



TERME DI
COMANO

**BILANCIO PLURIENNALE
2024 - 2026
E DI PREVISIONE 2024**

BILANCIO PLURIENNALE DI PREVISIONE 2024–2026

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 2024 - 2026.

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, attraverso il quale il Consiglio di Amministrazione ha definito la programmazione strategica per il quinquennio di mandato e, quindi, anche per il triennio di riferimento del presente bilancio (2024 – 2026). La programmazione deriva 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.

Nell'ambito del contesto sopra definito, sono, quindi, mantenute le premesse del precedente bilancio previsionale, considerando l'obiettivo principale di mandato tuttora in fase di attuazione: il riposizionamento e il rinnovo dell'offerta collegati al piano di

innovazione strutturale in programma. Si tratta di 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. 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). Una proposta di esperienze 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 innovativa ed orientata ai bisogni futuri, è la chiave competitiva per riuscire a competere brillantemente nel settore termale – che integra salute, benessere e turismo – che sta assistendo ad una propria ridefinizione e necessita di una nuova legittimazione di mercato, con importanti possibilità di sviluppo futuro afferenti ai trend sociali e culturali emergenti.

Benché le potenzialità attribuite ai mercati di riferimento per le Terme di Comano siano più che positive, nelle previsioni del presente bilancio è necessario tenere conto della significativa variabilità che gli eventi degli ultimi anni hanno riversato sulla società e sull'economia e, di conseguenza, sui comportamenti del consumatore, che si stanno quotidianamente riflettendo sull'operatività (ad esempio, si riscontra una minore prevedibilità della domanda, una riduzione della capacità di spesa, una crescente elasticità della domanda a variabili esterne,

quali prezzo, eventi meteorologici o socio-politici, una contrazione del cliente termale curativo, ecc.).

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. In modo particolare nel 2023 è stata rinnovata parte della squadra manageriale per creare un nucleo più compatto con le competenze per attivare in maniera focalizzata il processo di evoluzione delineato a livello organizzativo, di prodotto, di mercato e territoriale. Più nel dettaglio, si è lavorato per creare un'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. Una altrettanto importante azione ha riguardato la crescita della presenza sul mercato a livello digitale, quale motore di notorietà di marca e di generazione di conversioni da parte dei clienti. Non da ultimo, un rinnovato impegno nel coinvolgimento del territorio ha dato vita a nuove forme di collaborazione, importanti per costruire un sistema turistico territoriale in grado di sostenere l'evoluzione della proposta delle Terme di Comano e, più in generale, la destinazione stessa.

Nell'ambito del contesto sopra illustrato, per il triennio 2024 – 2026, l'Azienda si pone i seguenti macro-obiettivi.

Innanzitutto, 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. Sarà importante creare un sistema di approccio al cliente integrato e trasversale, centrato sul "prendersi cura", con l'obiettivo di distintività e fidelizzazione.

In secondo luogo, risulta determinante 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.

Altro importante obiettivo è l'ampliamento del mercato, partendo dall'operatività digitale, ambito che attualmente permette i risultati migliori considerando l'aspetto economico e di possibilità di impatto sul cliente. Oltre a tale azione, l'Azienda deve investire 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.

I punti di risultato sopra descritti non possono prescindere dall'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 un driver di innovazione strutturale necessario al riposizionamento dell'offerta e, più in generale, a competere rispetto ai bisogni attuali dei clienti.

Le azioni realizzate soprattutto nel 2023 di crescita dell'affermazione nel mercato turistico (della vacanza), che coinvolgono direttamente il territorio, sono alla base del processo volto a favorire la formazione di un substrato territoriale atto al diventare destinazione turistica apprezzata e ricercata dal cliente con una governance efficace, chiara e condivisa, attualmente mancante. Per il triennio 2024 – 2026 ci si propone di continuare le azioni di coinvolgimenti di operatori, organizzazioni ed istituzioni e di collaborare fattivamente con le APT di riferimento, anche alla luce del costituendo club di prodotto che lega Terme di Comano, territorio e sistema turistico trentino.

Alla luce del quadro di riferimento sopra delineato, saranno di seguito approfondite le declinazioni per ognuno dei settori di riferimento, concentrandosi in particolare sull'anno 2024.

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:

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 GARA
DEMOLIZIONE GRANDE ALBERGO TERME	€. 400.000,00	IN FASE DI GARA
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	

Fermo quanto rappresentato nella precedente relazione al bilancio di previsione 2023 e pluriennale 2023-2025 approvati con deliberazione assembleare a n. 02/2022, per quanto riguarda l'intervento di RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO EX SIBILLA CUMANA, la Giunta provinciale con deliberazione n. 1981 di data 20.10.2023 ha approvato lo schema dell'Atto aggiuntivo (n. 2) all'Accordo di Programma di data 13 ottobre 2018, già modificato con l'Atto aggiuntivo (n. 1) di data 9 ottobre 2018 al fine di stabilire che, a parziale modifica dell'art. 9 del citato Atto aggiuntivo di data 13.10.2018, per gli interventi previsti sul complesso della Sibilla Cumana, la scadenza dell'Accordo è prorogata al 31 dicembre 2028.

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

RIQUALIFICAZIONE CENTRO TERMALE

Si richiama quanto, già relazionato in argomento nella precedente relazione illustrativa del bilancio di previsione 2023 e pluriennale 2023-2025:

- con VERBALE VERIFICA CONGRUITA' OFFERTA ANOMALA e del COSTO DELLA MANODOPERA di data 17.04.2021, il Responsabile della Committente (1) ha ritenuto “.. congrua l'offerta presentata dal concorrente, dell'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” e (2) sciolto “...la riserva relativa all'aggiudicazione al concorrente predetto ..” della gara di cui all'oggetto;
- la Commissione giudicatrice, con provvedimento di data 19.04.2021, ha quindi formulato la proposta di 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; ciò fatta salva la verifica circa l'assenza dei motivi di esclusione e il possesso dei criteri di selezione richiesti dalla *lex specialis* di gara;

- Il Presidente della Gara, a mente del paragrafo 5.7 del disciplinare di gara, con provvedimento di pari data, ha conseguentemente disposto l'aggiudicazione definitiva della procedura aperta;
- alla scadenza del termine di legge (20/05/2021), non sono pervenuti, da parte dei concorrenti non aggiudicatari, ricorsi all'autorità competente (TRGA Trento) avverso il provvedimento di aggiudicazione;
- il sub-procedimento di verifica dei requisiti generali e speciali dichiarati in sede di gara dal soggetto aggiudicatario si è concluso positivamente e, conseguentemente, per espressa previsione dell'art. 32, comma 7, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., l'aggiudicazione definitiva è divenuta efficace;
- in data 29/11/2021, il C.d.A. dell'Azienda, con propria deliberazione n. 63/2021, ha dichiarato l'efficacia dell'aggiudicazione e approvato lo schema del contratto di appalto, conferendo al Presidente del CdA ampio mandato ai fini della relativa definizione.

