



TERME DI
COMANO

**BILANCIO PLURIENNALE
2025 - 2027
E DI PREVISIONE 2025**

BILANCIO PLURIENNALE DI PREVISIONE 2025 – 2027

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 2025 - 2027.

2. STRATEGIA DI POSIZIONAMENTO DELLE TERME DI COMANO

Il presente Bilancio di Previsione pluriennale è stato predisposto coerentemente con il Piano Programma 2020 – 2025, approvato dalla Assemblea dell'Azienda in data 5 luglio 2021. Questo documento definisce la programmazione strategica per il quinquennio di mandato, basandosi sul lavoro di riorganizzazione e riposizionamento avviato dal 2018 e consolidato negli anni successivi che ha portato importanti risultati a livello economico (+23% di ricavi nel 2023 rispetto al 2019), una maggiore presenza sul mercato e un miglioramento del valore della proposta al cliente.

Con la scadenza del mandato del Consiglio di Amministrazione nella prima metà del 2025 (primo anno di riferimento di questo Bilancio di Previsione), si è deciso di elaborare un documento che assicuri continuità, proseguendo il percorso avviato nel corso del quinquennio. L'analisi del contesto – interno ed esterno – evidenzia eccellenti opportunità su cui fondare la strategia per il triennio di riferimento per la pianificazione aziendale.

In particolare, a livello interno sono state introdotte importanti innovazioni per garantire la sostenibilità futura.

Dal 2023 è stato avviato il nuovo posizionamento strategico di "Mondo terme di Comano" volto ad offrire esperienze di salute e benessere attraverso l'acqua termale di Comano e il Metodo Comano. Il nuovo approccio integra la cura della persona nella sua totalità, valorizzando il territorio, ripensando l'offerta aziendale ponendosi dal punto di vista del cliente, superando la classica proposta "a listino" e valorizzando l'esperienza che può avere alle Terme di Comano, in base ai propri bisogni ed obiettivi, dove l'acqua terme è centrale e protagonista.

L'organizzazione aziendale è più presidiata ed efficace, anche grazie all'introduzione di processi e protocolli qualitativi per uniformare e arricchire la capacità di servizio al cliente. L'adozione della metodologia "lean" ha promosso un miglioramento continuo dell'efficienza operativa.

Fondamentale si è rilevata anche la nuova strategia di comunicazione attraverso il rafforzamento del team marketing, la revisione della strategia di mercato e l'implementazione di azioni specifiche e avanzate nel digitale. I nuovi modelli comunicativi sono partiti dal settore cosmesi e sono stati estesi alle altre unità, con particolare riferimento all'hotel.

A livello di prodotto è stata introdotta una significativa innovazione lavorando ad un prodotto cosmeceutico addittivato con i microrganismi dell'acqua termale (PSO Balance PRO con Lysacom Biome). Questo rappresenta un caso di successo nella valorizzazione della ricerca scientifica: un'innovazione che neanche le principali multinazionali concorrenti (La Roche Posay – L'Oreal e Avene – Pierre

Fabre) hanno mai raggiunto e una rivoluzione per il trattamento della psoriasi, supportata da test decisamente positivi e promettenti.

Il nuovo approccio ha portato a una maggiore integrazione con il territorio, creando proposte che rafforzano la destinazione turistica di Comano. Tra le iniziative rilevanti, si evidenzia la nascita del Club di prodotto Aquavita, promosso da Terme di Comano in collaborazione con APT Garda Dolomiti e Trentino Marketing-ATA.

L'analisi del contesto esterno evidenzia trend rilevanti per il termalismo, in tutte le sue componenti: salute, benessere, turismo, cosmesi. La crescente attenzione delle persone verso la cura di sé e il benessere rappresenta un'opportunità: questi stanno diventando elementi dominanti nei comportamenti di scelta e acquisto delle persone che prediligono offerte serie, validate e dimostrate scientificamente come quelle delle Terme di Comano.

Nell'ultimo anno, inoltre, si è assistito ad una minore variabilità della domanda e al consolidamento di tendenze derivanti dalla pandemia, consentendo una maggiore possibilità di pianificazione. E' comunque importante sottolineare che permane il trend di crescita costante della complessità e della competitività dei mercati assieme ad una maggiore elasticità della domanda, specie al rapporto investimento-beneficio e a fattori esterni (tra i quali anche il clima).

Nell'ambito del contesto sopra illustrato, per il triennio 2025 – 2027, l'Azienda si pone i seguenti macro-obiettivi:

- completamento e chiusura degli investimenti previsti dall'Accordo di Programma, con specifico riferimento alla riqualificazione di Antica Fonte/area Grand Albergo Terme e, soprattutto, del centro termale;

- attuazione del concetto di “Mondo Terme di Comano” sia nella proposta, piattaforma di esperienze destinate a target definiti sulla base degli obiettivi (salute vs benessere; *short stay* vs *long stay*), sia nell'organizzazione, avviando progettualità trasversali (booking e SPA);
- sviluppo digitale attraverso l'implementazione di strumenti (tecnologie, software, portali web) volti a permettere una gestione integrata del cliente e delle *operations* in tutte le fasi del suo *journey* (comunicazione, promozione, acquisto, fruizione servizi, fidelizzazione);
- focus sul “prendersi cura” del capitale umano interno per migliorare l'operatività, la qualità e l'appartenenza territoriale;
- gestione “cash cow” (prodotti ad elevato valore ma bassa possibilità di crescita della domanda) per il segmento curativo tradizionale sostenuto dal SSN e progettazione di un'offerta rinnovata per il nuovo centro termale;
- sviluppo dell'hotellerie a livello di mercato per diventare una destinazione benessere conosciuta, ricercata, di qualità, con una stagionalità di 10 mesi con elevata occupazione e redditività;
- nuove opportunità di crescita della Terme di Comano Skincare a livello di prodotto e mercato (estero, B2B, B2C, ecc.).

