

Azienda Consorziale Terme di Comano

Azienda Speciale consortile

Località Terme di Comano

38070 STENICO (TN)



**Relazione del Revisore Unico al Bilancio preventivo annuale 2025 e
al Bilancio pluriennale di previsione Triennio 2025 - 2027**

All'Assemblea dell'Azienda Consorziale Terme di Comano.

PREMESSA

Il Revisore Unico dei Conti verificati gli Atti fondamentali dell'Azienda Consorziale Terme di Comano costituiti dal **Bilancio di Previsione annuale 2025** e dal **Bilancio Pluriennale di Previsione triennio 2025-2027**, così come approvati dal Consiglio di Amministrazione nella riunione di data 17 ottobre 2024 e dal **Piano Programma 2021-2026**, già approvato dall'Assemblea degli enti consorziati tenuta in data 5 luglio 2021 in occasione del precedente Bilancio Pluriennale di Previsione 2022-2024, ritiene utile rassegnare le seguenti considerazioni.

L'**Intento strategico** che si evince dal programma delle attività e investimenti riportati nel Bilancio pluriennale di previsione triennio 2025 – 2027 e da realizzare a partire dal Bilancio 2025, 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 2019.

L'Obiettivo dichiarato negli strumenti di pianificazione 2025 2027 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 2025 – 2027, derivano dall'importante lavoro realizzato negli ultimi anni in tutti e quattro di macro-ambiti di azione previsti dal Piano Programma di riferimento: **persone, innovazione, mercato, territorio**. Più nel dettaglio ACTC ha attivato azioni per rendere l'organizzazione più presidiata ed efficace, anche grazie all'introduzione di innovative metodologie di lavoro (approccio "**Lean**") e per accrescere **la qualità di servizio**, anche attraverso l'implementazione di standard internazionali. Di seguito le strategie individuate da ACTC:

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

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

PIANO DEGLI INVESTIMENTI:

1) ACCORDO DI PROGRAMMA PAT

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

Alla data della presente, lo stato di avanzamento dell'Accordo di programma, come nel previsionale 2024 – 2026, continua ad essere il seguente

INTERVENTO	IMPORTO	STATO
ACQUISTO SIBILLA CUMANA	€. 2.300.000,00	ULTIMATO
MAGAZZINO AQVA CUMANA	€. 646,186,30	ULTIMATO
ALLACCIO FOGNARIO	€. 277.279,91	ULTIMATO
POZZO HYDRA	€. 682.382,10	ULTIMATO
PROGETTAZIONE CENTRO BENESSERE	€. 345.932,41	ULTIMATO
RIQUALIFICAZIONE CENTRO TERMALE	€. 18.100.000,0	IN CORSO
RIQUALIFICAZIONE ANTICA FONTE	€. 250.000,00	IN 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	

Si ricorda che 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.

RIQUALIFICAZIONE CENTRO TERMALE

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

Dall'autunno 2023, si sono svolti intensi 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 tiene conto di quanto già indicato nella relazione illustrativa del bilancio di previsione 2024 e pluriennale 2024-2026 e si dà conto degli sviluppi successivi.

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 termale 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	650.000,00	1.174.054,05 ¹
Riqual.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 Fivavè	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	2.518.041,71 €
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€

II) INVESTIMENTI AUTOFINANZIATI DELL'AZIENDA TERMALE

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

In aggiunta agli investimenti previsti in Accordo di Programma, la relazione al bilancio pluriennale di previsione 2025-2027 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 2025-2027 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
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, <u>gav.</u> e <u>riv.</u> , arredi, <u>ecc.</u>) - CORPO EST (2026)	€. 300.000,00
Riqualificazione stanze hotel (rifacimento impianti, <u>gav.</u> e <u>riv.</u> , arredi, <u>ecc.</u>) - CORPO EST (2027)	€. 3.50.000,00
TOTALE	€. 918.500,00

Manutenzioni

Per quanto riguarda le manutenzioni nel triennio 2025-2027 sono stati programmati investimenti 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.

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.

* * * * *

Il Bilancio preventivo economico annuale 2025 e il bilancio pluriennale 2025 - 2027 sono stati redatti sulla base della rendicontazione consuntiva infrannuale al 30 settembre 2024 e pre-consuntiva dell'attività aziendale dell'esercizio 2024, 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 2025 - 2027

Gli schemi di Stato patrimoniale e Conto economico di previsione 2025, 2026 e 2027 riportati nel documento programmatico indicano, per utile confronto, anche i dati del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2023. Da notare come il preventivo dell'esercizio 2027 prevede una perdita d'esercizio stimata in 543.000 € dovuta all'imputazione a conto economico alla voce B10 (ammortamenti e svalutazioni) della posta di euro 565.000 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.

Nel **Rendiconto finanziario di previsione 2025**, 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' 2025 per 15.961 mila euro**:

- a. di **investimenti** complessivi di **+15.180 mila euro** (arr.);
- b. di **rimborsi dei finanziamenti** per **+606 mila euro**;
- c. di **rimborsi del TFR** per **+25 mila euro**;
- d. di **pagamenti interessi e imposte** per **+150 mila euro**.

Previsioni delle **'fonti' di copertura 2025** riferibili ai seguenti flussi sempre per **15.961 mila euro**:

- a. flusso di **cassa** previsionale della **gestione corrente 2025** per **+ 1.263 mila euro**;
- b. flusso **derivante da liquidità iniziale > liquidità finale** per **+1.155 mila euro**
- c. flusso per **aumento fondo di dotazione (equity)** per **+13 milioni euro**.
- d. flusso di **capitale circolante netto** per **+543 mila euro** (arr.).

* * * * *

CONCLUSIONI

Il Revisore dei Conti non ha altri rilievi da effettuare o osservazioni da riferire e, pertanto, **esprime all'Assemblea Consorziale**, in convocazione per il 12 dicembre 2024, il **proprio parere favorevole** in ordine **all'approvazione degli Atti fondamentali 2025-2027**, così come approvati e presentati dal Consiglio di Amministrazione.

Trento, 3 dicembre 2024

Il Revisore dei Conti

dr Francesco Salvetta