Il quadro economico generale in cui ci si trovava ad operare risultava già interessato (1) dalla bolla speculativa che ha comportato un innalzamento dei prezzi di pressoché tutte le materie prime impiegate nei processi costruttivi e (2) dalla saturazione - conseguente anche al varo delle misure governative di sostegno al settore (SUPEBONUS 110) - della capacità produttiva di alcuni comparti della filiera edile: ciò ha avuto quale conseguenza il procrastinamento della data di formalizzazione del contratto di appalto integrato, stante la necessità di prevedere clausole di "riequilibrio" qualora, a seguito della redazione della progettazione esecutiva (che è da redarsi ai prezzi di offerta) il sinallagma contrattuale fosse risultato alterato in forza della

predetta alterata situazione socio-economica (fatto non prevista e/o prevedibile al momento della formulazione dell'offerta da parte dell'Appaltatore). Peraltro, va anche segnalato che, successivamente, il quadro economico generale è ulteriormente peggiorato a causa del conflitto russo-ucraino, fattispecie che ha ulteriormente complicato la situazione.

Il contratto di appalto integrato, completo delle clausole di riequilibrio concordate tra le parti, è stato formalizzato in data 16/03/2022 avanti al Segretario dell'Assemblea dei Soci, dott. Giorgio Merli, cui, in forza dello statuto, è demandata la funzione di ufficiale rogante dei contratti dell'Azienda da stipularsi in forma pubblica.

A seguito della formalizzazione del contratto il Responsabile della Committente, con proprio provvedimento di data 21/03/2022, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8ter del Capitolato Speciale di Appalto, ha (1) disposto l'inizio dei servizi di progettazione esecutiva, (2) stabilito che doveva essere redatta in conformità al progetto definitivo ed alle eventuali migliorie tecniche proposte in sede di gara e (3) fissato il relativo termine di ultimazione al 19/06/2022. Detto termine, in forza di due successive richieste di proroga formulate dall'Appaltatore è stato definitivamente fissato al 02/10/2022.

La progettazione esecutiva è stata consegnata in data 30/09/2022.

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 cronoprogrammazione 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;

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.

Ciò richiamato, si dà conto degli sviluppi successivi.

In data 07.11.2022, è pervenuto il report di data 04/11/2022, con cui Direttore dei Lavori, in relazione all'attività di verifica della progettazione esecutiva consegnata dall'Appaltatore (sviluppata attraverso 4 incontri del gruppo di lavoro) segnalava che:

- l'attività di verifica e confronto non è conclusa e deve essere protratta per ulteriori 2-3 settimane;
- la progettazione esecutiva non è stata sviluppata in coerenza con il progetto definitivo posto a base di gara per la formulazione dell'offerta e non considera scelte e parametri progettuali da quest'ultimata stabiliti con l'obiettivo di assicurare il rispetto del budget a disposizione per l'attuazione dell'intervento;
- al contrario le scelte che governano la progettazione esecutiva sono orientate ad assicurare le migliori prestazioni possibili ed a massimizzare le possibilità di gestione del futuro stabilimento termale;
- detta diversità di approccio progettuale ha comportato un significativo incremento del costo dell'opera.

Il Responsabile della Committente considerato (sulla scorta del predetto report e di quanto autonomamente desunto a seguito dell'analisi della progettazione esecutiva) che:

- a. un'importante quota dei maggiori costi dell'opera evidenziati dalla progettazione esecutiva è principalmente conseguente
 - (1) all'approccio metodologico dell'attività di progettazione esecutiva (appunto espletata assumendo parametri e scelte diverse da quelle del definitivo),
 - (2) alla ri-computazione integrale delle lavorazioni a prescindere dall'offerta "a corpo" dall'Appaltatore (che in sede di formulazione dell'offerta aveva l'obbligo di controllare le voci riportate nella LISTA DELLE FORNITURE E LAVORAZIONI previo accurato esame degli elaborati progettuali ed era tenuto ad integrare o ridurre le quantità che valutava carenti o eccessive

e/o inserire le voci e le relative quantità che riteneva mancanti, atteso che l'indicazione delle voci e quantità riportate nella LISTA non aveva valore negoziale essendo il prezzo, determinato attraverso la stessa, fisso ed invariabile) e

(3) al fatto che non evidenzia il costo delle migliorie offerte dall'Appaltatore ma, al contrario, in taluni casi le quantifica e quota nei documenti estimativi, ponendole così a carico della Committente;

b. l'attività di analisi del gruppo di lavoro risulta quindi difficoltosa (anche perché non evidenzia i costi delle variazioni – in più o meno – assentite dalla Committente o apportate al progetto definitivo posto a base di gara conseguenti da eventuali circostanze impreviste e imprevedibili - c.d. "varianti in corso d'opera" - quali quelle dettate da necessità di ottimizzazione economica, sopravvenienza di nuove disposizioni legislative o regolamentari o provvedimenti di autorità od enti preposti alla tutela di interessi rilevanti) e comunque non conclusiva poiché, oramai è palese, che una volta completata occorrerà comunque riprogettare parte di quanto fin qui consegnato dall'Appaltatore;

c. la progettazione esecutiva consegnata non risulta pertanto coerente al definitivo migliorato con l'offerta tecnica – che costituisce elemento contrattuale vincolante per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori – e, conseguentemente, non risulta validabile e approvabile dalla Committente;

d. il termine di consegna della progettazione esecutiva, conseguentemente, non può quindi ritenersi rispettato;

con proprio provvedimento di data 14.11.2022 ha ordinato all'Appaltatore di adeguare la progettazione esecutiva a quella definitiva integrata dall'offerta tecnica ed economica e dalle indicazioni fornite in sede di gara entro il 14.12.2022.

Nell'incontro tenutosi presso il Centro termale in data 12.12.2022 (alla presenza delle parti assistite dai rispettivi tecnici, della DL e del Verificatore), è risultato del tutto evidente (1) che l'Appaltatore, entro il termine del 14.12.2022 non avrebbe consegnato la progettazione esecutiva e (2) la necessità di detta attività ai fini di permettere al Verificatore di esprimere un giudizio di verifica positivo, atteso che nel corso dell'incontro aveva chiarito che la divergente impostazione delle scelte progettuali di fatto implica, in linea generale, un giudizio di incoerenza tra i due step progettuali. A conclusione dell'incontro il Responsabile della Committente aveva anticipato l'emissione del provvedimento di data 14.12.2022 cui ha stabilito al 31.01.2023 il termine definitivo per l'adeguamento della progettazione esecutiva a quella definitiva integrata dall'offerta tecnica ed economica dell'Appaltatore e dalle indicazioni fornite in sede di gara.

In data 10.01.2023 l'Appaltatore con nota pervenuta a mezzo pec, (1) unico tra i soggetti terzi partecipanti all'incontro del 12.12.2023, ha contestato la rappresentazione del medesimo incontro che il RdC aveva inviato a tutti gli intervenuti e (2) ha di fatto palesato che entro il termine del 31.01.2023 non avrebbe adempiuto all'ordine di adeguamento della progettazione esecutiva.

