



**Relazione del Revisore Unico al Bilancio preventivo annuale 2026 e
al Bilancio pluriennale di previsione Triennio 2026 – 2028**

All'Assemblea dell'Azienda Consorziale Terme di Comano.

PREMESSA

Il Revisore Unico del Conto verificati gli Atti fondamentali dell'Azienda Consorziale Terme di Comano costituiti dal **Bilancio Preventivo economico annuale 2026** e dal **Bilancio Pluriennale di Previsione triennio 2026-2028**, così come approvati dal Consiglio di Amministrazione nella riunione di data 3 dicembre 2025 e dal **Piano Programma 2020-2025**, già approvato dall'Assemblea degli enti consorziati tenuta in data 5 luglio 2021, ritiene utile rassegnare le seguenti considerazioni.

L'**Intento strategico** che si evince dal programma delle attività e investimenti riportati nel Bilancio pluriennale di previsione triennio 2026 – 2028 e da realizzare o continuare a realizzare a partire dal Bilancio 2026, prende sempre atto ed è stato individuato tenuto conto degli '**Obiettivi**' già tracciati a partire dal 2018 e che ricordo sono stati identificati dall'**IDENTITA'** e **FIDUCIA**, dal **VALORE**, dall'**INNOVAZIONE**, dalle **PERSONE**, dall'**EFFICIENZA**, alle **RELAZIONI** e dal **TERRITORIO**, che si è esplicato nel solido ed efficace lavoro realizzato a livello strutturale, organizzativo, di prodotto e di mercato, atto a garantire la crescita dell'Azienda in maniera sostenibile e in continuità, soprattutto considerandone l'importante e strategico ruolo di volano economico per il territorio e le comunità delle Giudicarie Esteriori, come si evince nell'importante strumento costituito dal Bilancio Sociale 2024.

L'Obiettivo dichiarato negli strumenti di pianificazione 2026-2028 corrisponde sempre **nel riposizionamento e il rinnovo dell'offerta collegati al piano di innovazione strutturale in programma**. Tale Obiettivo generale si esplica nel **ridefinire un rinnovato concetto identitario aziendale**, che si basa sulla **valorizzazione dell'acqua termale** e del **Metodo Comano**, creato grazie alla proficua **attività di ricerca e sviluppo** e alle competenze acquisite, in modo integrato tra tutte le specificità dell'offerta ed amplificato dalla **connessione con il territorio formata dalla comunità di riferimento**.

Si tratta di perfezionare l'attuazione della missione aziendale che è centrata sul concetto di **prendersi cura delle persone in modo naturale, attraverso l'acqua termale di Comano nelle sue diverse forme e il paesaggio**, appunto costituito dalle comunità di riferimento (quella interna all'Azienda, quella territoriale e quella turistica). Le previsioni strategiche e di risultato definite per il triennio 2026 – 2028, derivano dall'importante lavoro realizzato negli ultimi anni in tutti e quattro di macro-ambiti di azione previsti dal Piano Programma di riferimento: **persone, innovazione, mercato, territorio**. Più nel dettaglio ACTC ha attivato azioni per rendere l'organizzazione più presidiata ed efficace, anche grazie all'introduzione di innovative metodologie di lavoro (approccio "**Lean**") e per accrescere la **qualità di servizio**, anche attraverso l'implementazione di standard internazionali. Parallelamente, è stata rinnovata la strategia di comunicazione, rafforzando il team marketing e sviluppando azioni digitali innovative, inizialmente nella cosmesi e poi estese anche all'hotel. È stata rafforzata l'integrazione con il territorio e con le realtà locali, attraverso nuove collaborazioni e iniziative che contribuiscono alla valorizzazione complessiva della destinazione turistica di Comano: un esempio è rappresentato dal club Aquavita. In questa prospettiva si inserisce anche l'evento Stay Young, che ha

rappresentato un importante momento di collaborazione territoriale e di promozione della cultura del benessere in chiave moderna, rafforzando il posizionamento di Comano come luogo di salute, prevenzione e qualità della vita. Di seguito le strategie individuate da ACTC:

1. completare il programma di investimenti infrastrutturali, con la riqualificazione dell'Antica Fonte, dell'area del Grand Albergo Terme e, in particolare, del centro termale, così da restituire al cliente spazi funzionali, innovativi e complementari, tutti legati da un unico filo conduttore: l'esperienza dell'acqua di Comano;
2. implementare il posizionamento di "Mondo Terme di Comano", rendendolo una piattaforma di esperienze a 360°, capace di includere nuove aree tematiche emergenti, come la longevità e la salute preventiva, e di dialogare con pubblici diversi per età ed esigenze;
3. accelerare e concretizzare lo sviluppo digitale attraverso l'implementazione di soluzioni e strumenti che permettano una gestione integrata del cliente e delle operations in tutte le fasi del journey (comunicazione, promozione, acquisto, fruizione servizi, fidelizzazione);
4. investire nelle persone, promuovendo la crescita e la valorizzazione del capitale umano interno, per rafforzare la qualità operativa, l'innovazione dei servizi e il senso di appartenenza al territorio;
5. potenziare l'hotellerie, con l'obiettivo di trasformarla in una vera destinazione benessere riconosciuta, attrattiva e orientata al mercato premium, capace di garantire livelli di occupazione e redditività più elevati;
6. Crescere con il brand Terme di Comano Skincare, cogliendo opportunità di sviluppo di prodotto e di mercato, sfruttando l'unicità dell'acqua termale e la spinta dei trend emergenti legati a benessere e scienza.

PIANO DEGLI INVESTIMENTI:

I) ACCORDO DI PROGRAMMA PAT

L'Accordo di Programma, sottoscritto in data 13 ottobre 2008, prevede, come noto, la concessione di un finanziamento provinciale ai Comuni delle Giudicarie Esteriori finalizzato all'aumento del fondo di dotazione dell'Azienda Consorziale per la realizzazione di un complesso piano di investimenti.

Alla data della presente, lo stato di avanzamento dell'Accordo di programma può essere così sintetizzato:

INTERVENTO	IMPORTO	STATO
ACQUISTO SIBILLA CUMANA	€. 2.300.000,00	ULTIMATO
MAGAZZINO AQVA CUMANA	€. 646,186,30	ULTIMATO
ALLACCIO FOGNARIO	€. 277.279,91	ULTIMATO
POZZO HYDRA	€. 682.382,10	ULTIMATO
PROGETTAZIONE CENTRO BENESSERE	€. 345.932,41	ULTIMATO
RIQUALIFICAZIONE CENTRO TERMALE	€. 18.100.000,00	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	€. 24.000.000,00	

Fermo quanto rappresentato nella precedente relazione al bilancio di previsione 2025 e pluriennale 2025-2027 approvati con deliberazione assembleare n. 3/2024, si evidenzia che in seguito alla stipulazione - in data 19 dicembre 2024 del terzo atto aggiuntivo all'Accordo di Programma, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 2046 del 13 dicembre 2024 - con

determinazione del Dirigente del Servizio Turismo e Sport n. 711 del 29 gennaio 2025, esecutiva dal 10 marzo 2025, sono stati fissati i seguenti nuovi termini:

- completamento iniziativa: 30 giugno 2029;
- rendicontazione iniziativa: 30 giugno 2030.

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

RIQUALIFICAZIONE CENTRO TERMALE

Richiamando quanto già relazionato in argomento nella precedente relazione del bilancio di previsione 2025 e pluriennale 2025-2027, si dà conto degli sviluppi successivi.

Successivamente al 14 ottobre 2024, il progetto di riqualificazione del Centro Termale ha registrato un avanzamento ordinato delle attività tecniche e procedurali. Con delibera del 24 dicembre 2024, il CdA ha individuato PRO ITER Organismo di Ispezione S.r.l. quale soggetto incaricato della validazione della Progettazione Esecutiva (PE), con oneri a carico dell'Appaltatore, assicurando un presidio terzo sulla coerenza tecnica ed economica dell'intervento.

