

BORMIO TERME S.P.A.

VIA STELVIO 14 - 23032 BORMIO SO
 Codice fiscale 00062420146 – Partita iva 00062420146
 Numero R.E.A 2678
 Registro Imprese di SONDRIO n. 00062420146
 Capitale Sociale € 5.720.092,32 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2025**Stato Patrimoniale Ordinario**

	31/12/2025	31/12/2024
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
dell'ingegno 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere	30.713	35.323
6) immobilizzazioni in corso e acconti	102.836	58.710
7) altre	7.577	7.783
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>141.126</i>	<i>101.816</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	12.814.757	8.914.690
2) impianti e macchinario	1.962.121	2.119.326
3) attrezzature industriali e commerciali	719.203	821.949
4) altri beni	433.135	210.281
5) immobilizzazioni in corso e acconti	2.000.687	811.113
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>17.929.903</i>	<i>12.877.359</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
d-bis) altre imprese	8	8
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>8</i>	<i>8</i>
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri	316	316
esigibili oltre l'esercizio successivo	316	316
<i>Totale crediti</i>	<i>316</i>	<i>316</i>

	31/12/2025	31/12/2024
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	324	324
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	18.071.353	12.979.499
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	28.352	18.411
4) prodotti finiti e merci	264.069	215.450
<i>Totale rimanenze</i>	292.421	233.861
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	179.104	170.281
esigibili entro l'esercizio successivo	179.104	170.281
5-bis) crediti tributari	46.564	2.380
esigibili entro l'esercizio successivo	46.564	2.380
5-quater) verso altri	94.375	115.944
esigibili entro l'esercizio successivo	33.869	35.149
esigibili oltre l'esercizio successivo	60.506	80.795
<i>Totale crediti</i>	320.043	288.605
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	2.041.902	1.573.841
3) danaro e valori in cassa	10.297	44.231
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	2.052.199	1.618.072
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	2.664.663	2.140.538
D) Ratei e risconti	74.546	50.557
<i>Totale attivo</i>	20.810.562	15.170.594
Passivo		
A) Patrimonio netto	5.902.765	6.110.130
I - Capitale	5.720.092	5.720.092
IV - Riserva legale	26.356	13.979
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva straordinaria	-	1
Varie altre riserve	351.551	265.599
<i>Totale altre riserve</i>	351.551	265.600
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	12.130	(137.071)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(207.364)	247.530
<i>Totale patrimonio netto</i>	5.902.765	6.110.130

	31/12/2025	31/12/2024
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	435.711	407.495
D) Debiti		
4) debiti verso banche	7.257.808	6.061.544
esigibili entro l'esercizio successivo	689.906	2.838.831
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.567.902	3.222.713
5) debiti verso altri finanziatori	3.364	3.094
esigibili entro l'esercizio successivo	3.364	3.094
6) acconti	62.727	79.225
esigibili entro l'esercizio successivo	62.727	79.225
7) debiti verso fornitori	1.095.897	651.169
esigibili entro l'esercizio successivo	1.095.897	651.169
12) debiti tributari	31.292	54.243
esigibili entro l'esercizio successivo	31.292	54.243
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	99.694	86.705
esigibili entro l'esercizio successivo	99.694	86.705
14) altri debiti	321.360	323.256
esigibili entro l'esercizio successivo	321.360	323.256
<i>Totale debiti</i>	<i>8.872.142</i>	<i>7.259.236</i>
E) Ratei e risconti	5.599.944	1.393.733
<i>Totale passivo</i>	<i>20.810.562</i>	<i>15.170.594</i>

Conto Economico Ordinario

	31/12/2025	31/12/2024
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.581.166	5.750.557
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	7.873	7.887
altri	140.549	143.762
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>148.422</i>	<i>151.649</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>5.729.588</i>	<i>5.902.206</i>
B) Costi della produzione		

	31/12/2025	31/12/2024
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	884.212	869.803
7) per servizi	1.759.972	1.650.223
8) per godimento di beni di terzi	42.238	45.291
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	1.478.828	1.388.519
b) oneri sociali	447.574	412.768
c) trattamento di fine rapporto	111.173	102.999
e) altri costi	15.166	15.186
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>2.052.741</i>	<i>1.919.472</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.151	13.857
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	762.281	691.059
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>773.432</i>	<i>704.916</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(58.560)	2.282
14) oneri diversi di gestione	203.993	185.647
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>5.658.028</i>	<i>5.377.634</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	71.560	524.572
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	1.699	-
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>1.699</i>	<i>-</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>1.699</i>	<i>-</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	257.082	219.272
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>257.082</i>	<i>219.272</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(255.383)</i>	<i>(219.272)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+C+-D)	(183.823)	305.300
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	23.541	57.770
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>23.541</i>	<i>57.770</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(207.364)	247.530

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2025	Importo al 31/12/2024
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(207.364)	247.530
Imposte sul reddito	23.541	57.770
Interessi passivi/(attivi)	255.383	219.272
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>71.560</i>	<i>524.572</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	63.849	59.606
Ammortamenti delle immobilizzazioni	773.432	704.916
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		3.236
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>837.281</i>	<i>767.758</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>908.841</i>	<i>1.292.330</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(58.560)	2.282
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(8.823)	(7.661)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	14.445	(180.979)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(24.835)	(928)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(65.400)	111.835
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.471	(73.995)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(141.702)</i>	<i>(149.446)</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>767.139</i>	<i>1.142.884</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(207.227)	(219.263)
(Imposte sul reddito pagate)	(74.409)	(73.045)
(Utilizzo dei fondi)	(35.633)	(81.811)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(317.269)</i>	<i>(374.119)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	449.870	768.765
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(5.364.223)	(1.034.300)

	Importo al 31/12/2025	Importo al 31/12/2024
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(50.460)	(86.250)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(5.414.683)	(1.120.550)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(2.189.654)	2.236.831
Accensione finanziamenti	3.555.000	
(Rimborso finanziamenti)	(203.423)	(509.800)
Contributi ricevuti		
Contributi Fondo Comuni Confinanti	4.237.017	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	5.398.940	1.727.031
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	434.127	1.375.246
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.573.841	188.115
Danaro e valori in cassa	44.231	54.711
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.618.072	242.826
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.041.902	1.573.841
Danaro e valori in cassa	10.297	44.231
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.052.199	1.618.072

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In ottemperanza alla raccomandazione formulata dall'OIC 10, il rendiconto finanziario è stato redatto adottando lo schema con metodo indiretto, in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio.

Il *flusso finanziario derivante dall'attività operativa* (A) risulta positivo grazie capacità della gestione caratteristica di generare risorse finanziarie, nonostante la presenza di una perdita d'esercizio. Infatti, è rilevante l'incidenza di componenti economiche non monetarie, quali ammortamenti e accantonamenti. Le variazioni del capitale circolante netto presentano un impatto negativo (assorbimento di liquidità)

complessivamente contenuto ed in linea con il precedente esercizio, mentre gli esborsi per interessi, imposte e utilizzo dei fondi hanno parzialmente assorbito la liquidità generata dalla gestione operativa.

Il *flusso finanziario derivante dall'attività di investimento* (B) rappresenta i significativi investimenti pagati nel corso dell'esercizio, dei quali si argomenterà nel dettaglio nel prosieguo della presente informativa.

Ai fini di una rappresentazione chiara e trasparente di tale grandezza nel rendiconto finanziario, si evidenzia che il flusso è stato esposto al lordo degli specifici contributi in conto impianti/investimenti incassati per il tramite del Fondo dei Comuni Confinanti nel medesimo periodo (rappresentati nella successiva sezione C del documento).

Il *flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento* (C) risulta positivo ed è rappresentativo della sommatoria dell'incasso di euro 4.237.017 relativo all'acconto del 10% ed una prima tranche dei sopracitati contributi dei Fondi dei Comuni Confinanti, a valere sui noti interventi di riqualificazione dello stabilimento termale, all'accensione nell'ambito della stessa operazione di nuovi finanziamenti bancari a medio-lungo termine per euro 3,6 milioni al lordo delle spese, della riduzione degli affidamenti bancari di breve e del rimborso delle quote capitale dei finanziamenti bancari già in essere.

Si ricorda e si evidenzia che, con riferimento alla voce "*Incremento/ (Decremento) debiti a breve verso banche*" del rendiconto finanziario, il dato comparativo dell'esercizio 2024 scontava un incremento di natura contingente pari ad euro 1,38 milioni, in quanto correlato al "forzoso" utilizzo temporaneo, a fine esercizio 2024, di linee di credito concesse da un istituto di credito, poi rientrate integralmente nei primi giorni dell'esercizio successivo. Tale circostanza, oltre che nell'importo delle disponibilità liquide di fine esercizio 2024, si è riflessa "a specchio" nel dato di riduzione dei debiti a breve verso banche nell'esercizio 2025, impattato negativamente dello stesso sopracitato importo di euro 1,38 milioni.

Con riferimento all'incremento delle disponibilità liquide registrato a fine esercizio, si evidenzia che lo stesso è riconducibile principalmente al combinato effetto dell'accensione di nuovi mutui ipotecari destinati a sostenere il progetto di riqualificazione e dell'incasso delle citate tranche di contributi pubblici, le cui tempistiche di erogazione non risultano perfettamente allineate con quelle dei correlati esborsi sostenuti per gli investimenti.

Si evidenzia che, al netto di quanto sopra citato con riferimento alle particolari dinamiche di utilizzo e reintegro delle linee di credito che hanno caratterizzato la chiusura dell'esercizio precedente (e dunque l'apertura del presente esercizio), l'incremento delle disponibilità liquide rispetto al precedente esercizio sarebbe pari a circa euro 1,815 milioni.

Parte di tali risorse finanziarie disponibili (euro 1 milione) è stata temporaneamente allocata su un conto deposito, in attesa del loro impiego coerentemente con l'avanzamento degli interventi programmati.

Sulla base di quanto sopra esposto, l'incremento delle disponibilità liquide rilevato a fine esercizio 2025 deve essere letto principalmente come effetto transitorio delle dinamiche finanziarie connesse al progetto di riqualificazione in corso e non come incremento strutturale della liquidità disponibile della società, destinata ad essere progressivamente assorbita in funzione dell'avanzamento degli investimenti e delle correlate esigenze operative e finanziarie.

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31 dicembre 2025.

Il bilancio viene redatto in forma ordinaria in quanto per due esercizi consecutivi sono stati superati due dei tre limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Bormio Terme S.p.a. in quanto società partecipata pubblica, in riferimento al D.Lgs. 175/2016 "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica", in attuazione della delega per il riordino della disciplina in materia di partecipazioni societarie delle amministrazioni pubbliche contenuta nella L. 124/2015, redige la "Relazione sul Governo societario" secondo il format raccomandato da Borsa Italiana S.p.a nell'ambito della *corporate governance disclosure*.

