 |
| TOTALE DUP Manutenzioni | 60.000,00 | 87.500,00 | 65.000,00 |
| TOTALE DUP Acquisti | 51.500,00 | 68.000,00 | 39.000,00 |
| totale lavori autofinanziati | 1.002.500,00 | 835.500,00 | 874.000,00 |
| TOTALE DUP Accordo di Programma | 7.393.000,00 | 6.975.000,00 | 6.650.000,00 |
| totale generale lavori | 8.395.500,00 | 7.810.500,00 | 7.524.000,00 |

SETTORE TERMALE E BENESSERE: questo settore è stato oggetto di una proposta rinnovata, ben comunicata e promossa, consentendo di segnare nel 2020 un accettabile -20% di presenze medie sullo stesso periodo di apertura (luglio-ottobre) del 2019, meglio posizionato rispetto all’andamento registrato nel medesimo periodo del comparto termale, sia trentino che nazionale, sia dello stesso turismo in Trentino, che da stime approssimative sembra attestarsi attorno al -50% rispetto al 2019 nel periodo luglio-settembre 2020.

Si è voluta fortemente una maggiore collaborazione con il reparto medico e si sono impostate

rinnovate strategie di accoglienza hanno consentito di crescere invece nella vendita di cure o servizi a pagamento (+12% rispetto allo stesso periodo 2019). In particolare spiccano le cure inalatorie a pagamento, la fototerapia abbinata ai bagni termali (unici in Europa a fornire questo tipo di protocollo curativo), la cura idropinica e, in forte evidenza, il fatturato dei servizi ambulatoriali specialistici e diagnostici, con oltre 35.000 euro di ricavi in più nei soli mesi di luglio agosto e settembre, pari ad una crescita del settore di oltre il 40%.

Il 2021 dovrebbe raccogliere i positivi effetti **della nuova riorganizzazione avviata** anche se sconterà prevedibilmente **un andamento delle presenze inusuale e a ribasso per via principalmente dell'effetto pandemico.**

SETTORE ALBERGHIERO: La Stagione 2020 del Grand Hotel Terme di Comano è iniziata il 1° luglio, con tre mesi di ritardo rispetto alla stagione 2019. Nonostante la quasi totale mancanza dei viaggiatori stranieri, in particolare tedeschi, la rinnovata proposta del Grand Hotel è riuscita da subito ad intercettare la nuova domanda derivante dalle necessità dettate dal Covid, denominata "turismo domestico" o di prossimità. Prendendo come riferimento i tre mesi principali (luglio, agosto e settembre) a confronto con lo stesso periodo 2019, si registra un'accettabile diminuzione delle presenze pari al 9% con un fatturato inferiore per circa 75.000 euro. Il buon andamento delle richieste avute nel 2020, l'aumento delle tariffe di tutti i servizi offerti (che è stato avviato e che proseguirà anche nel 2021), il forte incremento delle vendite di tutta la proposta benessere come **trattamenti, cure termali e ingressi Day Spa**, contribuiranno ad un aumento della spesa pro-capite e quindi in generale del fatturato. Fondamentale sarà mantenere costanti gli investimenti anche in comunicazione verso l'offerta benessere (centro benessere con le saune e la nuova piscina interna e esterna), che risulta essere la seconda voce di fatturato dopo i ricavi caratteristici dell'hotel.

SETTORE COSMESI: i canali di vendita gestiti per questo settore sono tre, sui quali si continuerà ad investire: i monomarca presenti presso il centro termale e il Grand Hotel, il canale farmaceutico – parafarmaceutico suddiviso tra distributori e farmacie e le vendite on-line. In un'ottica di incremento vendite, si renderà necessario applicare una strategia di commercializzazione Italia – Estero volta a contattare distributori in grado di assicurare una diffusione capillare del brand e in parallelo garantire un incremento incisivo di fatturato. L'azienda vuole inserire diverse referenze della gamma sulla piattaforma Amazon e la collaborazione con figure professionali in grado di fare scouting di nuovi

distributori sul territorio Italiano ed Estero.

Per il 2021 l'Azienda sarà direttamente coinvolta nella partecipazione come espositore a Cosmofarma una fiera Italiana dedicata al mondo della farmacia. Parallelamente la ricerca scientifica "Valorizzazione della biospecificità e delle proprietà terapeutiche dell'acqua delle Terme di Comano" messo in atto in collaborazione con CIBIO - Centre for Integrative Biology - dell'Università degli Studi di Trento, sta procedendo e dei due lisati, sottoposti a test per garantirne la sicurezza di utilizzo, per cui è stato individuato uno in specifico al quale è stato imputato il nome scientifico di "**Mesorhizobium Comanensis Lysate**" e il nome commerciale di "**Lysacom Biome**". Il prodotto cosmetico termale di Comano si vuole entri a tutti gli effetti a far parte di un settore decisamente strategico, che ha permesso e permetterà, nelle previsioni, di sostenerne la crescita.

* * * * *

Il Bilancio preventivo economico annuale 2021 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 2021

Nel **Rendiconto finanziario di previsione 2021**, 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**' 2021 per **9.067 mila euro**:

- a. di **investimenti** complessivi di **+8.553 mila euro** da eseguire nel 2021, come da dettaglio Documento Unico di Programmazione dei Lavori ACTC e investimenti immob. immateriali e altri investimenti per euro 158 mila;
- b. di **rimborsi dei finanziamenti** per **+248 mila euro**;
- c. di **capitale circolante netto** per **+148 mila euro**;
- d. di **pagamenti interessi e imposte** per **+118 mila euro**.

Previsioni delle '**fonti**' di copertura 2021 riferibili ai seguenti flussi sempre per **9.067 mila euro**:

- a. flusso di cassa previsionale della gestione corrente 2021 per +1.034 mila euro;
- b. flusso per aumento fondo di dotazione (equity) per +7.393 mila euro;
- c. flusso derivante da accensione finanziamenti (terzi) per +640 mila euro.

CONCLUSIONI

Il Revisore Unico non ha altri rilievi da effettuare o osservazioni da riferire e, pertanto, esprime all'Assemblea Consorziale, di prossima convocazione, il **proprio parere favorevole** in ordine all'approvazione degli Atti fondamentali 2021-2023, così come approvati e presentati dal Consiglio di Amministrazione.

Trento, 2 novembre 2020

Il Revisore Unico del Conto

Dr. Francesco Salvetta