A inizio 2025 la Committente ha formalizzato all'RTI Collini l'indicazione dell'Organismo (17 gennaio), richiedendo gli elaborati per i procedimenti paesaggistici e antincendio; l'RTI ha confermato la disponibilità (27 gennaio). Il 12 febbraio è stata avviata l'istruttoria di validazione. La Commissione Collaudo ha definito il metodo di controllo del passaggio PD→PE: relazione ricognitiva dell'ing. ATZ sulle varianti e relativo delta economico, verifica del RUP e trasmissione a PRO ITER per l'accertamento della coerenza con l'offerta.

All'inizio di marzo sono state individuate variazioni tecniche puntuali (sostituzione frangisole con raffstore, adeguamento piattaforma disabili, rilocalizzazione della centrale termica), con aggiornamento degli elaborati per gli iter autorizzativi; il 10 marzo PRO ITER ha confermato l'avvio dell'istruttoria. Tra aprile e inizio maggio si sono conclusi gli adempimenti contrattuali e documentali: solleciti sugli elaborati aggiornati (4 aprile), definizione degli atti con PRO ITER e richiesta di integrazioni al CSA (23-27 aprile), allineamento operativo del 14 aprile (consegna PE consolidata entro 11 maggio, trasmissione a PRO ITER dal 12 maggio).

Nel confronto sul perimetro della verifica e sugli impegni di sostenibilità, l'RTI (6 maggio) ha proposto di limitare la verifica alla sola PE, escludere i CAM salvo compensazioni ed escludere oneri accessori per LEED GOLD; la Committente (30 giugno) ha ribadito la natura globale della verifica (PD, PE e offerta tecnica) e la non imputabilità di extracosti per LEED GOLD e BIM. A metà luglio l'RTI ha depositato il rapporto di pre-verifica (ing. ATZ) e il 18 luglio ha consegnato la PE. Il 29 luglio l'Ufficio Prevenzione Incendi ha espresso parere favorevole sulla Valutazione Progetto e il 28 agosto la CPC ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica.

Alla luce degli atti intercorsi fino al 7 ottobre 2025, il percorso operativo prevede: (i) chiusura della validazione della PE nei 30 giorni naturali e consecutivi decorrenti dal 29/09/2025 (scadenza 29/10/2025), con emissione dei rapporti intermedio e finale secondo le date da formalizzare dall'Odl e con integrale recepimento delle condizioni poste dalla Committente nel POV 24_222_VP-POV_04; (ii) conseguente riconoscimento ordinato delle varianti e verifica della coerenza tecnico-economica PE↔PD/Offerta/Varianti su elaborati, CME e Quadro Economico.

Il 2025 ha consolidato quadro e tempistiche della verifica (POV approvato con condizioni; termine al 29/10/2025). Il 2026 rappresenta la fase di avvio lavori con governance definita, attuazione delle prescrizioni autorizzative e obiettivi misurabili di sostenibilità (BIM/LEED) e sicurezza.

ANTICA FONTE E GRANDE ALBERGO TERME

Si fa seguito a quanto già indicato nella relazione del bilancio di previsione 2025 e pluriennale 2025-2027. Il percorso di valorizzazione dell'area del Grande Albergo Terme e dell'Antica Fonte ha compiuto passi decisivi tra la fine del 2024 e il 2025, ponendo le basi per la fase esecutiva del 2026. Il baricentro operativo si è collocato sull'Antica Fonte, dove la consegna dei lavori suddivisi in tre lotti funzionali ha avviato una sequenza ordinata di attività edilizie e impiantistiche, mentre sull'area di sedime dell'ex albergo si è mantenuto il presidio delle interferenze e della sicurezza, in vista delle successive azioni di riqualificazione.

La consegna del 22 novembre 2024 ha ripartito con chiarezza responsabilità e tempi: opere edili al Lotto A, impianti termo-idraulici al Lotto C, impianti elettrici al Lotto D.