Ai sensi dell'art. 2364, secondo comma, del Codice Civile e in conformità a quanto previsto dall'atto costitutivo all'art. 13, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di avvalersi del maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio per la convocazione dell'Assemblea dei Soci chiamata ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025.

Il ricorso al maggior termine si è reso necessario in considerazione delle particolari esigenze connesse all'attività della Società nell'esercizio ed, in particolare, all'avvio dei lavori di riqualificazione della struttura termale e del correlato ricevimento di significativi contributi pubblici, circostanze che hanno comportato la necessità di effettuare specifici approfondimenti e particolari verifiche di natura tecnico-contabile, con maggiore dispendio di tempo, ai fini della corretta imputazione del costo degli investimenti e degli ammortamenti di competenza dell'esercizio

ATTIVITA' SVOLTA

La società ha per oggetto l'attività di gestione stabilimento termale quale centro terapeutico e centro benessere, oltre ad attività secondarie ed accessorie quali centro estetico, commercio al dettaglio, ristorazione e bar.

L'esercizio 2025 chiude con una perdita di euro 207.364 (rispetto all'utile di euro 247.530 dell'esercizio precedente), confermando sostanzialmente i risultati registrati nel precedente esercizio in termini di valore assoluto del fatturato caratteristico, nonostante il risultato sia stato, inevitabilmente, impattato negativamente dalla temporanea chiusura (circa sei mesi, da maggio ad ottobre) dell'area natatoria, per via dell'esecuzione della prima parte degli interventi di riqualificazione straordinaria dello stabilimento termale.

La chiusura dell'area natatoria, composta da tre vasche termali di importanti dimensioni con conseguente dimezzamento delle capienze dell'area, ha comportato anche il temporaneo azzeramento delle attività a supporto del settore "acqua" (es. corsi di nuoto).

In considerazione di quanto sopra descritto, l'attività sociale ha subito una parziale limitazione, con conseguente riduzione del fatturato compresa tra il 5% e il 7%, nel core business e nel settore commerciale (negozi) ad esso strettamente correlato. I mancati introiti dovuti all'assenza nei mesi estivi di utenti per il settore benessere (ed il negozio), per via della citata chiusura forzata del comparto, sono stati tuttavia parzialmente compensati dal positivo effetto dato dall'incremento delle tariffe, che si è manifestato con evidenza negli ultimi mesi di apertura al pubblico.

Il settore Cure registra, anch'esso, una lieve flessione dei ricavi, mentre i reparti Estetica e Ristorazione evidenziano un incremento di fatturato, confermando una progressiva indipendenza economica e gestionale rispetto al core business.

Fra gli altri fattori che hanno condizionato il risultato dell'esercizio 2025 si segnalano:

- il già citato inizio dei lavori di riqualificazione straordinaria con una conseguente riorganizzazione interna: l'intera area della vasca natatoria principale è stata chiusa al pubblico dal 12 maggio 2025 sino al 25 ottobre 2025;
- l'aumento contrattuale previsto dal CCNL del settore termale che, dopo ottobre 2024, ha previsto due ulteriori step di incremento nel 2025 (giugno e dicembre);
- un importante danno elettrico subito dallo stabilimento in data 28, 29, 30 e 31 dicembre 2025, che ha interrotto l'operatività del settore benessere nel periodo dell'anno di maggiore affluenza.

Rimandando integralmente all'allegato di bilancio *Relazione sulla gestione* per la disamina puntuale dei fatti di rilievo che hanno caratterizzato l'esercizio 2025, qui si segnala che in data 24.11.2025 il Consiglio di Amministrazione ha scelto di affidare alla società Nodo un incarico triennale 2026-2028 per la comunicazione omnicanale della società quale strumento strategico per garantire continuità e coerenza tra l'off-line e l'on-line, valorizzare l'attività in un momento di cambiamento, rafforzare la posizione del brand e, soprattutto, permettere una programmazione chiara, sostenibile ed unitaria.

In conformità a quanto previsto dall'art.2086 del codice civile, si specifica che la società ha implementato, già a decorrere dall'esercizio 2023, un adeguato assetto organizzativo, amministrativo e contabile, anche mediante il costante monitoraggio dei fabbisogni finanziari attesi attraverso l'adozione di un budget di tesoreria costantemente aggiornato, i cui risultati consentono di valutare i fabbisogni aziendali di cassa su un orizzonte temporale di dodici mesi e di adottare le misure che si rendessero necessarie per far fronte ai fabbisogni di liquidità.

Principi di redazione

Nella redazione del Bilancio sono state rispettate la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;

- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza.

Si precisa inoltre che, ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del Bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Il Rendiconto Finanziario, redatto ai sensi dell'art. 2425-ter del codice civile, è stato preparato secondo il metodo indiretto, utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché del risultato economico.

Criteri di formazione

Criteri di formazione - REDAZIONE DEL BILANCIO

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Si specifica, inoltre, quanto segue:

- non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis, comma 2, del codice civile;
- si è reso necessario l'adattamento di alcune voci, non significative, dello Stato Patrimoniale del precedente esercizio al fine di renderle comparabili con le voci dell'esercizio corrente. Tutte le voci del Conto Economico sono comparabili con quelle del precedente esercizio e non si è reso necessario alcun adattamento;
- in conformità al principio contabile OIC 29, si evidenzia che non sono stati riconosciuti errori rilevanti commessi negli esercizi precedenti.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Criteri di formazione – STRUTTURA E CONTENUTO DEI PROSPETTI DI BILANCIO

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente Nota Integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424 e 2425, così come modificate dal D.lgs. n. 139/2015 e s.m.i.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente; l'iscrizione delle voci di Stato Patrimoniale e Conto Economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del Codice civile; non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 5, del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

In relazione a quanto disposto dell'art. 2423-bis, comma 1, numero 6), e comma 2, del Codice civile si specifica che la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nel precedente esercizio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423-ter del Codice civile si precisa che si provveduto a contabilizzare il debito verso banche per interessi passivi maturati su conti correnti ma non ancora liquidati all'interno delle specifiche voci di debito "Debiti verso banche esigibili nell'esercizio", anziché all'interno della voce "altri debiti". Vi è stata pertanto la necessità di adattare tali voci in relazione all'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Ai sensi dell'articolo 2427 comma 1 n. 1 del Codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione comprensivi degli oneri accessori, ed esposte in bilancio al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi ed imputati direttamente alle singole voci.

Le aliquote di ammortamento utilizzate per le immobilizzazioni immateriali sono determinate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione e tenendo conto delle prescrizioni contenute nel punto 5) dell'art. 2426 del Codice civile.

Le aliquote ordinarie, su un orizzonte di 12 mesi, sono riepilogate nella tabella seguente:

Altri oneri pluriennali	20% e 10%
Software	20% e 10%
Costi di impianto	20%
Diritti di utilizzo opere ingegno	10%

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione, incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione e rettifiche dai corrispondenti fondi ammortamento.

Le manutenzioni e le riparazioni ordinarie sono imputate ai costi di esercizio, mentre i costi di manutenzione straordinaria aventi natura incrementativa della vita utile sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono e ammortizzati con essi in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Relativamente ai fabbricati, in conformità a quanto previsto nel nuovo documento OIC 16, risulta iscritto il valore della voce terreni (euro 125.042) separatamente dalla voce fabbricati. Il corrispondente fondo ammortamento risulta iscritto nel fondo denominato "fondo ripristino terreni" (euro 54.414).

In conformità al documento OIC 16, i contributi pubblici in conto impianti, in particolare erogati in stretta correlazione agli interventi straordinari di riqualificazione dello stabilimento termale, sono rilevati a conto economico alla voce "*A5 Altri ricavi e proventi*" con un criterio sistematico per la quota parte commisurata agli investimenti in immobilizzazioni materiali dell'esercizio ed in proporzione alla vita utile dei cespiti cui si riferiscono. I contributi pubblici non di competenza vengono rinviati agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di *Risconti passivi* (c.d. "*metodo indiretto*").

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Le percentuali di ammortamento ordinarie, su un orizzonte di 12 mesi, sono le seguenti:

Fabbricati	2%
Costruzioni leggere	10%
Serbatoio di accumulo	4%
Attrezzatura varia	20%
Biancheria	40%
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%
Macchine d'ufficio elettromeccaniche	20%
Registratore di cassa	25%
Impianti specifici	10%

Impianti generici	10%
Impianto elettrico	6,67%
Impianto idro-termo-sanitario	6,67%
Impianto di inalazione	10%
Impianto idro-terapico	7,74%
Spogliatoi e controlli accessi	10%
Piscine e vasche termali	5% e 10%
Attrezzatura varia estetica	20%
Mobili e arredi	12%
Lavori sorgente Cinghaccia	2%
Mobili e arredamento	10%
Attrezzatura	25%
Attrezzatura varia bar/terrazza	25%
Mobili	10%
Autocarri	20%

I beni strumentali di costo unitario inferiore ad euro 516,46 infine, sono stati interamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione, mentre non sono stati ammortizzati i terreni di proprietà su cui insistono i fabbricati.

Si ricorda che, sia in sede di chiusura dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 che dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, la società si era avvalsa della facoltà di ridurre o sospendere gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e/o immateriali (possibilità prevista dal vigente dell'art. 60 comma 7-bis ss. del DL n. 104/2020) rideterminando le percentuali di ammortamento annue dei cespiti interessati sulla base di un rapporto matematico fra i giorni di chiusura di ciascun reparto aziendale (imposti dalla normativa emergenziale "Covid-19") ed i giorni complessivi di ciascuno dei due esercizi interessati, proprio per fornire una rappresentazione più veritiera e corretta delle risultanze economiche e patrimoniali degli esercizi citati in ragione della significativa contrazione delle attività aziendali a causa della nota emergenza sanitaria. Con riferimento ai beni materiali o immateriali interessati dalle deroghe, si ricorda che era stata estesa la vita utile (durata economico tecnica) per il periodo corrispondente ai minori ammortamenti pro-quota contabilizzati per ciascuno dei due esercizi 2021 e 2020.

Ai sensi della citata normativa speciale, la società ha dovuto vincolare l'importo iniziale complessivo di euro 486.800, corrispondente al totale degli ammortamenti sospesi nei due esercizi, ad una riserva indisponibile, destinando la quota corrispondente di utili realizzabili negli esercizi successivi. Tale riserva può essere liberata, una volta ripresa l'imputazione a conto economico della quota totale/ridotta dell'ammortamento sospeso, al termine del periodo di ammortamento dei singoli beni ovvero in caso di cessione o svalutazioni degli stessi.