In questo triennio di riferimento è confermato l'impegno dell'Azienda per favorire la formazione di un substrato territoriale atto a diventare destinazione turistica apprezzata e ricercata dal cliente con una governance efficace, chiara e condivisa. 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

Si fa riferimento all'Accordo di Programma, sottoscritto in data 13 ottobre 2008, che prevede la concessione di un finanziamento provinciale ai cinque Comuni delle Giudicarie Esteriori finalizzato all'aumento del fondo di dotazione dell'Azienda Consorziale per la realizzazione di un complesso piano di investimenti, che è stato aggiornato nel 2018 con apposito atto aggiuntivo a seguito delle mutate condizioni di contesto.

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 CORSO
DEMOLIZIONE GRANDE ALBERGO TERME	€. 400.000,00	IN CORSO
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 ha stabilito la scadenza dell'Accordo 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 2024 e pluriennale 2024-2026 e si dà conto degli sviluppi successivi.

Dall'autunno 2023, si sono tenuti frequenti confronti tecnici tra la Committente e l'RTI Appaltatore volti a portare avanti il progetto, adeguando la progettazione esecutiva.

A fine maggio 2024, RTI Collini ha comunicato all'Azienda di aver trasmesso il progetto esecutivo modificato al Verificatore.

Allo stato attuale è in corso la l'attività di verifica della progettazione esecutiva a seguito della quale si attende la consegna definitiva della progettazione esecutiva adeguata, completa del rapporto di verifica e conforme all'offerta tecnica ed economica e alle indicazioni fornite in sede di gara.

ANTICA FONTE E GRANDE ALBERGO TERME

Si fa seguito a quanto, già relazionato in argomento nella precedente relazione illustrativa del bilancio di previsione 2024 e pluriennale 2024-2026.

Dal mese di dicembre 2023, l'Azienda si è trovata nell'impossibilità di avviare la procedura di gara per l'affido dei lavori di riqualificazione a causa di impedimenti di natura burocratica (legati alla qualificazione della Stazione Appaltante) nell'acquisizione del Codice Identificativo

Gara (CIG) che, invece, è stato ottenuto ad agosto 2024 a seguito di ulteriori interlocuzioni, dapprima con l'Agenzia Provinciale degli Appalti e successivamente con l'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC), attraverso la riorganizzazione della propria Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti.

Ciò ha permesso di avviare le gare per i quattro lotti funzionali nei quali è stato suddiviso l'intervento.

Nei verbali delle sedute di gara telematica si legge come segue:

- 3 ottobre 2024: la COSTRUZIONI VALENTINI DI VALENTINI SERGIO & C. S.A.S. è risultata aggiudicataria del LOTTO A: OPERE DA IMPRENDITORE EDILE con un ribasso del 5,475%, per un importo contrattuale presunto di 693.043,10 euro, di cui 26.741,69 euro destinati alla sicurezza;
- 4 ottobre 2024: la MARZADRI FRANCESCO IMPIANTI ELETTRICI SRL si è aggiudicata il LOTTO D: OPERE DA ELETTRICISTA con un ribasso del 4,325%, per un importo contrattuale presunto di 74.499,33 euro, di cui 1.348,15 euro per la sicurezza;
- 14 ottobre 2024: la KLIMATECH S.R.L ha ottenuto il LOTTO C: OPERE DA TERMOIDRAULICO con un ribasso del 17,510%, per un importo contrattuale presunto di 152.061,57 euro, di cui 836,81 euro per la sicurezza;
- 21 ottobre 2024: il costituendo RTI ZA SRL (capogruppo) - CONSORZIO STABILE CAMPOSTRINI è stato aggiudicatario del LOTTO B: OPERE DI DEMOLIZIONE con un ribasso del 2,350%, per un importo contrattuale presunto di 395.967,53 euro, di cui 7.627,40 euro per la sicurezza.

Con queste aggiudicazioni si sono conclusi tutti gli affidamenti dei lotti funzionali relativi al progetto di demolizione del Grande Albergo Terme e alla riqualificazione dell'area, comprensiva della ristrutturazione dell'Antica Fonte.

Alla data odierna, si prevede l'avvio dei lavori per il LOTTO A (Opere Edili) e il LOTTO B (Demolizione GAT) entro il mese di novembre 2024.