Durante i primi mesi di cantiere è emersa la necessità di intervenire in profondità sul sistema di emungimento dell'acqua termale. La verifica in sito ha evidenziato criticità tali da rendere opportuno il rifacimento integrale delle tubazioni, inclusa la tratta nel cunicolo di accesso – un manufatto vincolato. La scelta è stata di procedere con metodo: richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza, istruttoria tecnica, quindi autorizzazione con prescrizioni e ripristino del sistema secondo gli standard di tutela. Questo passaggio ha garantito continuità e affidabilità alla captazione, senza deroghe alle esigenze di conservazione del bene.

In parallelo, l'intervento sulla terrazza affacciata al fiume Sarca ha imposto un cambio di rotta. Il completamento delle lavorazioni di demolizione di quella preesistente ha fatto emergere criticità geologiche e statiche che hanno reso non praticabili tanto la soluzione originaria (demolizione e ricostruzione dei setti esistenti), quanto l'alternativa di realizzare un sistema fondazione delle opere di fondazione dei nuovi setti fondata su pali. La Direzione Lavori ha quindi impostato una variante strutturale più compatibile con l'equilibrio del sito: una muratura di fondazione collegata ai setti esistenti, capace di assicurare la stabilità della nuova terrazza senza interferire con il regime idrogeologico. Anche in questo caso, il percorso è stato quello della regola: definizione tecnica, avvio dell'iter autorizzativo presso il Servizio Bacini Montani, allineamento dei documenti progettuali.

Con la consegna dei lavori del Lotto B – Demolizione all'RTI ZA Srl (capogruppo) – Consorzio Stabile Campostrini il 23 gennaio 2025, è iniziato un percorso scandito da preparazione accurata, presidio della sicurezza e progressiva messa in sicurezza del sito.

Tra febbraio e maggio 2025 il cantiere si è concentrato sulle attività propedeutiche: sgombero dei materiali residui, strip-out selettivo (rimozione di infissi, vetri, oscuranti e componenti non strutturali) e campionamenti mirati dei materiali da costruzione (pavimenti, rivestimenti, strati tecnici). L'obiettivo era duplice: verificare – rispetto alla caratterizzazione pre-affidamento – la presenza di sostanze pericolose (in particolare amianto) e impostare un piano di gestione e smaltimento conforme alla normativa.

Il passaggio autorizzativo decisivo è giunto il 7 luglio 2025, quando l'UOPSAL ha autorizzato il piano di lavoro per le attività di demolizione e rimozione dell'amianto. Completata la bonifica, con rimozione e conferimento dei materiali pericolosi, il cantiere è passato alla fase di demolizione integrale dell'edificio, eseguita con macchine operatrici dotate di pinze idrauliche e con costante controllo delle interferenze e delle polveri.

Alla data attuale, la struttura è stata completamente demolita. Sono in corso le operazioni di vaglio, separazione e frantumazione delle macerie ai fini del recupero dei materiali idonei, cui seguiranno la sistemazione in loco e il ripristino dei luoghi secondo il progetto e le prescrizioni degli enti competenti.

Guardando avanti, la chiusura delle attività di recupero e sistemazione restituirà all'area un profilo sicuro, ordinato e pronto per le successive fasi di riqualificazione, riducendo i rischi residui e valorizzando il contesto paesaggistico circostante.

Con la deliberazione n. 22 del 18 settembre 2025, il Consiglio di amministrazione ha approvato la Perizia suppletiva e di variante n. 1 relativa ai lavori di demolizione del Grande Albergo Terme (p.ed. 124/1 CC Villa Banale) e alla ristrutturazione/riqualificazione dell'Antica Fonte (p.ed. 82/1 CC Godenzo). L'aggiornamento del quadro economico porta l'investimento complessivo da € 1.850.000,00 a € 2.120.000,00, con un maggior onere di € 270.000,00 (+14,595%), in parte compensato dalle economie di gara.

Le modifiche non alterano la natura generale dell'intervento e sono complementari ai contratti originali; l'affidamento a soggetti diversi dagli aggiudicatari risulterebbe impraticabile sotto il profilo tecnico e organizzativo.

Si prevede che i lavori si concludano entro il primo trimestre del 2026.