Stante l'intervenuto accertamento che l'obiettivo della proprietà di perseguire in via prioritaria l'obiettivo di dar corso al più presto alla cantierizzazione dell'intervento in luogo all'attivazione dell'alternativa

procedura di contestazione dell'inadempimento all'Appaltatore (che comporterebbe automaticamente l'apertura di contenzioso tra le parti e la cristallizzazione per un indefinito periodo dello stato dell'arte) su suggerimento dell'avv. Tita, in data 02.02.2023, si è tenuto un confronto tra i vertici di ACTC, della relativa proprietà e di Collini Lavori s.p.a.. In tale occasione le parti intervenute hanno convenuto di demandare al Verificatore incaricato un'ulteriore attività di analisi delle progettazioni, con l'obiettivo di allinearle, seguendo l'impostazione e il percorso previsto normativamente per la verifica e la successiva validazione del progetto esecutivo stesso. Detta attività era sostanzialmente volta a valutare tutte le "differenze" tra le due progettazioni, accertare eventuali necessità di emendamento della progettazione definitiva e mettere a disposizione della Committente e dell'Appaltatore ogni elemento utile per individuare: (1) ciò che nella progettazione esecutiva non è strettamente indispensabile per far fronte alle necessità di gestione del centro termale stabilite dalla progettazione definitiva e (2) quanto è invece risulta strettamente necessario per emendare la progettazione definitiva.

In data 27.05.2023, il Validatore ha trasmesso alle parti il Rapporto di verifica intermedio n. 8 , il quale, al punto 4), chiarisce che *"Allo stato attuale il progetto esecutivo non può essere validato...."*. Altresì, nella documentazione a corredo, e in particolare nel 'QUADRO DI SINTESI FINALE', il Validatore ha ricondotto gli extra costi evidenziati dalla progettazione esecutiva per 1,3 milioni circa a varianti necessitate che dovranno essere assunte 'a carico' dell'Azienda e per €. 2,3 milioni circa a situazioni che potenzialmente potrebbero essere scrostate dalla progettazione implementando l'attività di riprogettazione già

richiesta ai fini di allineare la progettazione esecutiva a quella definitiva.

in data 08.06.2023, la proprietà e il C.d.A. di ACTC e il rappresentante dell'Appaltatore, con l'assistenza dell'avv. Tita, si sono confrontati in merito al Rapporto trasmesso dal Validatore. Nel corso di tale incontro, è emersa una sostanziale discrepanza tra le valutazioni del rapporto effettuate dall'Azienda e dall'Appaltatore che, solo con il contributo dell'avv. Tita, sono riusciti a giungere alla conclusione della necessità che il Responsabile della Committente, tenendo conto di quanto rappresentato nel Quadro di sintesi finale redatto dal Validatore, provvedesse ad indicare puntualmente, in relazione alle diverse situazioni ancora aperte, se queste potevano essere accettate quali "varianti migliorative concordate/ottimizzazioni" o se dovevano essere oggetto di un'attività di riprogettazione per allinearsi alla soluzione progettuale definitiva.

A seguito dei necessari approfondimenti, con provvedimento di data 25.07.2023 il Responsabile della Committente ha fornito all'Appaltatore le richieste indicazioni tecniche cui la progettazione esecutiva deve rispondere per (1) assicurarne l'aderenza a quella definitiva emendata da eventuali varianti necessitate e/o concordate e (2) permetterne la verifica/validazione e quindi l'approvazione, stabilendo altresì un termine per la consegna della progettazione adeguata al 25.08.2023.

In data 04.08.2023 l'Appaltatore, con nota inviata ai vertici aziendali ha inaspettatamente ribadito, sovvertendo quanto accertato dal Verificatore e convenuto nell'incontro del 08.06.2023, che (1) il progetto esecutivo è stato elaborato sulla scorta del definitivo posto a base della gara integrandolo in relazione alle criticità di cui detto

elaborato risulta affetto e (2) scelte operative o soluzioni tecniche diverse competono esclusivamente alla Stazione Appaltante, senza che l'ATI possa sostituirsi alla Stazione Appaltante, ovvero immaginare quali potrebbero essere le opzioni alternative preferite dalla Committente, e, quindi, colto l'occasione per rappresentare la disponibilità a dare corso alla risoluzione consensuale del contratto affinché la Committente possa individuare il percorso che riterrà più opportuno, senza procrastinare ulteriormente i tempi fermo il diritto al ristoro dell'Appaltatore dei costi effettivamente sostenuti.

In data 08.08.2023, in riscontro alla predetta nota dell'Appaltatore, l'Azienda ha (1) chiarito che il Verificatore non ha fornito una valutazione definitiva ma ha enfatizzato l'importanza di assicurare coerenza tra il progetto definitivo e quello esecutivo al fine di garantirne la positiva validazione e comunque delle insindacabili scelte della Committente relativamente all'accettazione o meno delle diverse soluzioni tecniche proposte dal progetto esecutivo o alla alternativa richiesta di riprogettazione, (2) sottolineato che i costi suddivisi dall'ing. Atz, da soli costituiscono indice della marcata incoerenza tra i due progetti, (3) evidenziato che Il Responsabile della Committente ha fornito indicazioni per l'adeguamento del progetto esecutivo al progetto definitivo (al fine di permettere la verifica e l'approvazione) e (4) ribadito l'invito a seguire dette indicazioni sottolineando che nel caso l'Appaltatore non ottemperasse ai provvedimenti del Responsabile della Committente, non resterà altra via che avviare la progettazione esecutiva consegnata al Verificatore/Validatore per acquisire l'inappellabile relativa valutazione e procedere di conseguenza.

In data 30.08.2023, scaduto il termine (25.08.2023) stabilito per l'adeguamento con il citato provvedimento del 25.07.2023, il Responsabile delle Committente ha ordinato al Verificatore di rendere il RAPPORTO DI VERIFICA FINALE della progettazione esecutiva consegnata il 30.09.2022, entro il termine del 21.09.2023.

In data 07.09.2023, l'avv. Tita, ha comunicato di essere stato contattato dall'avv. di Collini Lavori s.p.a. che ha dato un segnale di distensione e richiesto un incontro a breve, sulla cui scorta ha dedotto che la controparte abbia compreso il rischio che non può correre.

In data 13.09.2023 il Validatore con il RAPPORTO DI VERIFICA N. 9 ha definitivamente accertato, con comunicazione alle parti, che il progetto esecutivo per poter essere positivamente validato necessita di modifiche e integrazioni evidenziando, tra l'altro, che:

- non risulta corredato della documentazione inerente al valore economico delle migliorie offerte di gara;
- le soluzioni progettuali non corrispondono ai requisiti espressi negli elaborati progettuali prodotti nella fase definitiva;
- le variazioni tecnico ed economiche attualmente espresse dal progetto esecutivo, per consentirne la validazione, devono alternativamente essere accettate dalla Committente o riprogettate;

di fatto confermando le valutazioni alla base del provvedimento del RdC dd. 25.07 e della nota dell'Azienda del 08.08 u.s..

In data 25.09.2023, si è tenuto l'incontro sollecitato informalmente da Collini Lavori s.p.a., nel corso del quale le parti hanno convenuto, al fine di dar corso alle attività di riprogettazione, la necessità di un confronto con i tecnici progettisti del definitivo ed esecutivo al fine di

accertare tutti gli elementi tecnici e così consolidare in contraddittorio le indicazioni già fornite dal RUP.

In data 03 e 05.10.2023 a seguito dei richiesti confronti tecnici, (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.

Alla data della presente si è in attesa dell'individuazione da parte dei progettisti delle soluzioni progettuali.

ANTICA FONTE E GRANDE ALBERGO TERME

Si fa seguito a quanto, già relazionato in argomento nella precedente relazione illustrativa del bilancio di previsione 2023 e pluriennale 2023-2025.