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	
Riqualficazione sentiero parco termale	49.600,00	
Totale	(A) 4.900.600,17	

Interventi da realizzare	Importo finanziato (B)	Importo da finanziare (C)
Riqualficazione stabilimento termale	18.100.000,00	2.200.000,00
Riqualficazione passerella stabilimento.	350.000,00	
Demolizione GAT e riq.ne Antica Fonte	650.000,00	1.174.054,05 ¹
Riqualf.ne complesso ex Sibilla cumana	0,00	DA DEFINIRE
Sommano	(B) 19.100.000,00	(C) 3.374.054,04
Totale (A)+(B)		(1a) 24.000.600,17
Totale finanziato accordo di programma		(1b) 24.000.000,00
Differenza (1b) - (1a)		(2) 600,17
Totale complessivo (A)+(B)+(C)+(2)		27.374.654,21

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 Fiavè	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 €

¹ Mezzi propri dell'Azienda, finanziamenti BIM e Comune di Comano Terme

B. ALTRE FONTI

Azienda Consorziale Terme di Comano	2.518.041,71 €
BIM Sarca-Mincio-Grada	711.650,00 €
Comune di Comano	<u>144.962,33 €</u>
TOTALE (B)	<u>3.374.654,04 €</u>
TOTALE RISORSE A DISPOSIZIONE (A) + (B)	27.374.654,04 €

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.

In conclusione, si evidenzia che con note del 24.05 e del 21.10.2024, è stata evidenziata alle parti finanziatrici la necessità di:

- una proroga del termine attualmente stabilito dall'Accordo di Programma. Il dilatarsi dei tempi (1) di adeguamento della progettazione esecutiva dell'intervento di "RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE, ARCHITETTONICA E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELLO STABILIMENTO TERMALE ESISTENTE" da parte dell'RTI appaltatore e (2) della risoluzione della problematica ostativa all'acquisizione dei CIG necessari per l'attivazione delle procedure di affidamento dei "LAVORI DI DEMOLIZIONE DEL GRANDE ALBERGO TERME - P.ED. 124/1 C.C. VILLA BANALE - CON RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI SEDIME E RISTRUTTURAZIONE/RIQUALIFICAZIONE DELL'ANTICA FONTE - P.ED. 82/1 C.C. GODENZO", rappresentano

situazione di forza maggiore, non dipendente dall'Azienda, che hanno compromesso la possibilità di rispettare il termine stabilito;

- prevedere un nuovo e congruo termine per dare ultimati gli interventi e accertare la messa a disposizione dell'Azienda delle ulteriori risorse economiche necessarie per far fronte agli effetti delle bolle speculative derivanti dal contesto politico-economico nazionale ed internazionale che hanno impattato sull'intervento di riqualificazione del centro termale. Tale finanziamento aggiuntivo è, infatti, indispensabile per il perseguimento dei risultati e degli obiettivi definiti nell'originario ACCORDO DI PROGRAMMA avente per oggetto il "PIANO PROGRAMMATICO DEGLI INVESTIMENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE TERME DI COMANO".

Allo stato, sulla scorta dell'analisi della progettazione esecutiva in verifica, si stima che la forchetta del maggior importo che risulterà necessario finanziare, è compresa tra €. 7.442.115,85 e €. 8.138.869,73, Conseguentemente, si può stimare la forchetta delle quote di maggior finanziamento a carico degli Enti soci (compresa tra €. 637.895,75 e €. 697.617,52) e della Provincia Autonoma di Trento (compresa tra €. 6.804.220,10 e €. 741.252,21):

▪ **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 2025-2027 i seguenti principali interventi:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione terrazza cucine lato nord e secondo piano (2025)	€. 180.000,00
Deposito bici elettriche (2026)	€. 33.500,00
Sistema EVAC (evacuazione sonora) per GHT (2025)	€. 45.000,00
Insegna Grand Hotel (2025)	€. 10.000,00
Riqualificazione stanze hotel (rifacimento impianti, pav. e riv., arredi, ecc) - CORPO EST (2026)	€. 300.000,00
Riqualificazione stanze hotel (rifacimento impianti, pav. e riv., arredi, ecc) - CORPO EST (2027)	€. 3.50.000,00
TOTALE	€. 918.500,00

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.

Manutenzioni

Per quanto riguarda le manutenzioni nel triennio 2025-2027 sono stati programmati interventi per complessivi €. 226.000,00 così ripartiti: di cui €. 76.000,00 sul 2025, €. 55.000,00 sul 2026 e €. 95.000,00 sul 2027. Trattasi di spese necessarie 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 2025-2027 sono stati programmati investimenti per complessivi €. 167.500,00 così ripartiti: di cui €. 74.500,00 sul 2025, €. 54.000,00 sul 2026 e €. 29.000,00 sul 2027. 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 2025 – 2027.

Da evidenziare che per l'esercizio 2027 è prevista una perdita di euro 543.000, 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 nel 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
	2023	2025	2026	2027
Attivo				
B) Immobilizzazioni				
I - Immobilizzazioni immateriali	638.410	528.410	468.410	402.410
II - Immobilizzazioni materiali				
1)terreni e fabbricati	14.621.919	13.868.919	13.692.419	29.626.228
2) impianti e macchinari	1.720.054	2.023.554	1.798.554	7.384.554
3) attrezzature	390.781	404.581	398.581	1.262.581
4) altri beni	963.556	778.756	618.756	428.756
5) immobilizzazioni in corso	4.487.030	19.386.368	26.586.368	2.888.559
Totale immobilizzazioni materiali	22.183.340	36.462.178	43.094.678	41.590.678
III - immobilizzazioni finanziarie				
1)partecipazioni	22.082	11.582	11.582	11.582
Totale immobilizzazioni (B)	22.843.832	37.002.170	43.574.670	42.004.670
C) Attivo circolante				
I - Rimanenze	527.355	500.000	400.000	450.000
II - Crediti				
1)verso clienti	250.007	250.000	200.000	285.000
4)verso controllanti				
5bis)crediti tributari	17.637	25.000	30.000	35.000
5quater)verso altri	169.416	150.000	100.000	100.000
Totale credito	437.060	425.000	330.000	420.000
IV - Disponibilità liquide	1.573.099	925.500	1.935.500	1.570.500
Totale attivo circolante (C)	2.537.514	1.850.500	2.665.500	2.440.500
D) Ratei e risconti	269.018	260.000	250.000	250.000
TOTALE ATTIVO	25.650.364	39.112.670	46.490.170	44.695.170