In questo senso, si evidenzia che, in sede di destinazione dell'utile dei bilanci chiusi al 31.12.2023 ed al 31.12.2024, come deliberato dall'assemblea dei soci, la società ha provveduto ad iscrivere l'importo complessivo netto di euro 351.551 quale riserva indisponibile ex art. 60 D.L. 104/2020.

Si ricorda, infine, che per i sopraindicati esercizi precedenti, la società aveva optato per la sospensione degli ammortamenti anche ai fini fiscali, in osservanza a quanto stabilito dall'art. 102 del D.P.R. 917/1986. Di conseguenza, non erano state iscritte imposte differite nei bilanci precedenti.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione del bene. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni che si intendono detenere durevolmente sono iscritte al costo di acquisto o sottoscrizione, comprensivo degli oneri accessori ed eventualmente rettificato per tenere conto di perdite durevoli di valore.

La società ha iscritto i crediti compresi alla voce immobilizzazioni finanziarie al valore nominale, eventualmente ridotto nel caso di perdite durevoli di valore, in quanto di importo non significativo e di scarso rilievo la differenza tra valore iniziale e valore a scadenza.

Rimanenze

Le rimanenze finali di merci destinate alla rivendita e dei beni di consumo sono state fisicamente inventariate e valutate al costo di acquisto specifico.

Crediti e debiti

Ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 8, del Codice Civile, i crediti e i debiti sono valutati tenendo conto del criterio del costo ammortizzato, fatta salva la possibilità di derogare a tale criterio nei casi previsti dalla normativa civilistica e dai principi contabili nazionali.

Con riferimento ai crediti, quelli con scadenza inferiore a dodici mesi sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, corrispondente al valore nominale al netto delle eventuali rettifiche operate mediante il fondo rischi su crediti. I crediti (non commerciali) con scadenza superiore a dodici mesi non presentano importi di particolare rilevanza e gli effetti derivanti dall'applicazione del criterio del costo ammortizzato risultano irrilevanti; pertanto, anche tali crediti sono valutati al presunto valore di realizzo.

I debiti sono iscritti prevalentemente al valore nominale. In particolare, la società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015 (c.d. *applicazione prospettica*), che consente di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai debiti sorti anteriormente al primo bilancio redatto in forma ordinaria, coincidente con quello chiuso al 31 dicembre 2023. In questo senso, i debiti a medio e lungo termine relativi ai debiti verso istituti di credito sorti nel corso di esercizi precedenti a quello chiuso al 31.12.2023 sono iscritti al valore nominale.

Inoltre, come previsto dall'OIC 19, l'iscrizione dei debiti al valore nominale è ammessa anche qualora l'applicazione del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione risulti irrilevante ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica della società; tale

condizione ricorre, in particolare, per i debiti con scadenza inferiore a dodici mesi ovvero quando i costi di finanziamento risultano irrilevanti o allineati alle ordinarie condizioni di mercato.

Il criterio del costo ammortizzato, invece, prevede che i debiti siano inizialmente rilevati al valore nominale, al netto degli eventuali costi di transazione, e successivamente valutati mediante la ripartizione nel tempo degli oneri finanziari sulla base del metodo del tasso di interesse effettivo.

Nel presente bilancio chiuso al 31 dicembre 2025, la società ha applicato il criterio di valutazione al costo ammortizzato ai debiti di natura finanziaria a medio-lungo termine sorti per effetto dei nuovi mutui ipotecari contratti nel corso dell'esercizio (mentre per i restanti debiti finanziari è stato mantenuto, come già specificato, il criterio del valore nominale).

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei attivi e passivi sono iscritti sulla base della competenza temporale e si riferiscono a quote di costi e ricavi di competenza dell'esercizio, ma con manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

I risconti attivi e passivi sono relativi a quote di costi e ricavi che hanno avuto manifestazione numeraria nell'esercizio, ma di competenza di esercizi futuri.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro a tale data.

Fondo per rischi ed oneri

Rappresentano passività potenziali di natura determinata e di esistenza certa o probabile, per le quali non si ha la certezza del loro ammontare o del periodo di manifestazione finanziaria.

Imposte dell'esercizio

Le imposte correnti sono stanziare secondo il principio della competenza e rappresentano gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti. Si precisa che l'IRAP dell'esercizio è stata calcolata applicando l'aliquota di imposta del 3,90%, mentre non emerge imponibile fiscale ai fini IRES.

Non sono iscritte a bilancio imposte differite attive (anticipate), né imposte differite passive in quanto non presenti disallineamenti tra valori civilistici e fiscali tali da determinare l'imputazione di fiscalità differita.

Riconoscimento costi e ricavi

I costi e i ricavi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale; i ricavi derivanti dalla vendita dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna dei beni.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

Si evidenzia che l'entrata in vigore del nuovo principio contabile OIC 34, in considerazione delle caratteristiche dell'attività svolta dalla società e delle prestazioni di servizi erogate agli utenti dello stabilimento e delle cessioni di beni al dettaglio, non ha avuto alcun impatto sul conto economico.

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Sulla base dell'emendato principio contabile nazionale OIC 12, eventuali rettifiche di ricavo o di costo, anche se relative ad esercizi precedenti, sono portate a riduzione dei ricavi alla voce del Conto Economico *A) Valore della produzione* o a riduzione dei costi alla voce *B) Costi della produzione*, ad eccezione di quelle derivanti da correzione di errori o cambiamenti di principi contabili (che sono eventualmente rilevate ai sensi dell'OIC 29).

Altre informazioni

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non ha iscritto in bilancio crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

Di seguito si analizzano i movimenti più significativi delle poste dell'attivo, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Il totale delle immobilizzazioni, al netto del relativo fondo ammortamento, ammonta ad euro 18.071.353.

Movimenti delle immobilizzazioni

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	247.106	26.058.381	801	26.306.288
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	145.290	13.181.022	477	13.326.789
Valore di bilancio	101.816	12.877.359	324	12.979.499
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizione	50.460	5.814.824	-	5.865.284
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	11.151	762.281	-	773.432
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	0
Totale variazioni	39.309	5.052.543	0	5.091.852
Valore di fine esercizio				
Costo	297.567	31.873.205	801	32.171.573
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	156.441	13.943.302	477	14.100.220
Valore di bilancio	141.126	17.929.903	324	18.071.353

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>							
	Costi di impianto e di ampliamento	6.845	-	-	-	-	-
	Software di proprieta' capitalizzato	116.045	26.632	6.335	-	8.886	24.082
	Dir.brev.industr.e utilizz.opere ingegno	20.593	8.691	-	-	2.059	6.631
	Altre spese pluriennali	44.910	7.783	-	-	205	7.577
	Immobilizzazioni in corso	58.710	58.710	44.125	-	-	102.836
Totale		247.106	101.816	50.460	-	11.150	141.126

Le Immobilizzazioni immateriali al 31.12.2025, al netto dei fondi ammortamento, sono pari ad euro 141.126 e comprendono: licenze per uso software a tempo indeterminato per euro 24.082, diritti di brevetto e utilizzo delle opere di ingegno per euro 6.631, oneri pluriennali diversi per euro 7.577 e costi d'impianto iscritti a costo per euro 6.845 ma completamente ammortizzati. La voce include altresì immobilizzazioni in corso per euro 141.126, relative alla realizzazione del nuovo sito web aziendale e dei costi iniziali per il progetto di *rebranding* societario. L'incremento della voce "*Software*" è dovuto perlopiù all'acquisizione di implementazioni nelle licenze software per la gestione operativa delle casse.

Si evidenzia che, nel corso dell'esercizio, non è stato necessario operare svalutazioni delle Immobilizzazioni Immateriali ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Descrizione	Costo storico	Prec. Svalutaz.	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
Terreni e fabbricati	15.440.902	-	6.526.212	8.914.690	3.374.721	847.859	-	-	322.513	12.814.757
Impianti e macchinario	6.834.949	113.273	4.602.350	2.119.326	97.931	397	-	-	255.533	1.962.121

Descrizione	Costo storico	Prec. Svalutaz.	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
Attrezzature industriali e commerciali	1.983.622	-	1.161.673	821.949	17.003	-	-	-	119.749	719.203
Altri beni	982.185	-	771.904	210.281	277.457	9.882	-	-	64.485	433.135
Immobilizzazioni in corso e acconti	816.722	5.609	-	811.113	2.047.712	-	858.138	-	-	2.000.687
Totale	26.058.381	118.882	13.062.139	12.877.359	5.814.824	858.138	-858.138	-	762.281	17.929.903

Le immobilizzazioni materiali al 31.12.2025, al lordo dei relativi fondi ammortamento, ammontano ad euro 31.873.205. Si riepiloga nella tabella seguente la composizione della voce:

Categorie	Costo storico	Fondo ammortamento	Valore residuo contabile
Terreni e Fabbricati			
Terreni	125.042	54.414	70.628
Fabbricati industriali e commerciali	19.493.047	6.748.918	12.744.129
Costruzioni leggere	45.393	45.393	-
	19.663.482	6.848.725	12.814.757
Impianti e macchinari			
Impianti generici	14.525	14.525	-
Impianti specifici	4.223.675	3.475.203	748.472
Piscine e vasche termali	2.065.781	979.041	1.086.740
Spogliatoi e controlli accessi	629.296	389.114	240.182
	6.933.277	4.857.883	2.075.394
	Fondo svalut. 113.272		
Attrezzature industriali e commerciali			
Attrezzature industriali e commerciali	685.935	534.348	151.587
Attrezzature varie e minute	73.004	73.004	-
Attrezzatura bar ristorante	108.138	102.608	5.530
Lavori sorgente Cinghaccia	970.325	435.340	534.985
Attrezzatura varia estetica	135.235	108.134	27.101
Attrezzatura varia bar/terrazza	25.520	25.520	-
Attrezzature varie bar/ristorante	2.468	2.468	-
	2.000.625	1.281.422	719.203
Altre immobilizzazioni			
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	1.630	1.630	-
Macchine elettromeccaniche d'ufficio	128.113	100.609	27.504
Mobili e arredi bar/ristorante	184.679	153.543	31.136
Mobili e arredi bar terrazza	123.068	106.435	16.633
Mobili e arredi	756.007	415.702	340.306
Registratori di cassa	29.916	27.753	2.163

Automezzi	7.449	2.235	5.214
Biancheria	38.661	28.482	10.179
	1.269.524	836.389	433.135
Immobilizzazioni in corso	2.006.296	0	2.006.296
	Fondo svalut. 5.609		
TOTALE	31.873.205	13.943.302	17.929.903

La voce immobilizzazioni materiali registra un incremento pari ad euro 5.052.543, dovuto all'effetto netto degli incrementi dell'esercizio pari ad euro 5.814.824 e delle quote di ammortamento pari ad euro 762.281.