Nel mese di novembre 2022, l'RTP incaricato, ad evasione dell'incarico ricevuto, ha depositato la progettazione, suddivisa in quattro lotti funzionali (Demolizione GAT, Opere edili Antica Fonte, Opere da Termoidraulico Antica Fonte e Opere da Elettricista Antica Fonte, che individua puntualmente le opere da eseguirsi e ne quantifica l'importo presunto in complessivi €. in complessivi €. 1.824.054,04. L'extra-budget di €. 317.441,72, rispetto ai €. 1.506.612,33 fin qui "coperti" da finanziamenti accertati, è conseguente:

- alla necessità di aggiornare i prezzi della progettazione esecutiva all'Elenco Prezzi PAT 2022;
- a intervenute necessità normative e in particolare le modifiche al D.lgs. n. 28 del 03.08.2011, introdotte il 20.05.2022 con la conversione del II D.l. 21 marzo 2022, n. 21, i cui effetti sulla progettazione in itinere hanno comportato:
 - l'aumento al 65% dell'obbligo di copertura mediante impianti alimentati da fonti rinnovabili del fabbisogno di acqua calda sanitaria e del fabbisogno complessivo di ACS, climatizzazione invernale ed estiva;
 - l'incremento della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere installati;
 - la necessità di installare un impianto di ventilazione meccanica controllata al fine di soddisfare i requisiti richiesti;
 - l'incremento delle prestazioni energetica richieste al | involucro, ai serramenti, alle isolazioni ed agli accessori,
 - l'obbligo di applicare la Norma UNI 15232-BACS classe B (Building Automation Control Systems) e la conseguente necessità di adottare le apparecchiature di controllo e la regolazione degli impianti.

e troverà copertura per mezzo di risorse proprie dell'Azienda.

La proposta progettuale 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

L'opera risulta così finanziata:

- €. 650.000,00 mediante aumento del capitale sociale da parte dei Comuni soci dell'Azienda Consorziale Terme di Comano, finanziato con il contributo concesso con determinazione del dirigente del Servizio Turismo n. 60/2009 inerente l'Accordo di

Programma formalizzato tra Provincia autonoma di Trento, Azienda Consorziale Terme di Comano (ACTC) e gli allora Comuni di Fivavé, Bleggio Superiore, Bleggio Inferiore, Dorsino, San Lorenzo in Banale, Stenico e Lomaso avente ad oggetto "Piano programmatico degli investimenti per la riqualificazione delle Terme di Comano";

- €. 711.650,00 con contributo del BIM Sarca-Mincio Garda (cfr. del.ne Assemblea n. 28/2021);
- €. 144.962,33 con contribuzione del Comune di Comano;
- €. 317.441,72 con mezzi propri dell'Azienda.

La progettazione risulta corredata dei seguenti pareri, autorizzazioni e nulla-osta e titoli edilizi:

- Deliberazione della CPC della Comunità della Giudicarie n. 320/2022;
- Determinazione del Dirigente del Servizio Bacini Montani n. 2022-S138_0067;
- Determinazione del Dirigente del Servizio Bacini Montani 2023-S138-00096;
- Permesso di costruire n. 6 del 14.04.2023 del Comune di Stenico;
- Permesso di costruire n. 8 del 11.07.2023 del Comune di Comano.

Con deliberazione del C.D.A. n. 9 di data 28.03.2023 si è stabilito:

- di approvare a tutti gli effetti" il progetto esecutivo dei lavori di "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", a firma dell'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), che importa complessivi Euro 1.824.054,04 (pro rata IVA esclusi), suddiviso nei LOTTI 1, 2, 3, e 4;

- di dare mandato al Direttore Tecnico Amministrativo di provvedere a tutti gli adempimenti correlati relativi all'affidamento dei lavori e delle forniture.

Con successiva deliberazione del C.d.A. n. 44 di data 25.10.2023 si è stabilito di accettare, il contributo in conto capitale a fondo perduto nella misura di € 711.650,00 concesso dal Consorzio dei Comuni del B.I.M. Sarca – Mincio – Garda in provincia di Trento con sede in Tione di Trento, a finanziamento 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".

Alla data della presente si è in attesa della dell'aggiornamento alle disposizioni del nuovo codice degli appalti dei fac-simile delle lettere di invito alle procedure negoziate (e dei relativi allegati) per poi dare il via alle procedure di gara.

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:

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
Sommano	(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

¹ Mezzi propri dell'Azienda

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€

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 (€ 2.200.000,00) provvisoriamente coperta con mezzi propri della stessa (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 2023-2025 i seguenti principali interventi:

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
Riqualficazione 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

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 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. Per maggior dettaglio si rimanda agli allegati.

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. 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 2024 – 2026.

Da evidenziare che per l'esercizio 2026 è prevista una perdita di euro 414.000, dovuta all'imputazione a conto economico per euro 565.000 alla voce B10 (ammortamenti e svalutazioni), della posta di euro 565.000 – che, fermo restando l'importo complessivo, se del caso, potrà essere imputata in funzione dell'avanzamento dei lavori anche sugli esercizi precedenti – conseguente alla svalutazione del costo storico delle immobilizzazioni (porzioni di fabbricato, impianti elettrici ed idraulici, mobili e arredi e attrezzature) relative al centro termale che risulteranno demolite o non più riutilizzabili a seguito del completamento dell'intervento di riqualificazione.

STATO PATRIMONIALE	CONSUNTIVO	PREVISIONALE	PREVISIONALE	PREVISIONALE
	2022	2024	2025	2026
Attivo				
B) Immobilizzazioni				
I - Immobilizzazioni immateriali	404.633	375.633	305.633	242.633
II - Immobilizzazioni materiali				
1) terreni e fabbricati	14.856.486	14.081.702	14.212.152	29.228.099
2) impianti e macchinari	1.754.250	2.840.244	2.643.489	8.287.042
3) attrezzature	293.185	290.803	249.449	1.130.894
4) altri beni	921.036	691.188	547.847	576.942
5) immobilizzazioni in corso	4.353.656	11.390.599	18.665.599	2.888.559
Totale immobilizzazioni materiali	22.178.613	29.294.536	36.318.536	42.111.536
III - immobilizzazioni finanziarie				
1) partecipazioni	22.082	22.082	22.082	22.082
Totale immobilizzazioni (B)	22.605.328	29.692.251	36.646.251	42.376.251
C) Attivo circolante				
I - Rimanenze	499.220	300.000	300.000	300.000
II - Crediti				
1) verso clienti	273.970	100.000	110.000	110.000
4) verso controllanti	-			
5bis) crediti tributari	202.110	85.000	95.000	95.000
5quater) verso altri	133.300	65.000	75.000	75.000
Totale credito	609.380	250.000	280.000	280.000
IV - Disponibilità liquide	48.419	35.000	40.000	40.000
Totale attivo circolante (C)	1.157.019	585.000	620.000	620.000
D) Ratei e risconti	90.218	90.000	100.000	100.000
TOTALE ATTIVO	23.852.565	30.367.251	37.366.251	43.096.251