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.

* * *

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 FINANZIAMENTI		RESIDUO DA FINANZIARE
	ACCORDO PROG.	ACTC E TERZI	
RIQUALIFICAZIONE CENTRO TERMALE	18.100.000,00		7.368.000,00
RIQUALIFICAZIONE PASSERELLA	350.000,00		
DEMOLIZIONE GAT E RIQ. ANTICA FONTE	650.000,00	1.470.000,00	
RIQUALIFICAZIONE EX SIBILLA CUMANA	NON FINANZIATO		
Sommano	(B) 19.100.000,00	(C) 1.470.000,00	(D) 7.368.000,00

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	613.987,84 €
BIM Sarca-Mincio-Grada	711.650,00 €

Comune di Comano	<u>144.962,33 €</u>
TOTALE (B)	<u>1.470.600,17€</u>
TOTALE RISORSE A DISPOSIZIONE (A) + (B)	25.470.600,17€

II) INVESTIMENTI AUTOFINANZIATI DELL'AZIENDA TERMALE

In aggiunta agli investimenti previsti in Accordo di Programma, la relazione al bilancio pluriennale di previsione 2026-2028 indica come l'Azienda termale ha inteso programmare ulteriori interventi ritenuti necessari per garantire lo sviluppo delle proprie attività e che saranno sostenuti da finanze proprie.

Grand Hotel Terme

L'Azienda ha programmato nel triennio 2026-2028 i seguenti principali interventi:

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.

DESCRIZIONE	IMPORTO
Deposito bici elettriche (2026)	€. 33.500,00
Sistema EVAC (evacuazione sonora) per GHT (2026)	€. 45.000,00
Insegna Grand Hotel (2026)	€. 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)	€. 350.000,00
Riqualificazione stanze hotel (rifacimento impianti, pav. e riv., arredi, ecc) - CORPO EST (2028)	€. 200.000,00
TOTALE	€. 938.500,00

Manutenzioni

Per quanto riguarda le manutenzioni nel triennio 2026-2028 sono stati programmati interventi per complessivi €. 226.000,00 così ripartiti: di cui €. 55.000,00 sul 2026, €. 95.000,00 sul 2027 e €. 50.000,00 sul 2028. Trattasi di spese necessarie ad assicurare l'efficienza e la sicurezza delle strutture nel tempo.

Acquisti

Per quanto riguarda gli acquisti nel triennio 2026-2028 sono stati programmati investimenti per complessivi €. 303.000,00 così ripartiti: di cui €. 249.000,00 sul 2026, €. 29.000,00 sul 2027 e €. 25.000,00 sul 2028. Trattasi di spese necessarie ad assicurare l'efficienza dei processi aziendali.

* * * * *

Il Bilancio preventivo economico annuale 2026 e il bilancio pluriennale 2026 - 2028 sono stati redatti sulla base della rendicontazione consuntiva infrannuale al 30 settembre 2025 e pre-consuntiva dell'attività aziendale dell'esercizio 2025, tenuto conto delle attività esercitate **termale, alberghiera e cosmesi**, monitorate in modo separato per centro di costo e ricavo.

* * * * *

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E RENDICONTO FINANZIARIO 2026 - 2028

Gli schemi di Stato patrimoniale e Conto economico di previsione 2026, 2027 e 2028 riportati nel documento programmatico indicano, per utile confronto, anche i dati del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2024. Da notare come per il triennio 2026-2028 si preveda una chiusura in perdita

giustificata dalla svalutazione del costo storico delle immobilizzazioni (porzioni di fabbricato, impianti elettrici ed idraulici, mobili e arredi e attrezzatura) relative al Centro termale per complessivi Euro 365.000 che risulteranno demolite o non più riutilizzabili a seguito dell'intervento oggetto della ristrutturazione. Si precisa che tale perdita ha natura temporanea e rientra in una programmazione sostenibile, in cui è previsto il ritorno all'equilibrio economico-finanziario, grazie agli effetti positivi attesi dagli investimenti in corso sullo stabilimento termale. Le perdite previsionali d'esercizio, che ammontano a complessivi euro 250.679, verranno ripianate mediante l'utilizzo della riserva statutaria denominata "riserva istituzionale".