Di seguito si riepilogano i principali incrementi delle voci delle immobilizzazioni materiali avvenute nel corso dell'esercizio:

1. la categoria *"Fabbricati industriali e commerciali"* ha avuto nel corso dell'esercizio un incremento pari a euro 4.222.580 dovuto sostanzialmente ai lavori di riqualificazione che hanno interessato l'ambito "Natatoria" all'interno del più ampio progetto di riqualificazione e sviluppo della struttura termale. La voce comprende, oltre al costo della nuova copertura, dei serramenti e delle opere murarie anche i relativi costi di progettazione pro-quota, precedentemente sostenuti e sospesi alla voce *"Immobilizzazioni in corso"*, per euro 847.859. L'iva indetraibile relativa alla categoria in oggetto è pari a euro 80.182;
2. la categoria *"Impianti e macchinari"* ha avuto un incremento pari a euro 98.328 dovuto principalmente alla realizzazione della copertura per la vasca natatoria esterna. La voce comprende altresì costi di progettazione pro-quota, precedentemente sostenuti e sospesi alla voce *"Immobilizzazioni in corso"*, per euro 397. L'iva indetraibile relativa alla categoria in oggetto è pari a euro 4.656;
3. la categoria *"Attrezzature industriali e commerciali"* ha avuto un incremento complessivo pari a euro 17.003. Si elencano gli investimenti maggiormente rilevanti: euro 6.805 prototipo degasatore per eliminazione radon da acqua termale, euro 3.831 ombrelloni ed accessori per giardino area percorso benessere, euro 2.149 giochi per sala relax Family Wellness, euro 1.166 fabbricatore di ghiaccio per bistrot. L'iva indetraibile relativa alla categoria in oggetto è pari a 736;
4. la voce *"Altre immobilizzazioni materiali"* ha avuto un incremento complessivo pari a euro 287.339 (Iva indetraibile euro 12.312), rappresentati principalmente dai lavori di rifacimento della sauna panoramica per euro 200.203, da una stufa per la biosauna dell'area Wellness+16 per euro 12.300, da n. 7 nuove porte REI per euro 5.407, arredo vario per area relax – natatoria per euro 9.074 e gruppo di continuità per euro 11.640. La voce comprende altresì costi di progettazione pro-quota, precedentemente sostenuti e sospesi alla voce *"Immobilizzazioni in corso"*, per euro 9.882;
5. alla voce *"Immobilizzazioni in corso"* sono contabilizzati gli acconti delle spese sostenute per la redazione dello studio di fattibilità e la progettazione degli interventi di riqualificazione e rinnovamento dello stabilimento, nonché il costo per investimenti effettuati ma non ancora completati ed entrati in funzione. L'incremento relativo ai costi sostenuti nell'esercizio 2025 è pari a euro 2.047.712 ed è principalmente relativo agli acconti sostenuti per la realizzazione del nuovo ambito "Adventure Laguna". Come sopra anticipato, nel corso dell'esercizio, sono stati riclassificati euro 858.138 ed imputati alla sottovoce *"Fabbricati"*, *"Impianti e macchinari"* e *"Altri beni"*, come già evidenziato nei precedenti punti. L'iva indetraibile relativa alla categoria in oggetto è pari a 90.975.

Si evidenzia che, nel corso dell'esercizio, non è stato necessario operare svalutazioni delle immobilizzazioni materiali ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni e si ritiene, allo stato attuale, recuperabile il valore residuo.

Si ricorda, infine, che nel corso del 2017 si era proceduto alla totale svalutazione dell'impianto arsenico per il suo valore complessivo di euro 113.273. L'impianto, tutt'oggi non ancora dismesso, risulta non più strumentale né utilizzato nell'attività sociale.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli e crediti

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Svalut.	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Svalut.	Consist. Finale
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>									
	Partecipazioni in altre imprese	485	477	-	8	-	-	-	8
	Crediti immobilizzati	316	-	-	316	-	-	-	316
Totale		801	477	-	324	-	-	-	324

Le partecipazioni iscritte in bilancio ammontano a complessivi euro 8 e sono esclusivamente relative alla quota posseduta nel "Consorzio Italiano Imballaggi". La partecipazione nel "Consorzio Termale Lombardo" per euro 477, già completamente svalutata nel corso degli esercizi precedenti, è stata definitivamente eliminata a fronte dell'avvenuta liquidazione del Consorzio.

Dette partecipazioni non sono da considerarsi partecipazioni in società controllate o collegate e si ritengono non soggette a perdite durevoli di valore con riferimento al presente esercizio.

I crediti immobilizzati iscritti in bilancio per complessivi euro 316, sono costituiti da depositi cauzionali su contratti a durata ultrannuale.

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

Il valore dell'attivo circolante alla data del 31.12.2025 ammonta ad euro 2.664.663, registrando un incremento rispetto all'esercizio precedente pari ad euro 524.125, dovuto per lo più dall'incremento di disponibilità liquide per euro 434.127.

Rimanenze

Le rimanenze, pari a complessivi euro 292.421, sono costituite per euro 28.352 da beni di consumo presenti alla chiusura dell'esercizio nei vari reparti in cui è suddivisa l'attività della società e, per euro 264.069, da merci destinate alla vendita presenti nel reparto commerciale.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
materie prime, sussidiarie e di consumo	18.411	9.941	28.352
prodotti finiti e merci	215.450	48.619	264.069
Totale	233.861	58.560	292.421

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella voce crediti sono compresi:

Crediti	2025	2024
Crediti verso clienti		
Crediti v/clienti per fatture emesse	93.726	54.311
Crediti v/clienti per fatture da emettere	49.605	70.432
Carte di credito e carte pos	13.503	36.577
Conto paypal	22.270	9.296
Note di credito da emettere	-	(335)
	179.104	170.281
Crediti tributari		
Erario c/ritenute subite tariffa incentivante	315	315
Erario c/ crediti di imposta su beni strumentali	-	481
Erario c/ IVA	-	1.584
Erario c/ritenute lavoro dipendente	5.229	-
Erario c/ IRES	10.087	-
Regioni c/ IRAP	24.457	-
Altri crediti tributari	6.476	-
	46.564	2.380
Crediti verso altri		
Crediti diversi	12.943	12.885
Inail c/contributi	103	-
Fornitori per anticipi	654	2.065
Contributi da ricevere	80.675	100.994
	94.375	115.944
TOTALE CREDITI	320.043	288.605

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	170.281	8.823	179.104	179.104	-
Crediti tributari	2.380	44.184	46.564	46.564	-
Crediti verso altri	115.944	(21.569)	94.375	33.869	60.506
Totale	288.605	31.438	320.043	259.537	60.506

Al 31.12.2025, i crediti verso clienti sono sostanzialmente allineati al valore di chiusura precedente esercizio.

I crediti tributari risultano principalmente riferiti a crediti verso l'Erario per imposte correnti a fronte di un minor carico fiscale calcolato per l'esercizio in corso rispetto al precedente, in base al quale sono stati determinati gli acconti versati nel corso dell'esercizio.

I crediti verso altri risultano in diminuzione rispetto al precedente esercizio principalmente per effetto dell'incasso di euro 20.318 del credito per contributi da ricevere dal GSE (prima rata), in correlazione al contributo c.d. "Conto Termico" maturato a fronte dell'intervento di sostituzione delle pompe di calore nel corso del precedente esercizio. Al 31 dicembre 2025, il valore nominale del credito da ricevere dal GSE per le restanti rate è pari ad euro 80.675.

Si evidenzia che tutti i crediti sono esigibili entro i 12 mesi, ad eccezione del citato credito derivante dal contributo Conto Termico, esigibile in ulteriori quattro rate annue.

Non si è reso necessario procedere con svalutazioni su crediti in quanto non sono presenti crediti ritenuti inesigibili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide, pari ad euro 2.052.199, sono rappresentate dagli assegni e dai contanti presenti in cassa alla data di chiusura dell'esercizio quanto ad euro 10.297, dal saldo attivo del c/c bancario aperto presso Credit Agricole Italia quanto ad euro 495.760, dal saldo attivo del c/c bancari aperto presso Banca Popolare di Sondrio quanto ad euro 546.142, nonché del saldo attivo di un conto deposito di breve termine aperto presso Credit Agricole Italia del valore nominale di euro 1.000.000, aperto ai fini della gestione della liquidità temporaneamente eccedente in correlazione diverso timing di incasso dei contributi pubblici e di pagamento delle forniture correlate al progetto di riqualificazione dello stabilimento termale.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	1.573.841	468.061	2.041.902
danaro e valori in cassa	44.231	(33.934)	10.297

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale	1.618.072	434.127	2.052.199

Si rimanda al prospetto del rendiconto finanziario per l'evidenza puntuale delle dinamiche finanziarie che hanno interessato l'esercizio ed al prospetto indicato nella Relazione sulla Gestione circa la variazione e la valutazione della Posizione Finanziaria Netta complessiva.

Ratei e risconti attivi

I ratei attivi, pari ad euro 1.698, comprendono gli interessi attivi maturati sul conto deposito aperto presso Credit Agricole Italia di competenza dell'esercizio ma liquidati nell'esercizio successivo.

I risconti attivi, pari a complessivi euro 72.848 comprendono costi rinviati ad esercizi successivi per competenza, tra i quali i più rilevanti sono: premi assicurativi per euro 54.939, canoni di manutenzione periodica per euro 7.560, altri costi per servizi per euro 3.197 e oneri bancari pluriennali relativi all'erogazione di un finanziamento (pari a nominali euro 935.000) da parte di Banca Popolare di Sondrio avvenuto nel mese di dicembre 2020 per euro 2.515.

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	1.698	1.698
Risconti attivi	50.557	22.291	72.848
Totale ratei e risconti attivi	50.557	23.989	74.546

Oneri finanziari capitalizzati

Gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio: ai fini di quanto disposto dall'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono nell'esercizio oneri finanziari imputati ai valori di beni materiali iscritti nell'attivo patrimoniale.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Si riporta di seguito il prospetto riassuntivo delle variazioni intervenute nei componenti del patrimonio netto, previsto dall'art. 2427, c. 1, punto 4 del codice civile.

Le voci sono esposte al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	5.720.092	-	-	-	5.720.092
Riserva legale	13.979	12.377	-	-	26.356
Riserva straordinaria	1	-	1	-	-
Varie altre riserve	265.599	85.952	-	-	351.551
Utili (perdite) portati a nuovo	(137.071)	149.201	-	-	12.130
Utile (perdita) dell'esercizio	247.530	(247.530)	-	(207.364)	(207.364)
Totale	6.110.130	-	1	(207.364)	5.902.765

Il patrimonio netto registra un decremento netto di euro 207.365 rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente, per effetto della perdita dell'esercizio 2025, arrotondamento a parte.