STATO PATRIMONIALE	CONSUNTIVO	PREVISIONALE	PREVISIONALE	PREVISIONALE
	2023	2025	2026	2027
Passivo				
A) Patrimonio netto				
I - Capitale	211.567	211.567	211.567	211.567
I - Fondo di dotazione	8.631.372	21.631.372	24.000.000	24.000.000
III - Riserve di rivalutazione	6.617.305	6.441.099	6.441.099	6.441.099
V - Riserve statutarie	1.472.785	1.130.391	1.138.391	1.218.391
VI - Altre riserve	269.305	502.348	502.348	502.348
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-	0	0
IX - Utile/perdita d'esercizio	- 161.408	8.000	80.000	- 543.000
Totale patrimonio netto	17.040.926	29.924.777	32.373.405	31.830.405
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	62.055	35.000	35.000	35.000
D) Debiti				
4) debiti verso banche	3.239.582	3.525.394	8.359.266	7.347.266
7) debiti verso fornitori	585.562	450.000	650.000	580.000
11) debiti verso controllanti				
12) debiti tributari	2.480	50.000	85.000	90.000
13) debiti verso ist. Di previdenza e sicure	94.833	85.000	85.000	85.000
14) altri debiti				
- esigibili nell'esercizio	351.284	265.000	300.000	300.000
Totale altri debiti	351.284	265.000	300.000	300.000
Totale debiti	4.273.741	4.375.394	9.479.266	8.402.266
E) Ratei e risconti	4.228.779	4.732.636	4.557.636	4.382.636
TOTALE PASSIVO	25.650.364	39.112.670	46.490.170	44.695.170

CONTO ECONOMICO	CONSUNTIVO	PREVISIONALE	PREVISIONALE	PREVISIONALE
	2023	2025	2026	2027
A) Valore della produzione				
1)ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.348.166	8.555.000	8.950.000	9.740.000
4)Incrementi di immobilizzazioni per lavori interi	162.616	100.000	100.000	100.000
5)altri ricavi e proventi	404.744	335.000	345.000	355.000
Totale valore della produzione	7.915.526	8.990.000	9.395.000	10.195.000
B) Costi della produzione				
6)per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.072.510	1.205.000	1.305.000	1.415.000
7)per servizi	2.839.284	2.946.000	3.055.000	3.027.000
8)per godimento di beni di terzi	99.907	105.000	110.000	110.000
9)per il personale	3.078.170	3.340.000	3.463.000	3.695.000
10)ammortamenti e svalutazioni				
amm.to immobilizzazioni immateriali	91.809	95.000	60.000	66.000
amm.to immobilizzazioni materiali	699.130	1.010.000	1.020.000	1.413.000
svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	1.279	1.000	2.000	2.000
altre svalutazioni delle immobilizzazioni			-	565.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	792.217	1.106.000	1.082.000	2.046.000
11) variazione delle rimanenze				
13)altri accantonamenti	-	-	-	-
14)oneri diversi di gestione	129.476	130.000	135.000	135.000
Totale costi della produzione	8.011.565	8.832.000	9.150.000	10.428.000
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	- 96.039	158.000	245.000	- 233.000
C) Proventi e oneri finanziari				
16)altri proventi finanziari	- 37.910	-	-	-
17)interessi e oneri finanziari	81.095	120.000	115.000	290.000
Totale proventi e oneri finanziari	43.185	120.000	115.000	290.000
Risultato prima dell'imposte (A-B+C+D)	- 139.224	38.000	130.000	523.000
20)Imposte su reddito d'esercizio	22.184	30.000	50.000	20.000
21) Utile (perdita) d'esercizio	- 161.408	8.000	80.000	- 543.000