Nel **Rendiconto finanziario di previsione 2026**, come strumento fondamentale aziendale introdotto per governare i flussi finanziari, così come previsto dalla normativa civilistica per i bilanci di esercizio, restituisce una lettura 'semplificata' degli impieghi della liquidità (interna + esterna) e dell'origine delle fonti di copertura.

Previsione dei seguenti '**impieghi**' 2026 per **11.965 mila euro**:

- a. di **investimenti** complessivi di **+10.548 mila euro** (arr.);
- b. di **rimborsi dei finanziamenti** per **+693 mila euro** (arr.);
- c. di **rimborsi del TFR** per **+164 mila euro**;
- d. di **pagamenti interessi, imposte, debiti e decrementi ratei e risconti passivi** per **+560 mila euro** (arr.).

Previsioni delle '**fonti**' di **copertura 2026** riferibili ai seguenti flussi sempre per **11.965 mila euro**:

- a. flusso di **cassa** previsionale della **gestione corrente 2026** per **+1.327 mila euro** (arr.);
- b. flusso **derivante da liquidità iniziale > liquidità finale** per **+424 mila euro** (arr.);
- c. flusso per **aumento fondo di dotazione (equity)** per **+10 milioni euro**;
- d. flusso di **capitale circolante netto** per **+214 mila euro** (arr.).

BUSINESS PLAN 2026-2035 A SOSTEGNO DELLA DOMANDA DI RIFINANZIAMENTO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA (EXTRACOSTI)

La riqualificazione del Centro Termale di Comano è l'investimento oggetto della richiesta di ulteriore finanziamento legato ad extracosti intervenuti pari a € 7.368.000,00, a valere sulla quota integrativa del Fondo di cui all'art. 16, comma 3-bis, della legge provinciale n. 36/1993 e s.m.i. (cosiddetto Fondo Sviluppo Locale) secondo la regola di contribuzione 95% PAT / 5% Enti locali, pari rispettivamente a € 6.999.600,00 e € 368.400,00.

I principali motivi che hanno determinato tali extracosti sono:

1. L'aumento eccezionale dei prezzi delle materie prime e dei materiali da costruzione: a partire dal 2021, la forte ripresa della domanda globale post-pandemia e le tensioni nei mercati internazionali hanno generato rincari senza precedenti (es. acciaio, rame, legno, vetro, prodotti energetici);
2. L'incremento dei costi energetici: la crisi energetica europea, aggravata dal conflitto russo-ucraino, ha comportato un aumento vertiginoso dei prezzi di gas ed elettricità, con ricadute dirette sui costi di cantiere e indirette sull'intera filiera produttiva;
3. Problemi di approvvigionamento e ritardi nelle forniture: la rottura delle catene logistiche internazionali ha provocato ritardi e sovrapprezzi nelle consegne di macchinari, impianti e materiali, incidendo sui tempi e sui costi di realizzazione;
4. Adeguamenti normativi e standard di sostenibilità: negli anni di attuazione del progetto si sono resi necessari alcuni aggiornamenti progettuali, per rispettare nuove prescrizioni in materia di sicurezza, efficienza energetica e sostenibilità ambientale, con conseguenti oneri aggiuntivi.

Il finanziamento da parte dei Comuni e della PAT rappresenta un presupposto essenziale per il completamento dell'intervento, ed è stato valutato attentamente nel Business Plan 2026-2035, assieme agli altri investimenti finalizzati al mantenimento e al miglioramento del patrimonio aziendale, tra cui quelli più rilevanti interessano il Grand Hotel Terme e il Parco termale, che nel periodo considerato ammontano a complessivi € 6.476.000.