L'assemblea dei soci dello scorso 16 aprile 2025 aveva deliberato la destinazione dell'utile dell'esercizio precedente, pari ad euro 247.530, come segue:

- a riserva legale l'importo del 5%, pari ad euro 12.377, in conformità allo statuto sociale ed al codice civile;
- a riserva indisponibile ex art. 60 del D.L. 104/2020 l'importo di euro 85.952, ai sensi delle specifiche disposizioni di legge come descritto al precedente paragrafo *Criteri di Valutazione Applicati (delle Immobilizzazioni Materiali)*, cui si rimanda per maggiori informazioni;
- a copertura integrale delle residue perdite a nuovo iscritte nel Patrimonio Netto per l'importo di euro 137.071;
- ad utili a nuovo l'importo residuale di euro 12.130.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Si riporta di seguito il prospetto previsto dall'art. 2427, comma 1, punto 7-bis del codice civile, relativo alle utilizzazioni del patrimonio netto.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	5.720.092	Capitale		-
Riserva legale	26.356	Utili	B	-
Riserva straordinaria	-	Utili		-
Varie altre riserve	351.551	Utili	E	-
Totale altre riserve	351.551	Utili		-
Utili (perdite) portati a nuovo	12.130	Utili	B	-
Totale	6.110.129			-
Quota non distribuibile				6.110.129
Residua quota distribuibile				-
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro				

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi ed oneri

Al 31.12.2025 non si rilevano passività potenziali certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminate, che necessitino lo stanziamento di specifici accantonamenti a bilancio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO	407.495	63.849	35.633	28.216	435.711

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
SUBORDINATO					

Il Trattamento di fine rapporto è determinato a norma dell'articolo 2120 del codice civile, aggiornato secondo la normativa contrattuale vigente ed è capiente in relazione ai diritti maturati tenendo conto delle retribuzioni in atto e delle cessazioni avvenute in corso d'anno.

La quota di competenza dell'esercizio è stata imputata al conto economico, mentre il debito complessivo per TFR presenta un saldo di euro 435.711 al 31 dicembre 2025.

Il Fondo TFR registra un incremento pari ad euro 28.216 rispetto al precedente esercizio, per l'effetto dell'accantonamento dell'esercizio al netto degli utilizzi per cessazione del rapporto di lavoro in essere. Si evidenzia inoltre che sempre più dipendenti destinano il proprio TFR a forme di previdenza complementari esterne all'azienda.

Debiti

I debiti ammontano a complessivi euro 8.872.142 e, come si evince dalla tabella seguente, registrano un incremento rispetto all'esercizio precedente, pari ad euro 1.612.906, principalmente dovuto all'incremento dei debiti verso fornitori in correlazione agli investimenti sostenuti nell'esercizio ed all'incremento netto dei debiti finanziari a fronte dell'erogazione di due mutui ipotecari da parte degli istituti di credito di riferimento, ciascuno del valore nominale di euro 1.800.000, come già descritto in premessa.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	6.016.525	1.158.261	7.174.786	689.906	6.567.902
Debiti verso altri finanziatori	3.094	270	3.364	3.364	-
Acconti	79.225	(16.498)	62.727	62.727	-
Debiti verso fornitori	651.169	444.728	1.095.897	1.095.897	-
Debiti tributari	54.243	(22.951)	31.292	31.292	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	86.705	12.989	99.694	99.694	-
Altri debiti	368.275	36.107	404.382	321.360	-
Totale	7.259.236	1.612.906	8.872.142	2.304.240	6.567.902

La voce debiti entro i 12 mesi risultante a bilancio è così dettagliata:

Debiti	2025	2024
Debiti verso banche		
Debiti v/banche per c/c passivi	397.058	2.586.711
Mutuo ipotecario BPS euro 3.000.000	46.075	44.945
Mutuo ipotecario BPS euro 300.000	7.474	7.262
Mutuo ipotecario BCA euro 3.000.000	33.421	31.567
Mutuo ipotecario BCA euro 300.000	6.032	5.656
Mutui ipotecari BPS + CA euro milioni 1.8 + 1.8	(2.435)	-
Finanziamento BPS con garanzia MCC euro 935.000	115.597	113.993
Banca c/interessi passivi da liquidare su mutui	3.662	3.678
Banca c/interessi passivi su c/c	83.022	45.019
	689.906	2.838.831
Debiti verso altri finanziatori		
Carte di credito aziendali	3.364	3.094
	3.364	3.094
Acconti		
Clienti c/anticipi	-	166
Carte prepagate	62.727	79.059
	62.727	79.225
Debiti verso fornitori		
Debiti v/fornitori per fatture ricevute	231.013	254.099
Fatture da ricevere	865.907	408.312
Note di credito da ricevere	(1.023)	(11.242)
	1.095.897	651.169
Debiti tributari		
Erario c/imposta sostitutiva TFR	160	361
Erario c/ritenute lavoro dipendente	-	32.891
Erario c/ritenute lavoro autonomo	4.122	4.667
Regioni c/IRAP	-	10.419
Erario c/IRES	-	5.905
Erario c/IVA	19.259	-
Altri debiti tributari	7.751	-
	31.292	54.243
Debiti verso istituti di previdenza		
Inps c/contributi	71.745	63.643
Inail c/contributi	-	874
Debiti v/ist.di previdenza per contributi maturati e non liquidati	24.616	22.188
Altri debiti previdenziali	3.333	-
	99.694	86.705
Altri debiti		
Dipendenti c/retribuzioni	148.395	152.269
Dipendenti c/retribuzioni per ferie e permessi maturati e non liquidati	84.433	75.861

Ritenute sindacali	1.894	1.711
Debiti v/fondi pensione	11.147	20.868
Debiti diversi	50.258	52.750
Clienti c/cauzioni	21.355	18.306
Debiti v/ebiterme	1.482	1.491
Altri debiti	2.396	-
	321.360	323.256
Totale debiti esigibili nell'esercizio successivo	2.304.240	4.036.523

Con riferimento alle voci di debito "*Banca c/mutui ipotecari*", si evidenzia che nel corso dell'esercizio la società ha ottenuto l'erogazione di due nuovi mutui ipotecari, ciascuno del valore nominale pari a euro 1.800.000, concessi dai due istituti bancari di riferimento (BPS e CAI) nell'ambito del più ampio progetto di riqualificazione della struttura termale, di durata ventennale ed ai sensi del Piano di Risanamento ex art. 14, comma 2, del Dlgs. n. 175/2016 (TUSP) approvato dai soci. In stretta correlazione, sono state parimenti estinte le linee di credito provvisoriamente già concesse dagli stessi istituti di credito a titolo di prefinanziamento, per il medesimo importo nominale.

Tali finanziamenti, come anticipato in precedenza, sono stati iscritti in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato tenendo conto dei costi di transazione sostenuti e delle condizioni contrattuali (entrambi i mutui prevedono un rimborso a rate semestrali, due anni di preammortamento e scadenza a 20 anni). Per questo motivo si segnala che il valore contabile della quota di tali debiti esigibili entro l'esercizio successivo assume valore contrario e positivo. Tale dinamica è riconducibile alla presenza di periodi di preammortamento, durante i quali non è previsto il rimborso della quota capitale, e all'applicazione del tasso di interesse effettivo su un valore iniziale del debito ridotto dei costi accessori di transazione, in applicazione del criterio del costo ammortizzato.

Con riferimenti ai mutui ipotecari già esistenti alla data di inizio esercizio, la società ha effettuato il regolare pagamento delle rate previste dai piani di ammortamento, sia per la parte di quota capitale che di quota interessi. Nello specifico, la società nel corso dell'esercizio ha rimborsato complessivamente euro 203.423 a titolo di quota capitale dei mutui e finanziamenti in essere.

Si ricorda che nel corso del precedente esercizio erano stati raggiunti accordi di rinegoziazione delle scadenze del debito bancario preesistente con entrambi gli istituti di credito di riferimento, prevedendo un allungamento dei rispettivi piani di rimborso del debito sino all'anno 2044. Nel corso del presente esercizio, tale circostanza ha prodotto un positivo effetto finanziario, in termini di minori uscite per il rimborso rateale dei prestiti bancari rispetto all'esercizio 2024, superiore ad 400 euro migliaia.

La voce "*Banca c/interessi passivi da liquidare su mutui*" comprende gli interessi passivi maturati nel corso del 2020 e 2021, ma non liquidati per effetto della moratoria "Covid" di cui al D.L. 18/2020 (e successive proroghe), complessivamente pari ad euro 67.883 a fine esercizio (quota a breve + quota a lungo termine). Nel corso dell'esercizio sono stati pagati interessi "sospesi" da moratoria "Covid" per euro 3.662, essendo stati anch'essi rideterminati a seguito della già citata rinegoziazione del debito sui mutui ipotecari.

La voce "*Banca c/interessi passivi su c/c*", comprende il debito per interessi passivi su conto correnti maturati e liquidabili il 01.03.2026 (euro 83.022). Come già anticipato, ai sensi dell'art. 2423-ter del Codice civile, vi è stata la necessità di adattare la voce "altri debiti" relativa al precedente esercizio, depurandola dalla voce di debito per interessi passivi bancari non ancora liquidati considerandola appunto all'interno della voce "debiti verso banche", al fine di permettere la comparabilità delle voci con quelle dell'esercizio precedente.

La voce “*Debiti diversi*” comprende perlopiù il debito verso il Comune di Bormio per il canone di affitto del parcheggio per l’anno 2025 (euro 32.665), e il debito per regolazione di premi assicurativi per euro 12.000.