RENDICONTO FINANZIARIO PREVISIONALE 2025		
(metodo indiretto)		
RAGGRUPPAMENTI	VOCI	31/12/2025
CASH FLOW	UTILE/(PERDITA) D'ERSECIZIO	8.000,00
	+ IMPOSTE	30.000,00
	+ INTERESSI PASSIVI	120.000,00
	+ AMMORTAMENTI	1.105.000,00
	+ ACCANTONAMENTO TFR	0,00
	+ACC.TO FONDO RISCHI	0,00
	A) CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CCN	1.263.000,00
	+/- DECR. INCR. SCORTE	0,00
	-/+ DECR. INCR. DEBITI	-55.000,00
	+/- DECR. INCR. CREDITI	-55.000,00
	- IMPOSTE E INTERESSI PAGATI	-150.000,00
	-/+ DECR. INCR. RATEI/RISCONTI PASSIVI	678.500,00
	+/- DECR. INCR. RATEI/RISCONTI ATTIVI	10.000,00
	+/- DECR. INCR. CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-35.000,00
GESTIONE PATRIMONIALE	B) VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	393.500,00
	+/- ACCENSIONE RIMBORSI FINANZIAMENTI	-606.000,00
	UTILIZZO FONDI	0,00
	LIQUIDAZIONE TFR	-25.000,00
	INVESTIMENTI IMM. MATERIALI/IMMATERIALI	-15.180.500,00
	VARIAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0,00
	VARIAZIONI FINANZIAMENTI M/L TERMINE	
	VARIAZIONI RISERVE	13.000.000,00
	C) GESTIONE PATRIMONIALE	-2.811.500,00
	VARIAZIONE LIQUIDITA' NETTA DEL PERIODO (A+B+C)	-1.155.000,00
	SALDO LIQUIDITA' INIZIALE	2.080.500,00
	SALDO LIQUIDITA' FINALE	925.500,00

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 2025 - 2027.

Terme di Comano, 17 ottobre 2024

Il Presidente del CdA
rag. Filippi Roberto

BILANCIO DI PREVISIONE ANNUALE – ANNO 2025

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

Il settore termale ha conosciuto nel 2024 una sostanziale tenuta dei numeri rispetto al 2023, il che fa pensare a una stabilizzazione dei flussi di visitatori dopo la pandemia, in coerenza con l'andamento del comparto termale nazionale. La diminuzione della propensione all'acquisto delle persone che si registra a livello nazionale e la contrazione della domanda turistica in Trentino sono fattori che hanno contribuito all'andamento della stagione 2024.

Nel 2024 gli interventi nel settore termale si sono concentrati sul consolidamento di quanto avviato nella scorsa stagione e nella creazione di nuovi protocolli di accoglienza e sulla revisione del servizio all'ospite.

Gli ambiti di intervento principali sono stati i seguenti:

- miglioramento ed efficientamento organizzativo
- gestione e sviluppo del personale
- relazione di accoglienza e vendita
- innovazione della proposta termale
- rete con gli operatori territoriali.

Con riferimento alla stagione 2025, si prevede di proseguire l'impegno aziendale per rinnovare l'offerta, integrare il prodotto curativo e di benessere, sviluppare reti e relazioni di valore.

I principali obiettivi per la prossima stagione sono di seguito elencati.

- Elevare ulteriormente le competenze relazionali dei collaboratori che operano in ambito termale, in coerenza con i valori e la visione aziendale legata ad un unico "Mondo Comano". Ciò comporta una formazione mirata 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.
- Nei prossimi due anni è necessario migliorare l'esperienza dell'ospite, definendo nuovi standard nei *journey* del cliente prima, durante e dopo l'esperienza di cura, 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 touchpoints (es: visita medica, accoglienza, procedure di ammissione, prenotazioni, ...) anche grazie all'introduzione di strumenti digitali adeguati. In considerazione del nuovo posizionamento strategico aziendale, che vede nel "Mondo Comano" il cuore della proposta, prima ancora che le singole unità di business, è necessario individuare forme di integrazione che permettano di costruire attorno all'ospite e al cliente un'esperienza che sia il più possibile positiva, coinvolgente e "frictionless", senza interruzioni o difficoltà. È indispensabile inoltre promuovere

l'incremento di vendite dei prodotti aziendali in un'ottica di cross-selling.

- Si prevede di sviluppare progressivamente un ufficio unico di prenotazione dei servizi erogati dall'azienda nell'ambito termale e ospitalità. Ciò porterà ad uno stile caratteristico nel dare l'informazione di accoglienza, migliorerà la capacità narrativa in merito agli elementi di maggior valore (acqua, metodo, esperienze) e sarà alla base della costruzione dell'esperienza del cliente. La creazione di un unico servizio di prenotazione deve inoltre prevedere un nuovo sistema gestionale e di booking, che metta i clienti nelle condizioni di prenotare e pagare direttamente alcune delle prestazioni erogate all'azienda (ad esempio le visite specialistiche o i trattamenti benessere), alleggerendo il carico di lavoro da gestire da parte degli operatori.
- Con l'obiettivo di migliorare la redditività del reparto benessere e di incrementare l'efficienza organizzativa, si prevede inoltre l'unificazione operativa dei reparti termali delle terme e dell'hotel, sia con riferimento alla salute sia al benessere. A partire dalla stagione 2025 verrà introdotta una gestione unificata della SPA, con i medesimi standard qualitativi e staff comune.
- Sviluppare un processo di fidelizzazione della clientela, attraverso una gestione evoluta dei database cliente in possesso dell'Azienda, per una corretta profilazione del cliente attuale e l'attivazione di un processo di fidelizzazione. Si introdurranno anche i consulti a distanza con i medici termali e specialisti, al fine di offrire opportunità sia prima della cura termale, sia successivamente, come elemento di fidelizzazione e continuità di rapporto.

- A livello di prodotto, 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 e 24 con le campagne digitali e le diverse iniziative introdotte con ambassador e influencer e si assisterà ad un ulteriore rafforzamento delle sinergie tra settore termale curativo e ambulatori specialistici, per ampliare l'offerta di prestazioni specialistiche in abbinamento con le cure termali, in particolare grazie a percorsi e check-up mirati. Oltre a ciò, 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.
- Grande attenzione sarà, inoltre, posta allo 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 ed alla creazione di un ambiente favorevole all'incontro e alla convivialità alle terme, rinnovando una delle prerogative dell'istituzione termale.