Si evidenzia come il sostegno pubblico richiesto genera un effetto leva determinante: grazie ad esso,

il centro termale potrà incrementare le presenze, i mesi di apertura della struttura ed i ricavi di gestione attestando un ritorno tangibile anche in termini di sviluppo economico locale, sull'occupazione diretta, indiretta e indotta lungo la filiera, sull'ospitalità alberghiera e extralberghiera, ristorazione, commercio, produttori locali (agroalimentare, artigianato), trasporti e servizi alla persona, garantendo una maggiore stabilità dei flussi. Tutto ciò è la condizione abilitante per superare il vincolo percettivo "ospedaliero", rilanciare l'offerta e invertire il trend di presenze e fatturato, allineando il Centro Termale agli standard internazionali del termalismo moderno e massimizzando l'effetto moltiplicativo sull'economia locale.

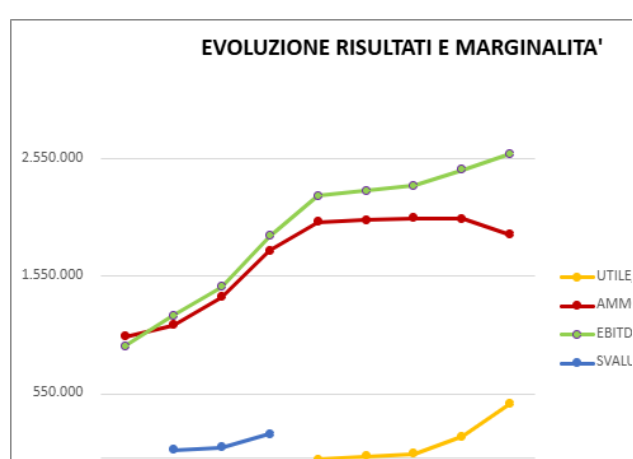
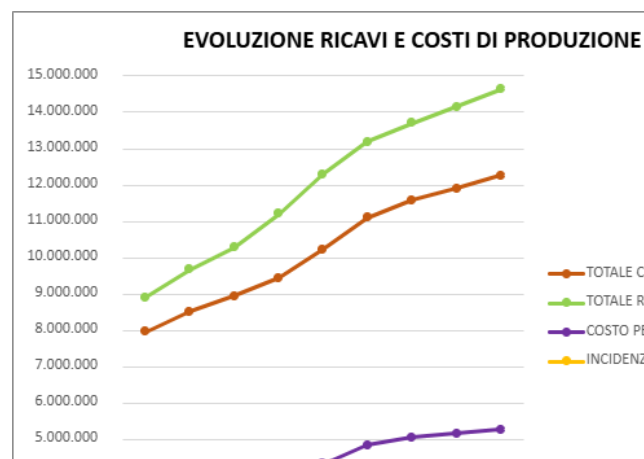
Le proiezioni economico-finanziarie elaborate nel Business Plan 2026-2035 (BP) redatto dall'Azienda mettono in evidenza la **sostenibilità e la solidità prospettica di tale investimento**, delineando un percorso di crescita progressiva e strutturata per le Terme di Comano.

Si evidenziano infatti una crescita progressiva dei ricavi, trainata dalla diversificazione dei servizi e dalla destagionalizzazione dell'attività; un miglioramento netto del margine operativo lordo (EBITDA) fino a superare il 17% del fatturato (indice di una gestione efficiente e capace di generare risorse interne); la sostenibilità del servizio del debito, grazie a flussi di cassa operativi positivi e coerenti con i piani di rimborso previsti.

Si sottolinea che nel BP è stata considerata la naturale crescita dei ricavi generati dalle ulteriori unità di business gestite dall'Azienda (settore alberghiero e linea cosmetica). In particolare, il comparto alberghiero, beneficiando del rilancio del Centro Termale e dell'incremento dei flussi, è atteso crescere in modo proporzionale all'ampliamento della domanda wellness e longevity, con un aumento della permanenza media e dei ricavi ancillari. Per quanto riguarda la linea cosmetica, già dotata di un posizionamento riconosciuto e collegata scientificamente all'identità termale di Comano, potrà beneficiare sia di maggiori volumi diretti sia del potenziamento dei canali retail ed e-commerce, rafforzando la marginalità complessiva.