Debiti esigibili oltre l’esercizio successivo

La voce debiti oltre i 12 mesi comprende gli importi esigibili oltre l’esercizio successivo, rideterminati a seguito della rinegoziazione dei mutui descritta nel precedente paragrafo, come da tabella seguente:

Debiti	2025	2024
Mutuo ipotecario fondiario erogato da Banca Popolare di Sondrio in data 11/03/2010	1.022.627	1.068.703
Mutuo ipotecario fondiario erogato da Banca Popolare di Sondrio in data 30/01/2015	178.846	186.320
Mutuo ipotecario fondiario erogato da ex Credito Valtellinese in data 11/03/2010	1.033.355	1.066.777
Mutuo ipotecario fondiario erogato da ex Credito Valtellinese in data 30/01/2015	201.701	207.733
Finanziamento con garanzia MCC erogato da Banca Popolare di Sondrio in data 17/12/2020	509.716	625.313
Mutuo ipotecario erogato da Banca Popolare di Sondrio in data 27/10/2025	1.778.262	-
Mutuo ipotecario erogato da Credit Agricole Italia in data 27/10/2025	1.779.173	-
Banca c/interessi passivi da liquidare su mutui	64.222	67.867
Totale debiti esigibili oltre l'esercizio	6.567.902	3.222.713

Debiti di durata residua superiore a 5 anni

I debiti di durata residua superiore a 5 anni, pari a complessivi euro 5.218.133, comprendono:

Debiti di durata residua sup. a 5 anni	2025	2024
Quota parte del mutuo ipotecario fondiario erogato da Banca Popolare di Sondrio in data 11/03/2010	826.441	877.330
Quota parte del mutuo ipotecario fondiario erogato da Banca Popolare di Sondrio in data 30/01/2015	146.700	155.087
Quota parte del mutuo ipotecario fondiario erogato da ex Credito Valtellinese in data 11/03/2010	878.847	920.842
Quota parte del mutuo ipotecario fondiario erogato da ex Credito Valtellinese in data 30/01/2015	173.287	181.090
Finanziamento con garanzia MCC erogato da Banca Popolare di Sondrio in data 17/12/2020	30.829	153.072
Quota parte del mutuo ipotecario erogato da Banca Popolare di Sondrio in data 27/10/2025	1.559.380	-
Quota parte del mutuo ipotecario erogato da Credit Agricole Italia in data 27/10/2025	1.560.572	-
Banca c/interessi passivi da liquidare su mutui	42.077	60.387
Totale debiti di durata residua superiore a 5 anni	5.218.133	2.347.808

Si rammenta che, con riferimento ai mutui ipotecari valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, la suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l’esercizio, nonché di quelli con scadenza superiore a cinque anni, è effettuata sulla base del valore contabile risultante dall’applicazione del medesimo criterio, come iscritto in bilancio, e in relazione alle scadenze contrattuali delle rate residue.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Le garanzie ipotecarie, concesse sullo stabilimento termale di proprietà della società, ammontano a complessivi euro 17.415.000 e sono così dettagliate.

Banca	Importo Ipoteca	Importo orig. Mutuo	Data
Ex Credito Valtellinese	5.400.000	3.000.000	11/03/2010
Ex Credito Valtellinese	594.000	330.000	30/01/2015
Banca Popolare di Sondrio	5.100.000	3.000.000	11/03/2010
Banca Popolare di Sondrio	561.000	330.000	30/01/2015
Banca Popolare di Sondrio	3.060.000	1.800.000	27/10/2025
Credit Agricole Italia	2.700.000	1.800.000	27/10/2025

Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale
<i>Ratei e risconti</i>							
	Ratei passivi	34.647	13.498	-	-	-	48.146
	Risconti passivi	1.359.086	4.192.712	-	-	-	5.551.798
	Totale	1.393.733	4.206.210	-	-	-	5.599.944

I ratei e i risconti passivi si riferiscono a:

	2025	2024
Ratei passivi		
Interessi passivi su mutui maturati ma non liquidati	46.509	32.233
Servizi di pubblicità	-	-
Quote associative	1.349	1.300
Abbonamenti riviste e giornali	262	495
Premi assicurativi	-	347
Imposta di bollo	26	124
	48.146	34.647
Risconti passivi		

Ricavi tessere e abbonamenti non di competenza	175.472	155.117
Ricavi per voucher acquistati online non usufruiti nell'esercizio	308.805	267.212
Contributo per rifacimento Vasca Stelvio erogato da Pv. Sondrio anno 2022	625.917	662.917
Contributo per impianto inalazioni anno 2021 erogato da Comune di Bormio	60.500	71.500
Contributi su investimenti anni 2021 e precedenti erogati da CMAV	20.442	37.133
Ricavi relativi a crediti di imposta su investimenti in beni strumentali	26.476	44.919
Ricavi relativi a Ecobonus per lavori di riqualificazione energetica	21.146	21.610
Contributo GSE Conto Termico su pompa di calore	85.844	95.944
Contributo riqualificazione struttura termale erogato da Fondo Comuni Confinanti	4.226.294	-
Altri ricavi e proventi non di competenza	-	1.530
Contributo per voucher digitalizzazione non di competenza	902	1.204
	5.551.798	1.359.086
Totale ratei e risconti passivi	1.393.733	1.393.733

Si segnala la voce di risconto dei ricavi per la vendita di tessere e abbonamenti già incassati ma di competenza dell'esercizio successivo (pari ad euro 175 migliaia), nonché il rinvio all'esercizio successivo dei ricavi relativi ai voucher acquistati online, perlopiù in occasione dell'evento "Black Friday" del mese di novembre, non ancora usufruiti dagli utenti alla data del 31.12.2025 (pari ad euro 309 migliaia).

Si ricorda che i diversi contributi pubblici in conto impianti (ad es. per la riqualificazione della struttura termale o per la realizzazione della nuova Vasca Stelvio) vengono contabilizzati con il c.d. "*metodo indiretto*", come già descritto in precedenza. Di conseguenza, il corrispondente importo iscritto alla voce risconti passivi, in quanto non di competenza dell'esercizio e rinviato al futuro, decresce fisiologicamente pro-quota nel corso degli anni in stretta correlazione all'aliquota di ammortamento degli investimenti in ragione della vita utile stimata di ciascun bene strumentale.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico chiude con una perdita di esercizio pari ad euro 207.364.

Il risultato dell'esercizio 2025, che succede agli utili conseguiti negli ultimi due esercizi, potrebbe apparire a prima vista completamente negativo. Tuttavia la perdita conseguita merita un'analisi qualitativa più approfondita, in esito alla quale si ritiene si possa considerare un "buon risultato" alla luce della citata forzata chiusura dell'area natatoria per un periodo di quasi sei mesi e dell'ulteriore impatto negativo derivante dal mancato fatturato degli ultimi tre giorni dell'anno per effetto del danno elettrico. La strategia perseguita dalla società, improntata al miglioramento dell'efficienza gestionale e ad una attenta politica tariffaria, ha consentito nonostante tutto di conseguire un valore complessivo dei ricavi non significativamente inferiore a quello registrato nell'esercizio 2024 nonché una perdita, in valore assoluto, significativamente inferiore rispetto a quanto era stato previsto nel Piano Economico Finanziario 2024-2043 predisposto nell'ambito dell'articolato iter procedurale previsto dal Piano di Risanamento ex art. ex art. 14, comma 2, del Dlgs. n. 175/2016 (TUSP) approvato dai soci.

Valore della produzione

Il valore della produzione risulta pari ad euro 5.729.588 e registra un decremento di euro 172.618 (-2,92%) rispetto all'esercizio precedente, riconducibile principalmente più volte citata temporanea limitazione dell'attività conseguente all'avvio dei lavori di riqualificazione della struttura, che hanno inciso sul core business aziendale.

I ricavi dell'esercizio risultano altresì influenzati dalla chiusura forzata del reparto Benessere intervenuta a seguito del già citato danno elettrico verificatosi in data 28 dicembre 2025, che ha comportato l'interruzione dell'attività nelle giornate del 29, 30 e 31 dicembre 2025. Tale evento, di natura straordinaria e non imputabile a responsabilità della società, ha determinato un mancato fatturato stimabile in circa euro 100 mila, incidendo negativamente sui ricavi dell'esercizio in un periodo dell'anno tradizionalmente caratterizzato da elevata affluenza. Si evidenzia che la società ha attivato le opportune azioni di tutela assicurativa e legale, che ad oggi tuttavia non risultano ancora concluse.

I contributi in conto esercizio, rilevati nel rispetto del principio della competenza economica, sono stati pari ad euro 7.873 ed indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica. Tale voce è alimentata unicamente dal contributo GSE (tariffa incentivante) per lo sfruttamento dell'impianto fotovoltaico.

Alla voce di conto economico A5 "Altri" risultano iscritte, nel rispetto del principio della competenza economica (e sulla base del citato *metodo indiretto* di rilevazione dei contributi in conto impianti):

- la quota di due contributi in conto impianti per l'acquisto di beni strumentali del settore cure termali ricevuti in esercizi precedenti da Comunità Montana Alta Valtellina, pari ad euro 50.000 ciascuno;
- la quota di competenza del contributo in conto impianti per il rifacimento dell'impianto inalazioni ricevuto da Comune di Bormio già nel 2020, pari a complessivi euro 110.000;
- la quota di competenza del contributo in conto impianti per il rifacimento della vasca loggia termale (nuova "Vasca Stelvio") erogato da Provincia di Sondrio, pari a complessivi euro 740.000;
- la quota di competenza del contributo in conto impianti denominato Conto Termico per la sostituzione della pompa di calore riconosciuto da GSE per euro 100.994;
- la quota di competenza del contributo erogato dal Fondo Comuni Confinanti per il progetto di riqualificazione e sviluppo della struttura termale per il quale alla data di chiusura dell'esercizio risulta ultimata la sola parte relativa all'ambito "Natatoria".

In tale voce sono comprese altresì le quote di competenza dell'esercizio relative al credito di imposta per investimenti in beni strumentali ordinari e 4.0.

Nella seguente tabella vengono riportate le quote di competenza dell'esercizio di cui alla voce A5 "Altri" dei contributi sopracitati:

	2025
Credito Beni 4.0	13.136
Credito beni strumentali ordinari 2020	442
Credito beni strumentali ordinari 2021	4.040
Credito beni strumentali ordinari 2022	826
Contributo Comune Bormio 110k per inalazioni	11.000
Contributi CMAV 2020 e 2021	16.691

Voucher Digitalizzazione	300
Ecobonus	465
Contributo Prov.Sondrio per Vasca Stelvio	37.000
Contributo GSE Pompa di calore	10.099
Contributo FCC per riqualificazione struttura	10.723
TOTALE	104.722

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Valore produzione	2025		2024		Variazione 2025-2024
	5.729.588	100%	5.902.206	100%	-3%
REPARTO BENESSERE	2.780.689	49%	2.939.860	50%	-5%
REPARTO CURE	1.257.495	22%	1.277.552	22%	-2%
REPARTO ESTETICA	417.691	7%	415.865	7%	0%
NEGOZIO	282.683	5%	305.117	5%	-7%
RISTORAZIONE	689.184	12%	652.261	11%	6%
ALTRI RICAVI	301.847	5%	311.551	5%	-3%

Dalla tabella si evince come il Reparto Benessere, che costituisce il *core business* della società, confermi il proprio peso preponderante sul valore complessivo della produzione, pur registrando una flessione dei ricavi rispetto all'esercizio precedente. Tale andamento risulta coerente con la chiusura parziale della vasca natatoria per quasi sei mesi, necessaria per consentire l'esecuzione degli interventi di riqualificazione. Si rammenta, inoltre, che la differenza rispetto al fatturato dell'esercizio 2024 risulta condizionata anche dalla chiusura forzata del reparto Benessere nelle giornate di fine dicembre, conseguente al più volte citato danno elettrico del 28 dicembre 2025: in assenza di tale evento straordinario, il fatturato del reparto avrebbe verosimilmente raggiunto un livello pressoché allineato a quello dell'esercizio precedente, nonostante le rilevanti limitazioni operative connesse ai lavori sulla vasca natatoria.