STATO PATRIMONIALE	CONSUNTIVO	PREVISIONALE	PREVISIONALE	PREVISIONALE
	2022	2024	2025	2026
Passivo				
A) Patrimonio netto				
I - Capitale	211.567	211.567	211.567	211.567
I - Fondo di dotazione	5.267.926	12.271.372	18.371.372	24.000.000
III - Riserve di rivalutazione	6.617.305	6.617.305	6.617.305	6.617.305
V - Riserve statutarie	1.472.785	768.220	769.220	814.220
VI - Altre riserve	261.342	255.138	255.138	255.138
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-	0	0
IX - Utile/perdita d'esercizio	7.963	1.000	45.000	414.000
Totale patrimonio netto	13.838.888	20.124.602	26.269.602	31.484.230
B) Fondi per rischi e oneri				
2) per imposte	44.863	44.863	44.863	44.863
4) altri				
Totale fondi rischi e oneri	44.863	44.863	44.863	44.863
C) Trattamento di fine rapporto	56.931	35.000	35.000	35.000
D) Debiti				
4) debiti verso banche	4.442.091	5.311.000	6.345.000	7.050.372
7) debiti verso fornitori	684.764	570.000	580.000	580.000
11) debiti verso controllanti				
12) debiti tributari	144.635	80.000	85.000	90.000
13) debiti verso ist. Di previdenza e sicure	85.965	85.000	85.000	85.000
14) altri debiti				
- esigibili nell'esercizio	212.642	165.000	165.000	165.000
Totale altri debiti	212.642	165.000	165.000	165.000
Totale debiti	5.570.097	6.211.000	7.260.000	7.970.372
E) Ratei e risconti	4.341.786	3.951.786	3.756.786	3.561.786
TOTALE PASSIVO	23.852.565	30.367.251	37.366.251	43.096.251

CONTO ECONOMICO	CONSUNTIVO	PREVISIONALE	PREVISIONALE	PREVISIONALE
	2022	2024	2025	2026
A) Valore della produzione				
1)ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.914.314	8.045.000	8.630.000	9.525.000
4)Incrementi di immobilizzazioni per lavori interi	28.670	100.000	100.000	100.000
5)altri ricavi e proventi	318.614	275.000	275.000	275.000
Totale valore della produzione	7.261.598	8.420.000	9.005.000	9.900.000
B) Costi della produzione				
6)per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	977.064	1.130.000	1.315.000	1.390.000
7)per servizi	2.748.151	2.718.000	2.903.000	2.948.000
8)per godimento di beni di terzi	54.728	90.000	90.000	90.000
9)per il personale	2.700.630	3.120.000	3.300.000	3.400.000
10)ammortamenti e svalutazioni				
<i>amm.to immobilizzazioni immateriali</i>	65.644	95.000	70.000	63.000
<i>amm.to immobilizzazioni materiali</i>	458.376	1.009.000	1.012.000	1.481.000
<i>svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante</i>	1.470	2.000	1.000	1.000
<i>altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>			-	565.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	525.490	1.106.000	1.083.000	2.110.000
11) variazione delle rimanenze				
13)altri accantonamenti	-	-	-	-
14)oneri diversi di gestione	149.513	125.000	125.000	125.000
Totale costi della produzione	7.155.576	8.289.000	8.816.000	10.063.000
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	106.022	131.000	189.000	- 163.000
C) Proventi e oneri finanziari				
16)altri proventi finanziari	-	-	-	-
17)interessi e oneri finanziari	68.072	100.000	94.000	231.000
Totale proventi e oneri finanziari	- 68.072	- 100.000	- 94.000	- 231.000
Risultato prima dell'imposte (A-B+C+D)	37.950	31.000	95.000	- 394.000
20)Imposte su reddito d'esercizio	29.993	30.000	50.000	20.000
21) Utile (perdita) d'esercizio	7.957	1.000	45.000	- 414.000

RENDICONTO FINANZIARIO PREVISIONALE 2024		
(metodo indiretto)		
RAGGRUPPAMENTI	VOCI	31/12/2024
CASH FLOW	UTILE/(PERDITA) D'ERSECIZIO	1.000,00
	+ IMPOSTE	30.000,00
	+ INTERESSI PASSIVI	100.000,00
	+ AMMORTAMENTI	1.104.000,00
	+ ACCANTONAMENTO TFR	0,00
	+ACC.TO FONDO RISCHI	2.000,00
	A) CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CCN	1.237.000,00
	+/- DECR. INCR. SCORTE	0,00
	-/+ DECR. INCR. DEBITI	-50.921,00
	+/- DECR. INCR. CREDITI	-10.000,00
	- IMPOSTE E INTERESSI PAGATI	-130.000,00
	-/+ DECR. INCR. RATEI/RISCONTI PASSIVI	-195.000,00
	+/- DECR. INCR. RATEI/RISCONTI ATTIVI	0,00
	+/- DECR. INCR. CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	5.000,00
B) VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-380.921,00	
GESTIONE PATRIMONIALE	+/- ACCENSIONE RIMBORSI FINANZIAMENTI	2.351.000,00
	UTILIZZO FONDI	0,00
	LIQUIDAZIONE TFR	0,00
	INVESTIMENTI IMM. MATERIALI/IMMATERIALI	-8.413.500,00
	VARIAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0,00
	VARIAZIONI FINANZIAMENTI M/L TERMINE	
	VARIAZIONI RISERVE	3.640.000,00
	C) GESTIONE PATRIMONIALE	-2.422.500,00
VARIAZIONE LIQUIDITA' NETTA DEL PERIODO (A+B+C)		-1.566.421,00
SALDO LIQUIDITA' INIZIALE		1.601.421,00
SALDO LIQUIDITA' FINALE		35.000,00

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 2024 - 2026.

Terme di Comano, 25 ottobre 2023

Il Presidente del CdA
rag. Filippi Roberto

BILANCIO DI PREVISIONE ANNUALE – ANNO 2024

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 2023 ha segnato un lieve aumento di presenze rispetto alla stagione precedente, nell'ordine del 3%.

Il dato è degno di nota, considerando anche l'andamento complessivo della stagione turistica estiva in Trentino nel 2023, che è stata per molti aspetti deludente e inferiore alle premesse, tanto da spingere il presidente dell'ASAT (principale associazione di categoria degli operatori ricettivi) a parlare di una crisi di attrattività della montagna.

In generale la stagione estiva 2023 è stata condizionata da diversi fattori, in particolare l'inflazione che è rimasta per tutti i primi mesi dell'anno stabilmente sopra al 5%, con conseguenze facilmente immaginabili sul piano dei consumi voluttuari, tra cui il turismo.

Per le Terme la stagione ha avuto un buon avvio, con un aprile che ha fatto registrare un più 10% rispetto all'anno precedente (che aveva, però, meno giorni di apertura), mentre i mesi centrali della stagione sono stati leggermente inferiori all'anno precedente.

Il finale di stagione è stato positivo, con una buona affluenza soprattutto nel mese di ottobre, grazie anche ad alcune iniziative messe in atto.

I principali elementi da segnalare per la stagione 2023 sono elencati di seguito. Innanzitutto, l'introduzione di un nuovo sistema di organizzazione delle cure termali ed una diversa pianificazione della turnistica sia del personale, sia dei medici, frutto di una consulenza atta ad implementare l'ormai consolidato e diffuso "approccio lean", che ha consentito un utilizzo efficiente delle risorse. In secondo luogo, lo sviluppo di alcune iniziative per rinforzare la collaborazione tra terme e operatori turistici territoriali e la creazione di nuovi servizi all'interno del centro termale (come la biblioteca delle terme o la terrazza solarium), la realizzazione di eventi volti a migliorare l'esperienza del cliente e di un programma di trekking del benessere. Infine, si segnala la crescita dell'offerta ambulatoriale e specialistica, che ormai consta di 20 specializzazioni e che ha visto un significativo incremento delle visite sportive, grazie all'accordo stipulato con 10 società sportive delle Giudicarie, della Valle del Chiese, della Val Rendena.