Settore alberghiero

Il 2024 è stato un anno di cambiamenti significativi per l'hotel, in particolare per il cambio di direzione, avvenuto nel mese di ottobre, da Christopher Sanchez ad Alex Chiesa. Inoltre, il 2024 ha rappresentato il primo anno di operatività con una stagione continua, dal 28 marzo 2024 al 6 gennaio 2025, che ha comportato un diverso approccio nella gestione delle risorse e delle strategie di mercato.

Nel corso dell'anno, è stato portato avanti il percorso iniziato nel 2023 volto all'innalzamento della qualità della proposta. Questo processo ha visto un'apertura dell'offerta e delle modalità organizzative a influenze e ispirazioni anche di carattere internazionale, con l'obiettivo di arricchire la proposta e renderla più competitiva a livello globale. Per lo sviluppo di mercato, sono state implementate strategie di revenue management mirate, integrate da partnership B2B, che hanno consentito un incremento dei ricavi. A livello di prodotto, sono stati introdotti pacchetti personalizzati e innovativi, ispirati alle strategie dei principali competitor, ma reinterpretati per soddisfare le esigenze specifiche dei nostri clienti.

La digitalizzazione ha giocato un ruolo cruciale, con l'estensione delle strategie di marketing digitale già sperimentate nel settore Skincare nel 2023. Questo ha permesso di aumentare la visibilità del marchio e di rafforzare la presenza dell'hotel nei canali online, valorizzando la proposta e migliorando l'efficacia delle azioni di promozione.

L'obiettivo principale per il 2025 è lavorare in continuità con le azioni intraprese, consolidando e potenziando le iniziative già avviate.

- Focus sul Capitale Umano: alla luce dell'incremento del *turnover*, determinato dalla crisi delle risorse umane nel settore turistico e alberghiero che ha interessato l'Italia negli ultimi anni (con segnali di lieve miglioramento), sarà fondamentale porre attenzione allo sviluppo della squadra. Si prevedono politiche mirate a rafforzare il senso di appartenenza e la soddisfazione dei dipendenti, aspetti che incidono positivamente sulla qualità del servizio e sull'ottimizzazione dei costi organizzativi. Sarà inoltre prioritario continuare l'implementazione di

protocolli interni che migliorino le condizioni di lavoro e la qualità percepita dal cliente.

- Rafforzamento dell'identità e differenziazione: azione prioritaria è consolidare l'identità dell'hotel, legandola sempre di più all'acqua termale di Comano, elemento distintivo e punto di forza, e a diventare una destinazione integrata per il benessere. Le nuove politiche di segmentazione della clientela, l'attenzione alla componente esperienziale e l'aggiornamento delle modalità di presentazione dell'offerta costituiranno un elemento chiave per accrescere in attrattività. Sarà importante sviluppare una narrazione coerente con il concetto di "Mondo Terme di Comano", che metta in risalto l'unicità del soggiorno proposto.
- Revenue e comunicazione: il 2025 vedrà il completamento delle nuove strategie di comunicazione introdotte a partire dal 2023, con un ulteriore affinamento delle tecniche di *revenue management*. Attraverso una segmentazione più precisa della clientela e un'analisi dati approfondita, sarà possibile ottimizzare l'occupazione delle camere, garantendo al contempo un'elevata redditività. La gestione dei prezzi e delle promozioni sarà accompagnata da un rafforzamento delle campagne digitali, mirate a specifici segmenti di mercato.
- Efficientamento dei costi: per migliorare la redditività complessiva, è prevista un'azione di efficientamento dei costi, resa possibile dagli investimenti effettuati negli impianti e dall'adozione di modelli organizzativi specifici. L'ottimizzazione delle risorse energetiche e dei processi operativi contribuirà a ridurre i costi di gestione, mantenendo elevati gli standard di qualità del servizio offerto.

Il 2025 rappresenta dunque un anno cruciale per consolidare le basi poste nel 2024 e per proiettare l'hotel verso nuovi traguardi, mantenendo al centro della strategia la valorizzazione del capitale umano, l'innovazione digitale e il legame unico con l'acqua termale di Comano.

Settore cosmesi

Il settore cosmetico nel 2024 si conferma estremamente reattivo e resiliente, nonostante le difficoltà legate alle congiunture sociopolitiche ed economiche che hanno caratterizzato gli ultimi anni. Il comparto ha saputo adattarsi con una rapida velocità, consolidando nel corso degli anni la sua capacità di intercettare e anticipare i cambiamenti nei consumi. Il consumatore di oggi è sempre più multicanale e informato, e le sue abitudini di acquisto si sono evolute in modo significativo. La crescente digitalizzazione ha favorito l'incremento degli acquisti online, ma al contempo il consumatore desidera esperienze personalizzate e più vicine alle sue esigenze specifiche. Questo cambiamento ha spinto a sviluppare strategie omnicanale, capaci di integrare negozi fisici, e-commerce e piattaforme digitali per fornire un'esperienza di acquisto fluida e coerente.