Di seguito il dettaglio analitico dell'evoluzione dei ricavi dei tre settori aziendali rappresentati in forma tabellare, mentre nei grafici sottostanti viene rappresentato l'andamento dei ricavi e dei costi di produzione, l'EBITDA, l'utile, gli ammortamenti e le svalutazioni delle immobilizzazioni:

Settore	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Terme	2.335.055	2.823.582	3.046.814	3.400.416	3.946.588	4.124.313	4.227.760	4.307.700	4.386.357	4.474.823
Hotel	4.645.300	4.693.260	4.936.783	5.240.753	5.563.815	6.068.547	6.236.236	6.365.560	6.497.372	6.562.345
Cosmesi	1.638.950	1.905.398	2.133.263	2.407.663	2.644.429	2.866.398	3.108.640	3.356.119	3.626.565	3.815.327



Come si osserva dai grafici, l'EBITDA aumenta costantemente ogni anno fino ad arrivare nel 2035 a 2.550.000, mentre i ricavi passano da 8.910.206 € nel 2026 a 14.987.495 € nel 2035, evidenziando una crescita sostenuta dell'attività dell'Azienda nel periodo analizzato.

A partire dal 2030 l'Azienda inizia a generare margine a lungo termine: pertanto si prevede che l'Azienda entrerà in una fase di redditività stabile dal 2030.

Si sottolinea che in coerenza con l'approccio prudenziale adottato nelle proiezioni economico-finanziarie, qualora, nel corso del periodo di piano, si manifestassero scenari significativamente divergenti rispetto alle ipotesi assunte (ad esempio: volumi inferiori alle stime, variazioni negative del mix di ricavi, margini più compressi, costi energetici persistentemente elevati, o dinamiche macroeconomiche avverse), l'Azienda dispone di un ulteriore strumento di presidio tecnico-contabile rappresentato dall'applicazione del principio contabile "OIC 9 – Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni" e conseguentemente procederà alla verifica dell'esistenza di indicatori di perdita durevole di valore sulle immobilizzazioni materiali e immateriali realizzate nell'ambito del progetto di riqualificazione.

L'eventuale applicazione dell'OIC 9 potrà riguardare:

- la verifica dell'esistenza di indicatori di perdita durevole di valore su immobilizzazioni materiali e immateriali realizzate nell'ambito della riqualificazione;
- la stima del valore recuperabile degli investimenti attraverso il confronto tra valore d'uso e valore equo al netto dei costi di vendita;
- l'applicazione di eventuali svalutazioni qualora il valore contabile risultasse non recuperabile sulla base dei flussi di cassa aggiornati.

Dal punto di vista del Business Plan, tale possibilità rappresenta uno strumento di gestione responsabile dei rischi, consentendo di:

- adeguare tempestivamente le valutazioni contabili in presenza di scenari meno favorevoli rispetto a quelli oggi ragionevolmente stimati;
- mantenere continuità e trasparenza nelle rappresentazioni economico-patrimoniali;
- preservare la qualità dell'informativa finanziaria e l'allineamento ai principi di corretta amministrazione.

Pur non prevedendosi, allo stato attuale, condizioni tali da richiedere un ricorso all'OIC 9, la disponibilità di tale presidio contabile assicura che il quadro economico-finanziario dell'Azienda rimanga solido, coerente e in grado di riflettere eventuali evoluzioni differenti dagli scenari prospettici delineati nel Business Plan.

CONCLUSIONI

Il Revisore Unico non ha altri rilievi da effettuare o osservazioni da riferire e, pertanto, esprime all'Assemblea Consorziale, di prossima convocazione, il **proprio parere favorevole** in ordine **all'approvazione degli Atti fondamentali 2026-2028 e del Business Plan 2026-2035 che indica la sostenibilità economica degli investimenti relativi all'Accordo di Programma con la PAT per il periodo dall'esercizio 2026 all'esercizio 2035**, così come approvati e presentati dal Consiglio di Amministrazione nell'ultima seduta di data 3 dicembre 2025.

Trento, 10 dicembre 2025

Il Revisore Unico del Conto
dr Francesco Salvetta