Le previsioni per il 2024 per il settore termale rimangono tuttavia incerte, anche per il prolungarsi della situazione di tensione geopolitica e le spinte inflazionistiche che pur rientrate a livelli accettabili, hanno impoverito il ceto medio italiano, che è tradizionalmente il principale segmento di domanda delle Terme di Comano.

Si auspica che le iniziative promozionali messe in campo nel 2023, e che verranno confermate in vista della prossima stagione, siano in grado di costruire ad aumentare la notorietà e la attrattività delle terme come luogo ideale per curarsi, ma anche per imparare a stare meglio.

I principali obiettivi per la prossima stagione sono i seguenti:

- **Accoglienza e relazione:** elevare ulteriormente le competenze relazionali del personale termale, in coerenza con i valori e la visione dell'intero gruppo ACTC. Ciò comporta una formazione mirata, a livello di azienda consortile, per acquisire una più profonda conoscenza degli elementi differenzianti delle Terme di Comano (acqua, metodo, territorio) e condividere un approccio comune (nei linguaggi, nei comportamenti, nella gestione dei reclami) all'accoglienza del cliente, indipendentemente dall'unità operativa di appartenenza.
- **Esperienza dell'ospite:** migliorare l'esperienza dell'ospite, definendo nuovi standard nei *journey* del cliente prima, durante e dopo l'esperienza di trattamento termale, all'insegna della personalizzazione e della fidelizzazione, sia nell'ambito strettamente curativo che nel benessere, individuando i fattori cruciali di soddisfazione e definendo nuove procedure per un corretto presidio dei *touch points* (es: visita medica, accoglienza, procedure di ammissione, prenotazioni, ...) anche grazie all'introduzione di strumenti digitali adeguati.
- **Programmare la comunicazione:** pianificare con maggiore incisività le azioni di marketing e di comunicazione, definendo un piano editoriale dei contenuti basato su alcuni pilastri comuni a tutto il gruppo ACTC e sulla base di un piano annuale che condivide macrotemi.
- **Gestire la relazione a distanza e la fidelizzazione:** sviluppare un processo di fidelizzazione della clientela, attraverso una gestione evoluta dei dati in possesso dell'azienda, per una corretta profilazione del cliente attuale e l'attivazione di un processo di fidelizzazione.

Oltre a questi 4 obiettivi principali, ve.e sono altri che completano e specificano ulteriormente l'impegno della direzione termale nel processo di modernizzazione e riqualificazione dell'offerta.

- Per quanto concerne il termalismo curativo, sarà confermata e rafforzata la notorietà di luogo di salute, cura e prevenzione, soprattutto in ambito dermatologico, proseguendo l'azione comunicativa di marketing avviata nel 2023 con le campagne digitali.
- Ulteriore rafforzamento delle sinergie tra settore termale curativo e ambulatori specialistici, per amplificare l'offerta di prestazioni specialistiche in abbinamento con le cure termali, in particolare grazie a percorsi e check-up mirati.
- Lo sviluppo ulteriore di programmi di visita ed esperienza del territorio, come complemento dell'esperienza termale in grado di rendere più piacevole la permanenza a Comano, attraverso una fattiva collaborazione con gli operatori della filiera turistica.
- La creazione di un ambiente favorevole all'incontro e alla convivialità alle terme, rinnovando una delle prerogative dell'istituzione termale.
- Lo sviluppo di strategie di commercializzazione della vacanza termale, attraverso la creazione di specifici pacchetti di vacanza, da distribuire su canali dedicati in Italia e all'estero, a cura di tour operator qualificati.
- La caratterizzazione del parco termale per renderlo ancora più parte integrante nell'offerta termale.
- L'efficientamento e il miglioramento organizzativo, per continuare a contenere e ridurre i costi non necessari e rendere

ancora più efficiente la struttura del personale, ma anche il senso di appartenenza e l'attitudine proattiva e migliorativa del servizio.

- L'ulteriore miglioramento delle performance dei settori "non termali" come il Comano Med e il centro benessere, basato su obiettivi e su verifica in itinere dei risultati.
- Sviluppare progettualità specifiche per partecipare a bandi ministeriali e provinciali, nell'ambito del turismo sostenibile e dell'innovazione (bando per le aree interne e bando ministero del turismo).
- Verifica di possibili candidature delle Terme e dell'acqua per premi e riconoscimenti prestigiosi a livello internazionale, per valorizzare la ricerca medico-scientifica.

Settore alberghiero

Nel 2023, il Grand Hotel Terme di Comano ha registrato una notevole crescita, principalmente determinata dall'implementazione strategica dei processi strutturali finalizzati all'ottimizzazione. L'anno è però stato influenzato dalle incertezze climatiche e dall'inflazione di mercato.

In particolare, è stata rivisto il posizionamento del prodotto che ha consentito nuove strategie commerciali, con l'implementazione di nuove tariffe, una spesa media per cliente più elevata, un rinnovato prestigio del marchio e più elevati di soddisfazione da parte degli ospiti. Inoltre, il lavoro sulla cultura aziendale e l'introduzione di standard qualitativi hanno elevato l'ospitalità offerta presso la struttura, con sviluppo parallelo delle risorse umane e del capitale umano interni.

La strategia per il 2024 mira a proseguire il percorso intrapreso verso l'ottimizzazione della struttura e del prodotto, con l'obiettivo di diventare più

competitivi. In particolare, si investirà sul potenziamento dell'offerta benessere, caratterizzata dall'acqua termale, dell'hotel, in maniera sempre più integrata e coerente con le altre funzioni aziendali. In maniera coordinata, si lavorerà anche ad una nuova azione di incremento notorietà e penetrazione del mercato in ambito digitale. Inoltre, sarà importante consolidare il lavoro di innalzamento della qualità percepita dal cliente, anche migliorando l'organizzazione interna dei reparti.

Per perseguire gli obiettivi, è stata pianificata una specifica strategia per trimestre, agendo con un **piano commerciale** già delineato, **indicatori di produttività**, una **nuova strategia dei prezzi** e un **processo completo di gestione dei ricavi**.

Per il primo trimestre ci si pone l'obiettivo di consolidare i risultati dell'apertura 2023 e di guadagnare quote di mercato significative nei mesi successivi (maggio e giugno). Si lavorerà allo sviluppo e all'espansione dei canali di distribuzione, con particolare attenzione alla segmentazione dei mercati internazionali penetrati nel 2023 e alla ricerca di nuovi.

Il secondo trimestre sarà caratterizzato dalla consolidazione dei pacchetti benessere e *lesure*, anche organizzando eventi interni per promuovere il marchio e generare fatturato aggiuntivo nei periodi di massima occupazione.

Il terzo trimestre si concentrerà sulla consolidazione del carattere autunnale del mese enogastronomico avviato nel 2023 e sulla continuazione della chiusura prolungata della destagionalizzazione, con un novembre incentrato sul benessere. Si mira, inoltre, a consolidare l'apertura di dicembre e a superare i record di risultati del 2023 con pacchetti invernali, segmento sci e promozioni benessere.