Nel 2024, per il settore Skincare, l'Azienda ha saputo seguire ed interpretare le dinamiche contestuali del comparto. Gli shop aziendali hanno continuato a beneficiare di una strategia consolidata, che ha promosso la vendita e il cross-selling tra i diversi reparti. Questa strategia ha portato ad un incremento del fatturato, con un aumento di circa il 3,25% registrato ad agosto 2024 per entrambi i negozi. E' soprattutto il negozio dell'hotel a presentare maggiore potenziale di crescita nei prossimi anni, con un focus su iniziative esperienziali, percorsi personalizzati e un'attenzione maggiore all'interazione con i visitatori.

Nel corso del 2025, sarà cruciale mantenere le attività di vendita alla massima efficienza, implementando ulteriori strumenti di supporto: l'obiettivo sarà quello di migliorare l'esperienza d'acquisto attraverso percorsi e protocolli esperienziali mirati, in modo da favorire sia la proposta commerciale sia la vendita, di favorire le dinamiche di cross-selling e di attivare un programma di "loyalty" dedicato agli shop fisici.

Nel corso del 2024, il settore commerciale legato a farmacie e distributori ha registrato una crescita consistente, con un consolidamento delle vendite che ha raggiunto un aumento del +13,52% ad agosto 2024. La crescita più significativa si osserva nel settore relativo agli store partner, che ha registrato un sorprendente incremento del 50% da agosto. La crescita nel segmento della farmacia è frutto di diverse azioni mirate, implementate direttamente nei punti vendita, unite all'apertura di nuovi store partner. Queste strategie hanno contribuito a migliorare l'offerta e a rendere il servizio più accessibile, rispondendo così alle esigenze dei clienti in modo efficace. Con un panorama in continua evoluzione, il settore farmaceutico potrebbe trarre vantaggio da queste trasformazioni, esplorando nuove strategie e approcci per soddisfare le esigenze dei clienti e garantire un servizio di qualità. Il 2025 sarà l'anno del consolidamento delle iniziative commerciali implementate nel 2024 (eventi in farmacia, consulti, formazione/informazione mirata al cliente), con un rafforzamento delle relazioni commerciali, l'incremento delle attività in loco e l'affinamento delle strategie di distribuzione. Grazie a questo piano, si prevede una crescita costante del canale farmacia, che vedrà rafforzarsi la propria presenza e il proprio ruolo nel settore farmaceutico e parafarmaceutico.

La strategia field sarà inoltre implementata con un focus particolare sull'espansione nei mercati esteri, grazie alla collaborazione avviata nel corso

del 2024 con un export manager altamente qualificato. Questa partnership rappresenta un passo cruciale per il brand, mirato a potenziare la presenza internazionale nel settore della cosmesi. L'export manager apporterà competenze specifiche e una visione strategica che ci permetterà di identificare e affrontare le opportunità nei mercati globali. Inoltre, la strategia field si concentrerà sull'ottimizzazione della rete di distribuzione, cercando partner strategici e canali di vendita adeguati che possano supportare la diffusione del marchio. Con l'implementazione della strategia field e il supporto dell'export manager, ci si propone un posizionamento di brand di riferimento nel settore della dermocosmesi anche oltre i confini nazionali, contribuendo a un ambizioso percorso di crescita e affermazione sui mercati globali.

Nel 2024, il comparto digitale ha registrato una piena ripresa, segnando una crescita significativa registrando un +43% circa ad agosto. Il panorama attuale vede un'integrazione sempre più stretta tra canali tradizionali e digitali, con un rimbalzo continuo tra i *touchpoint* online e i punti vendita fisici. Questo fenomeno, caratterizzato da una contaminazione tra i canali classici e le nuove forme di distribuzione, ha accelerato notevolmente la sinergia tra vendita online e offline, rafforzando la presenza del brand in entrambe le dimensioni. La strategia di digital marketing ha riassetato il comparto e ha dato una nuova spinta alle vendite attraverso una presenza più incisiva su piattaforme social e web. La strategia si è concentrata sull'ottimizzazione delle campagne pubblicitarie online, sull'aumento della visibilità del marchio e sull'interazione diretta con i consumatori, utilizzando i social media e i canali digitali come principali leve di comunicazione. Inoltre, il progetto "loyalty" online avviato a settembre 2024 ha come obiettivo principale quello di rafforzare il legame tra il brand e i consumatori, sfruttando al massimo le

potenzialità del canale digitale. In un contesto in cui l'integrazione tra online e offline è sempre più centrale, questo programma di fidelizzazione mira a creare un'esperienza di acquisto personalizzata e continuativa, aumentando la retention dei clienti e favorendo un'interazione costante attraverso diverse piattaforme web e social. Nel corso del 2025, il progetto loyalty online dovrà essere rafforzato e ampliato per massimizzare i suoi benefici e garantire una crescita sostenibile del brand. Questa fase di consolidamento è cruciale per tradurre i risultati positivi iniziali in un impegno a lungo termine, migliorando ulteriormente l'esperienza del cliente e incentivando la fedeltà. È fondamentale implementare nuove funzionalità e offerte esclusive che rispondano alle esigenze e alle aspettative dei consumatori, creando un legame ancora più forte tra il cliente e il brand.