Una dinamica analoga si riscontra nel Reparto Negozio, che evidenzia una lieve riduzione del fatturato rispetto al 2024, effetto anch'esso riconducibile alla riduzione dei flussi di utenza collegati al core business durante il periodo di svolgimento dei lavori.

Il Reparto Estetica ed il Reparto Cure mostrano un andamento sostanzialmente stabile, o comunque una flessione contenuta. Di segno opposto risulta invece l'andamento della Ristorazione, che registra una crescita dei ricavi rispetto all'esercizio precedente, aumentando la propria incidenza sul valore complessivo della produzione. Tale andamento evidenzia la capacità del comparto di mantenere un buon livello di

attrattività anche in presenza delle limitazioni operative degli altri reparti, confermando un ruolo progressivamente più rilevante e in parte autonomo rispetto al core business tradizionale.

Nel complesso, l'andamento del valore della produzione dell'esercizio riflette gli effetti temporanei legati ai lavori di riqualificazione, i cui benefici sono attesi a regime negli esercizi successivi, anche in termini di recupero dei volumi di attività e di rafforzamento dell'offerta complessiva.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

In considerazione della specificità dell'attività svolta della società, rivolta esclusivamente a consumatori/clienti finali che fruiscono individualmente dei vari servizi disponibili, la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche non viene indicata in quanto difficilmente ricostruibile e comunque non ritenuta significativa per la comprensione del bilancio della società.

Costi della produzione

I costi della produzione risultano pari ad euro 5.658.028 e registrano un incremento di euro 280.394 (+5,21%) rispetto all'esercizio precedente. Si evidenzia l'effetto derivante da talune componenti di costo che presentano una struttura prevalentemente fissa, rendendo fisiologico, in presenza di una temporanea contrazione del fatturato, un peggioramento dell'equilibrio economico complessivo.

Tra le voci di costo maggiormente rilevanti relative alla gestione ordinaria si menzionano le seguenti.

Tra i *costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci* risultano in particolare contabilizzati gli acquisti per il materiale di consumo delle piscine e del centro benessere (euro 236.035), le forniture di merci per il reparto ristorazione (euro 216.895) e gli acquisti di merci destinate alla vendita per l'attività commerciale del negozio (euro 236.314). Rispetto al precedente esercizio, l'incremento di tale voce ammonta al 2%.

Tra i *costi per servizi* si segnala che i costi relativi all'energia elettrica, complessivamente pari a euro 538.647, sono diminuiti dell'4,80% rispetto all'anno 2024 (pari ad euro 565.850 in valore assoluto). Alla stessa voce del bilancio si evidenziano, per rilevanza, i costi inerenti alle manutenzioni ordinarie pari ad euro 196.889, in significativa crescita rispetto al precedente esercizio (+29%), nonché le prestazioni effettuate dai medici specialisti che registrano una flessione rispetto all'esercizio precedente, in linea con la riduzione dei volumi di attività relativi alle visite specialistiche. Al 31 dicembre 2025, tali costi ammontano ad euro 226.171, rispetto ad euro 233.304 registrati alla chiusura dell'esercizio precedente.

La voce "*costi per godimento beni di terzi*" riguarda perlopiù il canone di locazione per il parcheggio sotterraneo allo stabilimento, strumentale all'attività, dovuto dalla società al Comune di Bormio rideterminato in complessivi euro 35.682.

Il costo del personale di competenza dell'esercizio 2025 ammonta ad euro 2.052.741, registrando un incremento rispetto all'esercizio precedente pari ad euro 133.269 (+6,94%). L'incidenza dei costi del personale sui ricavi caratteristici (voce A1 di Conto Economico) risulta pari al 36,78%, in aumento rispetto all'esercizio 2024, principalmente per effetto della contrazione del fatturato registrata nel periodo, legata alla temporanea riduzione dell'attività conseguente ai lavori di riqualificazione, a fronte di una struttura dei costi del personale prevalentemente rigida nel breve termine. L'incremento del costo è

riconducibile, in buona parte, agli adeguamenti economici previsti dal CCNL di riferimento applicati nel corso dell'esercizio in quanto il numero di risorse in organico risulta sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

Anno	Costo del personale / Ricavi (A.1)
2019	39,39%
2022	37,31%
2023	34,33%
2024	33,38%
2025	36,78%

La voce *ammortamenti e svalutazioni* risulta pari ad euro 773.432, per lo più costituita da ammortamenti su immobilizzazioni materiali per euro 762.281 che registrano un incremento del 9,7% per effetto del completamento dei lavori di riqualificazione della struttura termale ambito "Natatoria".

Dal punto di vista delle imposte indirette, comprese alla voce *oneri diversi di gestione* di conto economico, si evidenzia che nel corso dell'esercizio la società ha regolarmente pagato l'acconto ed il saldo IMU 2025 (pari ad euro 49.764 complessivi). L'Iva indetraibile di competenza dell'esercizio, imputata a costo, ammonta ad euro 103.312 e registra un incremento del 27,78% rispetto all'esercizio precedente principalmente per effetto della riduzione del pro-rata di detraibilità IVA, variato dal 78% al 77%, oltre che al complessivo aumento dei costi sostenuti, in un contesto di applicazione del meccanismo dello split payment.

Proventi e oneri finanziari

Gli interessi attivi iscritti a conto economico sono costituiti da proventi finanziari maturati sulle giacenze disponibili su conti deposito nel corso dell'esercizio, rilevati secondo il criterio della competenza economica.

Le somme temporaneamente allocate sui conti deposito derivano dal surplus di liquidità generato, nel corso dell'esercizio, dal combinato effetto dell'accredito di due mutui ipotecari di importo unitario pari a euro 1.800.000 e dall'erogazione dell'acconto e della prima tranche del contributo del Fondo Comuni Confinanti per complessivi euro 4.237.017. Tale allocazione riflette una gestione efficiente della liquidità aziendale, orientata all'impiego delle risorse finanziarie temporaneamente eccedenti, in attesa del loro utilizzo coerentemente con le finalità di investimento programmate.

Gli oneri finanziari sono relativi agli interessi passivi su mutui ipotecari e agli interessi passivi maturati per l'utilizzo degli affidamenti bancari in particolare nei primi mesi dell'esercizio. Sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Come già specificato nei paragrafi precedenti, la società ha effettuato il regolare pagamento degli interessi maturati sul debito residuo dei mutui in essere. A ciascuna scadenza prevista dal piano di ammortamento vengono pagati, oltre che gli interessi dovuti sul debito residuo, anche una frazione di interessi "sospesi"

nel periodo di moratoria concesso a fronte dell'emergenza da *Covid-19*, ripartiti in ugual misura sulle rate residue previste dai piani di ammortamento dei mutui aggiornati.

Si segnala un significativo incremento degli interessi passivi maturati sui conti correnti bancari ordinari (pari a complessivi euro 83.022 al 31.12.2025 a fronte di interessi passivi alla chiusura dell'esercizio precedente pari ad euro 45.019).

Con riferimento ai fidi concessi, si evidenzia che la società, da tempo, dispone di affidamenti con garanzia ipotecaria concessi dai due istituti di credito di riferimento, per un ammontare complessivo pari a euro 1 milione (euro 500.000 cadauno). A seguito dei processi di aggregazione che hanno interessato gli intermediari finanziari – nello specifico l'incorporazione di Credito Valtellinese in Crédit Agricole Italia e di Banca Popolare di Sondrio nel gruppo BPER Banca – e del conseguente aggiornamento delle politiche creditizie in materia di affidamenti ipotecari, le stesse banche hanno avviato un percorso di progressivo rientro/riduzione dalle predette linee di credito, proponendo alla società piani di rientro dell'esposizione su un orizzonte temporale di cinque anni. Con riferimento a Credit Agricole Italia, tale piano di rientro dell'affidamento in 5 anni (cioè di una riduzione equivalente a nominali euro 100.000/anno) è già stato sottoscritto e la prima "tranche" di riduzione si è perfezionata nel mese di dicembre 2025. Con riferimento a Banca Popolare di Sondrio/BPER Banca gli accordi, allo stato attuale, non sono ancora stati raggiunti ma si intenderebbe procedere su un orizzonte temporale di 10 anni.

Si ricorda, infine, che nel mese di agosto 2024 la società aveva ottenuto due affidamenti di euro 1.800.000 ciascuno, a valere quale prefinanziamento al futuro perfezionamento del mutuo ipotecario quale elemento essenziale all'intervento di riqualificazione ed implementazione dei servizi della struttura termale di Bormio Terme S.p.A. così come già anticipato e specificato all'interno del Piano di Risanamento ex art. 14, comma 2, del Dlgs. n. 175/2016 (TUSP). Tali affidamenti risultano a fine esercizio estinti con l'erogazione dei già citati mutui ipotecari di pari valore nel mese di ottobre 2025.

Gli interessi passivi su mutui e finanziamenti di competenza dell'esercizio ammontano ad euro 147.237 (euro 165.444 al 31 dicembre 2024), in riduzione per effetto della rinegoziazione con allungamento della scadenza dei debiti bancari pregressi sino al 2044 intervenuta nell'esercizio precedente.

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche e ad altre fattispecie.

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>altri</i>					
	Interessi passivi bancari	83.022		83.022	
	Interessi passivi su mutui	147.237		147.237	

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
	Oneri finanziari diversi	24.681			24.681
	Commissioni su fidejussioni	2.142		2.142	
	Totale	257.082		232.401	24.681

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

L'esercizio chiuso al 31.12.2025 rileva materia fiscalmente imponibile ai fini IRAP, mentre non rileva imponibile fiscale IRES.

Le imposte di competenza ammontano ad euro 23.541 per IRAP.

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive, in quanto si ritiene che le differenze temporanee tra onere fiscale teorico ed onere fiscale effettivo siano di importo irrilevante rispetto al reddito imponibile complessivo.

Prudenzialmente, l'organo amministrativo ha valutato di non iscrivere in bilancio imposte anticipate correlate alla perdita fiscale conseguita nell'esercizio.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Dirigenti	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Numero medio	1	13	47	61

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Come da delibera dell'assemblea ordinaria del 16 aprile 2025, è riconosciuto ai componenti del Consiglio di Amministrazione un compenso annuale lordo complessivo pari a euro 20.000, da ripartirsi tra i membri consiglieri. Ne resta escluso il Presidente al quale viene riconosciuta esclusivamente la retribuzione relativa alla carica di Direttore Generale della società, e che ammonta per l'esercizio 2025 ad euro 38.011 lordi, oneri previdenziali esclusi (decorrenza contratto 1° maggio 2025).