Settore cosmesi

I dati del 2023 relativi al reparto cosmetico spiegano la forte reattività di questo settore nell'attraversamento delle congiunture negative e nell'approccio alle nuove abitudini di acquisto da parte del consumatore. Nel corso dell'ultimo anno, infatti, come mai era accaduto in un così ristretto arco di tempo, si sono succedute differenti tipologie di crisi a livello socio-politico ed economico che continuano a condizionare il settore. Eppure, nonostante le evidenti difficoltà dello scenario economico, il settore cosmetico ha continuato a registrare incrementi. Se il 2021 è stato, per la cosmetica, l'anno della - benché faticosa - ripresa dalla pandemia ed è stato ancora in parte condizionato dai suoi effetti negativi, il 2022 registra la conferma delle caratteristiche tipiche del comparto cosmetico: la reattività e la velocità di crescita dei trend sia di consumo sia di offerta. Un successo legato alla capacità di adeguarsi ben più rapidamente alle mutate realtà di acquisto rispetto ad altri comparti dei beni di consumo.

Nel corso del 2023 il settore sta anche dimostrando capacità di reazione e adeguamento alle mutate realtà di acquisto. A testimonianza della continua crescita registrata nel corso degli anni, occorre seguire l'evoluzione della multicanalità che ha subito importanti modifiche anche a seguito dei mutamenti provocati dalla pandemia.

Per quanto riguarda gli **shop aziendali**, la strategia messa in atto e rafforzata nel 2022 ha dato nuova propulsione alla vendita e al cross-selling tra i diversi reparti. Queste due attività registrano fatturati in aumento sia nel 2022 (chiusura totale + 11,37 % rispetto al 2021) che nel 2023 (+2,43 % circa per entrambi i negozi a settembre 2023) ma si presume che la crescita sia giunta ad una costante, e si stima che nel corso dei prossimi anni si assisterà ad un incremento moderato dipendente molto dalle presenze (stabilimento e GHT)

registrate nel corso delle stagioni, e stimato, nel triennio 2024 -2026, attorno al 3-5% annuo. Nel corso del triennio sarà fondamentale mantenere queste attività alla massima performance cercando di attivare ulteriori supporti, percorsi e protocolli esperienziali allo scopo di agevolare la proposta e la vendita.

La crisi legata alla pandemia, rappresentata dalle frequentazioni ancora rallentate, evidente soprattutto nei primi 6 mesi del 2022 ha lasciato strascichi anche nei settori del **canale farmaceutico – parafarmaceutico** suddiviso tra distributori e farmacie. Nel corso del 2022 si assiste infatti ad un consolidamento delle vendite in farmacia che chiudono a +1,01 % e un incremento nei distributori del +9,44%. Nonostante la contaminazione tra i canali, la qualità rimane il primo motivo di scelta degli acquisti in farmacia grazie all'offerta di prodotti adatti a tutte le tipologie di pelle e all'alto grado di fiducia per la consulenza del farmacista. Esistono alcuni caratteri distintivi del consumo di cosmetici in farmacia: motivazioni dirette e pragmatiche spingono il consumatore a preferire la farmacia rispetto, ad esempio, alla profumeria, anche se, immaginando il futuro ambiente di vendita, si delinea un incrocio funzionale e commerciale tra l'area puramente farmaceutica e un'area più attraente per i prodotti beauty. L'attivazione, nel 2022, di consulenti commerciali in grado di fare scouting di nuove realtà distributive nel settore farmaceutico e il rafforzamento delle relazioni esistenti attuato attraverso una politica di collaborazione reciproca più incisiva, ad eventi organizzati in sede, ad una progettualità sulle farmacie Comunali Trentine e ad una capillarizzazione mirata a rafforzare la presenza del Brand nel territorio italiano stanno portando nel corso del 2023 a ottimi risultati (a settembre 2023: +33,84 su farmacie e distributori). Una strategia che nel corso del prossimo triennio dovrà essere consolidata, incrementata e ampliata attraverso un

programma di fidelizzazione, formazione, attività in loco, eventi e scouting. Solo così si può ipotizzare che durante il triennio 2024 -2026 si possa assistere ad una crescita in progressivo dal 20 al 30% annui per questo comparto. La crescita, graduale nei primi anni, potrà essere decisamente più incisiva nel 2026 quando il comparto commerciale sarà consolidato da relazioni stabili e strutturate.

Il comparto digitale che si è imposto, in epoca pandemica, come una "scelta obbligata" inserendosi in una logica multicanale all'interno di modelli di distribuzione alternativi, ora più che mai è sempre più integrato nelle specializzazioni di canale tradizionali che accompagnano, con il rimbalzo dei touch point dall'online al punto vendita con una forte accelerazione e contaminazione tra i canali classici e le nuove forme distributive: vendita fisico e viceversa. Nel corso del 2022 si è assistito ad un andamento altalenante del comparto e-commerce che ha fatto registrare una "diminuzione" delle vendite chiudendo a - 7, 56%. Tale andamento ha portato a fare delle considerazioni più ampie sugli investimenti da affrontare nei prossimi anni e per dare spinta e volano ad un settore che rappresenta un biglietto da visita fondamentale in termini di visibilità e diffusione del marchio a settembre 2022, si è intrapresa una strategia di digital marketing grazie alla collaborazione con un'agenzia specializzata volta a riassetto il comparto e a dare nuova spinta alle vendite attraverso una presenza più incisiva sulle diverse piattaforme social e web.

Nel corso del 2023 si è assistito ad una ripresa del settore dopo il primo semestre e soprattutto dopo il go live del nuovo sito, che ha fatto registrare nei mesi di agosto – settembre e ottobre una crescita mese su mese del + 30% circa. Solo rafforzando tali investimenti e attraverso una strategia di comunicazione ben

pianificata, si può prevedere un forte aumento complessivo nel triennio 2024 – 2026 compreso tra il 35 e il 50% annuo, con una crescita maggiore soprattutto durante il prossimo anno (il reale effettivo anno a regime). Queste azioni rivolte al web porteranno necessariamente una notorietà di Brand che farà da volano anche agli altri comparti del settore cosmesi e Aziendali.

Anche l'andamento della **piattaforma Amazon** sta continuando a registrare un andamento positivo nel corso del 2023 (a settembre + 25,11%) anche se quasi nulli sono gli investimenti riversati in questo settore.

Relativamente al progetto lisato batterico dopo l'individuazione del partner per la produzione su scala industriale, dopo essere arrivati alla definizione di una materia prima standardizzata, si è individuata anche la concentrazione più idonea da inserire in una formulazione attiva nei confronti degli inestetismi causati da psoriasi. La formulazione ora in pre-test su pazienti psoriasici, con buoni risultati, verrà poi testata clinicamente su un gruppo più ampio di volontari. Si può quindi ipotizzare che verso la fine del 2024 si riesca ad avviare la produzione della nuova crema contenente il lisato. Un prodotto a forte connotazione scientifica che saprà sicuramente consolidare la reputazione di un brand di rilevante spicco nella dermocosmesi italiana.