Il 2024 ha rappresentato un anno di svolta grazie al consolidamento del progetto Lisato Batterico proveniente dall'acqua termale, che introduce un nuovo prodotto cosmetico per il trattamento dei sintomi legati alla psoriasi contenente una materia prima esclusiva di nostra proprietà, frutto di 10 anni di ricerca. Questo innovativo prodotto si distingue per la sua forte connotazione scientifica, posizionandosi come un elemento chiave nella nostra offerta. La sua introduzione non solo arricchisce la gamma di prodotti cosmetici, ma contribuisce anche a consolidare la reputazione del brand nel settore della dermocosmesi funzionale. Con il suo approccio basato sulla ricerca e sull'innovazione, il progetto Lisato Batterico promette di rispondere efficacemente alle esigenze dei consumatori, rafforzando ulteriormente la nostra presenza e il nostro prestigio nel mercato.

Nel corso del 2025, si prevede lo sviluppo di nuovi prodotti contenenti il lisato, sia per il trattamento delle problematiche cutanee legate a Dermatite

Atopica sia per affrontare il fenomeno dell'inflamm-aging, un approccio innovativo nella cosmetica. Questi prodotti si concentreranno su formule avanzate in grado di rispondere in modo specifico alle esigenze della pelle, promuovendo una bellezza sana e duratura. L'innovazione cosmetica rappresenta un pilastro fondamentale della strategia di sviluppo. Questa espansione della gamma di prodotti non solo arricchirà la proposta commerciale, ma rafforzerà anche il posizionamento del brand come punto di riferimento per l'innovazione nel settore della dermocosmesi.

Nei prossimi anni, sarà cruciale avviare e consolidare la diffusione capillare del brand, puntando a un incremento incisivo di fatturato. Questo obiettivo ambizioso potrà essere raggiunto solo attraverso azioni mirate e una politica di commercializzazione chiara e coerente, permettendo a Terme di Comano Skincare di affermarsi a livello nazionale e internazionale. Dimostrare di essere un comparto strategico, capace di adattarsi alle mutate esigenze del mercato e dei consumatori, sarà fondamentale.

BILANCIO ECONOMICO PREVENTIVO 2025

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 2025 che presenta un utile previsionale di € 8.000.

CONTO ECONOMICO	CONSUNTIVO	PREVISIONALE	PREVISIONALE	PREVISIONALE
	2023	2025	2026	2027
A) Valore della produzione				
1)ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.348.166	8.555.000	8.950.000	9.740.000
4)Incrementi di immobilizzazioni per lavori interi	162.616	100.000	100.000	100.000
5)altri ricavi e proventi	404.744	335.000	345.000	355.000
Totale valore della produzione	7.915.526	8.990.000	9.395.000	10.195.000
B) Costi della produzione				
6)per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.072.510	1.205.000	1.305.000	1.415.000
7)per servizi	2.839.284	2.946.000	3.055.000	3.027.000
8)per godimento di beni di terzi	99.907	105.000	110.000	110.000
9)per il personale	3.078.170	3.340.000	3.463.000	3.695.000
10)ammortamenti e svalutazioni				
amm.to immobilizzazioni immateriali	91.809	95.000	60.000	66.000
amm.to immobilizzazioni materiali	699.130	1.010.000	1.020.000	1.413.000
svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	1.279	1.000	2.000	2.000
altre svalutazioni delle immobilizzazioni			-	565.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	792.217	1.106.000	1.082.000	2.046.000
11) variazione delle rimanenze				
13)altri accantonamenti	-	-	-	-
14)oneri diversi di gestione	129.476	130.000	135.000	135.000
Totale costi della produzione	8.011.565	8.832.000	9.150.000	10.428.000
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	- 96.039	158.000	245.000	- 233.000
C) Proventi e oneri finanziari				
16)altri proventi finanziari	- 37.910	-	-	-
17)interessi e oneri finanziari	81.095	120.000	115.000	290.000
Totale proventi e oneri finanziari	43.185	120.000	115.000	290.000
Risultato prima dell'imposte (A-B+C+D)	- 139.224	38.000	130.000	- 523.000
20)Imposte su reddito d'esercizio	22.184	30.000	50.000	20.000
21) Utile (perdita) d'esercizio	- 161.408	8.000	80.000	- 543.000

Dai dati del "Conto economico di previsione per il 2025" si può rilevare quanto segue:

A) Valore della produzione:

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni: sono previsti per complessivi euro 8.555.000 in aumento rispetto al preconsuntivo 2024 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 335.000 e ricomprendono tutti componenti positivi di reddito derivanti da attività accessorie quali l'affitto di sale per congressi, il fotovoltaico, i ricavi relativi all'area camper, 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 1.205.000, in linea con l'aumento dei ricavi dei vari settori.
- Costi per servizi: sono previsti in complessivi euro 2.946.000 e ricomprendono le assicurazioni, l'energia elettrica, gas e gasolio per riscaldamento, 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 3.340.000 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 2025-2027 dove sono presenti nel dettaglio tutti gli interventi programmati e che verranno effettuati nel prossimo triennio.

- Oneri diversi di gestione: sono previsti per euro 130.000, 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 120.000 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, al mutuo che verrà erogato nei prossimi mese per il finanziamento dell'investimento per il rifacimento delle centrali termiche del Grand Hotel Terme ed in parte per l'utilizzo del fido sul conto corrente bancario.

- 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 8.000.-

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 2025;
- la relazione illustrativa delle voci di Bilancio.

Terme di Comano, 17 ottobre 2024

Il Presidente del CdA
rag. Roberto Filippi