L'importo complessivo dei compensi spettanti ai componenti del Collegio Sindacale ammonta ad euro 16.000, dei quali la quota riservata al Presidente è pari ad euro 8.000.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti al revisore legale dei conti.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	7.280	7.280

In conformità alla delibera dell'assemblea ordinaria del 23.06.2023, il compenso annuo per il revisore legale ammonta ad euro 7.000 (+4% a titolo di rivalsa contributi previdenziali): l'incarico di revisione ha durata triennale, è stato rinnovato in sede di approvazione del bilancio al 31.12.2022, e scadrà dunque con l'approvazione del bilancio al 31.12.2025.

Categorie di azioni emesse dalla società

Il Capitale Sociale, che ammonta a euro 5.720.092,32, è suddiviso in 23.833.718 azioni ordinarie del valore nominale di euro 0,24 cadauna.

Durante l'esercizio non si sono verificate variazioni relative al numero e al valore nominale delle azioni della società.

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Consistenza finale, numero
Azioni ordinarie	23.833.718	5.720.092	23.833.718

Titoli emessi dalla società

La Società non ha emesso titoli diversi dalle azioni ordinarie, in particolare non sono stati emessi azioni di godimento, obbligazioni convertibili e titoli simili.

Azioni proprie e di società controllanti

Si attesta che la società non ha acquistato azioni proprie e non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Tra le garanzie non risultanti dallo stato patrimoniale rientrano le garanzie ipotecarie concesse sullo stabilimento termale di proprietà della società di complessivi euro 17.415.000 e così dettagliate.

Banca	Importo Ipoteca
Ex Credito Valtellinese	5.400.000
Ex Credito Valtellinese	594.000

Banca Popolare di Sondrio	5.100.000
Banca Popolare di Sondrio	561.000
Banca Popolare di Sondrio	3.060.000
Credit Agricole Italia	2.700.000

Non esistono impegni o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Le operazioni effettuate con parti correlate sono state realizzate a condizioni in linea con quelle di mercato.

Tali operazioni si riferiscono in particolare al corrispettivo dovuto per la locazione del parcheggio di proprietà del Comune di Bormio, nonché alle entrate derivanti dai corsi di nuoto destinati agli studenti delle scuole dei vari Comuni dell'Alta Valtellina.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, in relazione ai principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si specifica quanto segue.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio lo stabilimento termale ha registrato una ridotta affluenza nel corso dello straordinario periodo delle Olimpiadi Milano-Cortina 2026, evidenziando un giro d'affari della stagione invernale sensibilmente più contenuto rispetto alle attese. In sostanza, con la terza settimana di gennaio si è di fatto conclusa la stagione invernale per l'intera località di Bormio. Sulla base dei dati statistici attualmente disponibili (non ancora consolidati sotto il profilo economico-contabile), infatti, si rilevano minori entrate, rispetto ai corrispondenti periodi dell'esercizio appena trascorso, pari a circa il 7% nel mese di gennaio 2026, al 50% nel mese di febbraio 2026 e al 30% nel mese di marzo 2026. Tali dinamiche, pur previste dal Consiglio di Amministrazione con riferimento ai mesi di gennaio e febbraio 2026, si sono tuttavia manifestate con un'intensità superiore alle stime iniziali; per il mese di marzo 2026, invece, si ipotizzava un progressivo ritorno a condizioni di normalità, che non si è pienamente realizzato.

A questo si aggiunge la difficile e sempre più complessa situazione geopolitica internazionale che ha riportato il costo dell'energia a livelli difficilmente sostenibili. Le proiezioni attualmente disponibili indicano, per l'esercizio 2026, livelli di spesa energetica analoghi, se non superiori, a quelli registrati nel 2022, con potenziali effetti indiretti anche sui costi delle principali materie prime impiegate nell'erogazione dei servizi.

Inoltre, è stato recentemente appurato un ammaloramento strutturale di rilevante importanza della copertura dell'area "quattro stagioni", area non oggetto di interventi di riqualificazione straordinaria. A seguito delle verifiche tecniche effettuate durante attività di manutenzione ordinaria, è stata riscontrata una situazione che ha richiesto un immediato coinvolgimento del Consiglio di Amministrazione. Pur avendo già ottenuto le necessarie autorizzazioni dagli enti competenti, l'entità dell'extra investimento richiesto renderebbe opportuno il coinvolgimento economico dei soci, al fine di garantire la messa in sicurezza dell'area e la piena operatività della struttura nei tempi più brevi possibili. A fronte di un costo preventivo complessivo superiore ad euro 430 mila, si evidenzia che il contributo massimo che la società potrebbe ricevere, nel rispetto della normativa degli aiuti di stato, risulterebbe pari a circa euro 250 mila.

Si rappresenta, inoltre, che la sfavorevole concomitanza di tutte queste situazioni ha spinto l'organo amministrativo a richiedere all'istituto di credito Credit Agricole Italia una rinegoziazione del piano di riduzione progressiva del fido ipotecario, già descritto in precedenza, attraverso l'estensione dell'orizzonte temporale del rientro da cinque a dieci anni, così da migliorare la gestione dei fisiologici picchi stagionali di cassa e rendere più graduale la riduzione nel tempo della liquidità a disposizione, anche per fronteggiare eventuali imprevisti. In questo senso, allo stato attuale nessun accordo specifico è stato ancora raggiunto con Credit Agricole Italia, così come con Banca Popolare di Sondrio (oggi BPER Banca) con riferimento al necessario rientro anche dell'affidamento con garanzia ipotecaria "gemello", dello stesso importo nominale di euro 500.000, che si auspica nell'arco del medesimo orizzonte temporale di 10 anni.

In tale contesto, la società dovrà completare il principale intervento di riqualificazione: l'ambito Adventure – Laguna, come previsto nel Piano di Risanamento ex art. 14, comma 2, del Dlgs. n. 175/2016 (c.d. "Legge Madia").

In relazione ai fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio, l'organo amministrativo ha valutato i potenziali effetti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società e, sulla base delle informazioni disponibili alla data di redazione del bilancio, ritiene che non sussistano incertezze significative tali da compromettere la continuità aziendale. Il bilancio è pertanto redatto nel presupposto della continuità aziendale.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427, n. 22-sexies del Codice civile.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Per effetto della riforma del diritto societario di cui al Decreto Legislativo n. 6/2003 (art. 2497 e seguenti del codice civile), le società soggette all'altrui attività di direzione e coordinamento sono tenute a dare conto delle decisioni influenzate da tale attività e delle relative motivazioni ed effetti conseguenti, indicando altresì i rapporti intercorsi con chi esercita l'attività di direzione e coordinamento e con le altre società che vi sono soggette.

Nonostante la società Bormio Terme S.p.a. sia controllata dal Comune di Bormio che detiene, alla chiusura del bilancio, una partecipazione di nominali euro 3.194.636,88 (pari al 55,85% del Capitale Sociale), la stessa non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'articolo 2497 e seguenti del codice civile da parte dell'azionista di riferimento.

Per quanto riguarda i rapporti intercorsi col Comune di Bormio, si ribadisce che tutte le operazioni svolte sono regolate a condizioni di mercato. Inoltre, si precisa che, nonostante non si rientri negli obblighi di cui all'articolo 2497-ter del codice civile, per tutte le operazioni intrattenute da Bormio Terme Spa con l'Ente controllante non vi sono state decisioni che richiedono un'analitica motivazione e che non sono state effettuate operazioni significative con altri soggetti che si trovano soggetti all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Bormio.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la società specifica di aver incassato nel corso dell'esercizio i seguenti contributi:

1. euro 7.873 da GSE S.p.A., a titolo di contributo su un impianto fotovoltaico;
2. euro 20.319 da GSE S.p.A. a titolo di prima rata sul contributo Conto Termico;
3. euro 4.237.017 da Fondo dei Comuni Confinanti a titolo di acconto (euro 900.00) e prima rata (euro 3.337.017) del contributo riconosciuto per la riqualificazione dello stabilimento termale.

Si precisa, comunque, che nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato (RNA) sono pubblicati ulteriori aiuti a favore della società, anche relativi ad esercizi precedenti, a cui si rimanda e per i quali, ai sensi dell'art.1 comma 125-quinquies della Legge 124/2017, viene meno l'obbligo di annotazione nella presente sezione.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Preliminarmente, occorre osservare che la riserva indisponibile costituita ai sensi dell'art. 60, comma 7-ter, del D.L. 104/2020 risulta al 31 dicembre 2025 integralmente iscritta. Nel corso degli esercizi precedenti, infatti, la società ha progressivamente proceduto all'accantonamento a riserva indisponibile di quote di utili nonché alla liberazione parziale della stessa riserva in correlazione al completamento, sino al 31 dicembre 2024, del processo di ammortamento contabile dei beni cui la stessa era riferita.

Alla luce di quanto sopra, e considerato che nel corso dell'esercizio 2025 si è ulteriormente concluso il processo di ammortamento contabile di altri beni oggetto della sospensione di cui al già citato art. 60 del D.L. 104/2020, sussistono le condizioni per procedere ad una ulteriore liberazione della riserva indisponibile, in misura corrispondente ai valori degli ammortamenti definitivamente maturati, nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dalla normativa vigente.

Nella tabella seguente viene ricostruita la progressiva formazione della riserva indisponibile ex art. 60 D.L. 104/2020, sulla base delle quote di utili da vincolare, come conseguenza della parziale sospensione delle quote lorde di ammortamento in sede di chiusura degli esercizi 2020 e 2021 e, successivamente, la determinazione della quota di riserva liberabile alla chiusura del presente esercizio e di quello precedente, ai sensi della normativa vigente:

Esercizio	Utili futuri da vincolare
2020	265.185

2021	221.615
Totale	486.800
Riserva liberabile al 31.12.2023	-102.259
Riserva liberabile al 31.12.2024	-32.990
Totale da vincolare ad apposita riserva	351.551
<i>di cui già vincolati in sede di approvazione bilancio 2023+2024</i>	<i>351.551</i>
Residuo da vincolare ad apposita riserva	-
Riserva liberabile al 31.12.2025	-25.370

L'organo amministrativo, preso atto del conseguimento di una perdita d'esercizio pari a euro 207.364, tenuto conto di quanto sopra premesso e dunque della possibilità di svincolare dall'indisponibilità della riserva costituita ai sensi dell'art. 60, comma 7-ter, del D.L. 104/2020 l'importo di euro 25.370 che risulta quindi utilizzabile anche ai fini della copertura di perdite,

propone all'Assemblea dei Soci di deliberare la copertura della suindicata perdita dell'esercizio mediante:

- utilizzo della riserva ex. Art. 60, comma 7-ter, del D.L. 104/2020 per l'importo disponibile di euro 25.370,
- utilizzo degli utili portati a nuovo iscritti nel Patrimonio Netto, pari ad euro 12.130,

e rinviando a nuovo l'importo residuale della perdita d'esercizio non coperta, pari ad euro 169.864.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2025 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Bormio, 20 aprile 2026

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Naide Falcione