Dal periodo pre-Covid, il percorso di acquisto ha subito importanti trasformazioni legate principalmente all'aumento dei canali di acquisto. Il consumatore oggi utilizza, in media, cinque diversi canali di acquisto nel suo percepito: questa diversità si espande fino a nove diversi canali per i profili più beauty addicted. Il fenomeno pandemico non ha cambiato le abitudini fondamentali, ha però accelerato la crescita del canale online che ricopre, oggi, un ruolo importante sia nella considerazione del processo decisionale di acquisto, sia per il riacquisto di prodotti in uso abituale. Emergono nuove

dinamiche legate ad un avvicinamento generazionale e un graduale sdoganamento della cosmesi nel mondo maschile.

In un'epoca di incertezza caratterizzata dal susseguirsi di molteplici crisi, i consumatori danno sempre più priorità al loro benessere psicologico. L'evoluzione di tale approccio da parte dei consumatori influenza anche gli aspetti legati all'industria della bellezza, in quanto gli individui desiderano evasione sotto vari punti di vista, sia estetici che interiori.

I rapidi e continui progressi della tecnologia influenzeranno profondamente le aspettative dei consumatori nei confronti di prodotti e servizi in diverse categorie e tendenze. Date le circostanze legate all'inflazione e alla possibile recessione, alcune categorie di prodotto potrebbero perdere momentaneamente la loro importanza percepita. Di fronte all'aumento del costo della vita, l'enfasi sulla comunicazione di alcuni claim, sui valori associati a prodotti e brand, aggiunti a strategie di prezzo ben calibrate, si rivelerà di fondamentale importanza nei prossimi anni. Inoltre, l'integrazione sempre maggiore della realtà virtuale immersiva nella vita quotidiana dei consumatori farà sì che nuovi trend di bellezza e benessere possano essere adattati anche all'ambito digitale.

Alla luce delle criticità dello scenario che si sta attraversando, si prevede che la ricerca della soddisfazione e del benessere emotivo si intensificherà da parte dei consumatori, sempre più stressati e in costante ansia per il divenire. Sfruttando il potere di texture sensoriali, di efficacia conclamata e dell'utilizzo di ingredienti sicuri il settore cosmetico sarà in grado di coinvolgere i consumatori e di offrire loro momenti di benessere, relax e trattamento.

Proprio per questo, si dovrà ampliare l'offerta, abbracciando una forma di bellezza sempre più completa che comprende la salute fisica e il benessere a tutto tondo.

In fase di ricerca e sviluppo, quindi, sarà fondamentale concentrarsi su tutti questi aspetti sia nell'ambito della comunicazione sia nel lancio di nuovi strumenti e nuove referenze, indispensabili per facilitare la proposta e creare interesse. Si sta pertanto lavorando su diversi nuovi prodotti in test sia per quanto riguarda la linea cosmetica sia per quanto concerne la linea cosmeceutica.

Nel corso dei prossimi anni sarà fondamentale avviare e consolidare la diffusione capillare del brand e in parallelo garantire un incremento incisivo di fatturato; un obiettivo decisamente sfidante che potrà essere raggiunto solo attraverso le azioni messe in campo e tramite la definizione di una politica di commercializzazione chiara e coerente sui diversi settori che permetta al Brand Terme di Comano Skincare di affermarsi a livello Nazionale. Sarà fondamentale continuare a dimostrare di essere un settore e un comparto strategico in grado di rispondere alle mutate esigenze del mercato e dei consumatori. Risulterà decisivo l'atteggiamento proattivo e qualificato che l'azienda ha sempre posto in essere e la continua crescita del settore cosmetico è la dimostrazione del buono stato di salute del comparto forte del fatto che la filiera mostra una dinamica esclusiva, legata all'unicità dei prodotti, degli ingredienti, all'efficacia e alla realtà a diretto contatto con il consumatore, che ribadiscono la competitività e l'eccellenza del nostro cosmetico funzionale.

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 2024 che presenta un utile previsionale di € 1.000.

CONTO ECONOMICO	CONSUNTIVO	PREVISIONALE	PREVISIONALE	PREVISIONALE
	2022	2024	2025	2026
A) Valore della produzione				
1)ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.914.314	8.045.000	8.630.000	9.525.000
4)Incrementi di immobilizzazioni per lavori interi	28.670	100.000	100.000	100.000
5)altri ricavi e proventi	318.614	275.000	275.000	275.000
Totale valore della produzione	7.261.598	8.420.000	9.005.000	9.900.000
B) Costi della produzione				
6)per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	977.064	1.130.000	1.315.000	1.390.000
7)per servizi	2.748.151	2.718.000	2.903.000	2.948.000
8)per godimento di beni di terzi	54.728	90.000	90.000	90.000
9)per il personale	2.700.630	3.120.000	3.300.000	3.400.000
10)ammortamenti e svalutazioni				
<i>amm.to immobilizzazioni immateriali</i>	65.644	95.000	70.000	63.000
<i>amm.to immobilizzazioni materiali</i>	458.376	1.009.000	1.012.000	1.481.000
<i>svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante</i>	1.470	2.000	1.000	1.000
<i>altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>			-	565.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	525.490	1.106.000	1.083.000	2.110.000
11) variazione delle rimanenze				
13)altri accantonamenti	-	-	-	-
14)oneri diversi di gestione	149.513	125.000	125.000	125.000
Totale costi della produzione	7.155.576	8.289.000	8.816.000	10.063.000
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	106.022	131.000	189.000	- 163.000
C) Proventi e oneri finanziari				
16)altri proventi finanziari	-	-	-	-
17)interessi e oneri finanziari	68.072	100.000	94.000	231.000
Totale proventi e oneri finanziari	- 68.072	- 100.000	- 94.000	- 231.000
Risultato prima dell'imposte (A-B+C+D)	37.950	31.000	95.000	- 394.000
20)Imposte su reddito d'esercizio	29.993	30.000	50.000	20.000
21) Utile (perdita) d'esercizio	7.957	1.000	45.000	- 414.000

Dai dati del "Conto economico di previsione per il 2024" si può rilevare quanto segue:

A) Valore della produzione:

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni: sono previsti per complessivi euro 8.045.000 in aumento rispetto al preconsuntivo 2023 su tutti e tre i settori di business dell'azienda. Per il settore termale è previsto un aumento di ricavi più prudentiale rispetto agli altri settori visto l'imminente avvio dei lavori per la riqualificazione del centro termale.

- Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni: sono previsti per complessivi euro 100.000 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 275.000 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 di competenza dell'esercizio.

B) Costi della produzione:

- Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci: sono previsti per complessivi euro 1.130.000, in linea con l'aumento dei ricavi dei vari settori.

- Costi per servizi: sono previsti in complessivi euro 2.718.000 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 3.120.000 e comprendono i costi dei reparti operativi aziendali, dei direttori e degli uffici amministrativi.

- Ammortamenti e svalutazioni: sono previsti ammortamenti per euro 1.106.000 calcolati sulla base del documento unico di programmazione dell'ACTC 2024-2026 dove sono presenti nel dettaglio tutti gli interventi programmati e che verranno effettuati nel prossimo triennio.

- Oneri diversi di gestione: sono previsti per euro 125.000, 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 100.000 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 1.000.-

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 2024;
- la relazione illustrativa delle voci di Bilancio.

Terme di Comano, 25 ottobre 2023

Il Presidente del CdA
rag. Roberto Filippi