

BORMIO TERME SPA
Sede: Via Stelvio 14 – 23032 Bormio (SO)
Codice fiscale e Partita IVA 00062420146
Numero REA SO-2678
Registro delle imprese di Sondrio n. 00062420146
Capitale sociale euro 5.720.092,32 i.v.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31
DICEMBRE 2025 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

All'assemblea dei soci della società Bormio Terme S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Bormio Terme S.p.A. al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia una perdita d'esercizio di euro 207.364. Il progetto di bilancio, completo di Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione, è stato messo a nostra disposizione dall'organo amministrativo nei termini di legge.

- **Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati**

Dato atto della consolidata conoscenza che il Collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo riguardo a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche non sono sostanzialmente variati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- è inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel corso dell'esercizio 2025 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, co. 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri di cui agli artt. 2403 e ss. c.c.;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, co. 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

• **Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Durante le verifiche periodiche, il Collegio Sindacale ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura più significativa al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi. In particolare, nel corso dell'esercizio sono stati oggetto di particolari verifiche formali e sostanziali i passaggi procedurali necessari per dare esecuzione al progetto di riqualificazione straordinaria dello stabilimento termale.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio sindacale.

Il Collegio Sindacale, anche sulla base delle informazioni raccolte dall'Organo Amministrativo della Società, ritiene che l'attuale assetto amministrativo-contabile possa ritenersi sufficientemente adeguato. In

particolare, l'assistenza contabile, fiscale e societaria è affidata ad un Dottore Commercialista dotato di specifiche competenze, attraverso il rinnovo formalizzato dell'incarico, come già conferito in passato, nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 29 gennaio 2024. Inoltre, l'Ufficio amministrativo è composto di impiegate dotate di sufficienti competenze contabili che garantiscono la gestione ordinaria della contabilità. Con riferimento all'assistenza giuslavoristica, la stessa è affidata ad un consulente esterno con la supervisione del Direttore Generale, al quale sono state attribuite specifiche deleghe per garantire, tra l'altro, la conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali correlate.

Le informazioni richieste dall'art. 2381, co. 5, c.c., sono state fornite dagli amministratori con frequenza anche maggiore al minimo fissato di 6 mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del Collegio Sindacale presso la sede sociale e anche tramite contatti telefonici ed informatici con i membri del Consiglio di Amministrazione.

Il Collegio sindacale prende atto e rileva che, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 maggio 2023, è stato istituito un Organismo Interno per la rilevazione tempestiva della crisi ai sensi dell'art. 2086 del C.C. composto da tre membri, di cui uno scelto tra i componenti del Consiglio di Amministrazione e i restanti due individuati tra gli addetti al controllo di gestione e alla contabilità.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio Sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;

- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge;
- non sono state effettuate segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;
- non sono state ricevute segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;
- non sono state ricevute segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

- **Osservazioni sulle prospettive economico-finanziarie nel breve periodo**

Sotto il profilo finanziario, la società ha monitorato costantemente i flussi di cassa mediante la predisposizione periodica di un budget di tesoreria con orizzonte previsionale a dodici mesi. Tale strumento non ha mai evidenziato situazioni di criticità strutturali ed il successivo confronto con i dati consuntivi ha confermato l'attendibilità dei criteri di redazione.

Nel corso dell'esercizio la Società ha sostenuto investimenti in immobilizzazioni per complessivi euro 5.865.284 ed effettuato manutenzioni ordinarie indifferibili (compreso materiale accessorio) per complessivi euro 242.592, per mantenere in buona efficienza lo stabilimento termale.

Occorre evidenziare che, in conformità a quanto previsto nel Piano di Risanamento ex art. 14 comma 2, del Dlgs. N.175/2016 (approvato dall'assemblea dei soci del 15 novembre 2022) ed al successivo aggiornamento (approvato dall'assemblea del 24 aprile 2024), nel corso dell'esercizio la società ha dato avvio alla prima parte del progetto di riqualificazione dello stabilimento termale, mediante l'esecuzione dei lavori dell'ambito c.d. "Natatoria". Si rammenta che il progetto complessivo approvato evidenzia un valore a quadro economico di complessivi euro 13.144.018: nel corso dell'esercizio si è concluso il complesso iter formale per dare definitivo riconoscimento alla società del contributo pubblico di euro 9 milioni da parte del Fondo Comuni Confinanti, Ente che gestisce le risorse messe a disposizione dalle Province Autonome di Trento e Bolzano ai sensi dell'art. 2 comma 117 della Legge 23/12/2009 n. 191 e destinate a finanziare progetti volti alla valorizzazione e allo sviluppo economico e sociale dei territori confinanti con le suddette Province. In particolare, in data 11 giugno 2025 è stata sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Bormio e Bormio Terme S.p.A. per l'attuazione del progetto strategico nell'ambito del Fondo dei Comuni Confinanti denominato "*Scheda 3SO - INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO DELLA STRUTTURA TERMALE MULTIFUNZIONALE BORMIO TERME*". Dal punto di vista delle coperture finanziarie, si rammenta che la restante parte delle risorse necessarie per l'investimento di riqualificazione è pervenuto dall'aumento di capitale perfezionato nel corso dell'esercizio 2023 (euro 1.144.018) mentre nel corso dell'esercizio 2025 sono stati sottoscritti due nuovi mutui ipotecari del valore complessivo di euro 3,6 milioni con gli istituti di credito Credit Agricole Italia e l'ex Banca Popolare di Sondrio (ora BPER Banca), in conformità a quanto previsto dal citato Piano di Risanamento.

Si rammenta ancora che il predetto Piano di Risanamento si era reso necessario anche al fine di legittimare i soci pubblici a partecipare all'operazione di aumento di capitale nel rispetto della normativa in tema di società a controllo pubblico.

Al netto degli ingenti investimenti correlati al progetto di riqualificazione della struttura e delle relative coperture finanziarie sopramenzionate, la Società è riuscita comunque a far fronte ai fabbisogni finanziari derivanti dalla gestione corrente (i cui flussi in entrata annuali hanno subito una riduzione per effetto dell'avvio dei lavori), oltre a dimostrare la capacità di rispettare il piano di rimborso dei mutui bancari in essere. Nonostante una contrazione del fatturato registrata nei primi mesi dell'esercizio 2026, si può ritenere che, sulla base delle previsioni di cassa recentemente approvate dal Consiglio di Amministrazione, la continuità aziendale nel breve periodo risulta garantita.

- **Osservazioni sulle prospettive economico-finanziarie nel medio periodo**

Come già evidenziato nelle ultime relazioni del Collegio Sindacale al bilancio di Bormio Terme S.p.A., le prospettive economico-finanziarie della Società nel medio periodo dipendono in maniera determinante dal buon esito del Piano di Risanamento ex art. 14 comma 2, del Dlgs. N.175/2016, nell'attuazione dello scenario "Riqualificazione e Sviluppo" approvato dai soci.

Il Collegio Sindacale invita il Consiglio di Amministrazione a monitorare con la massima attenzione i flussi di cassa e ad adottare gli opportuni correttivi sino alla conclusione del progetto di riqualificazione (previsto al più tardi nella primavera 2027), arco temporale durante il quale si potranno manifestare, come storicamente rilevato, fabbisogni finanziari extra progetto che dovranno essere attentamente valutati in correlazione ai flussi di cassa della gestione corrente e alle risorse dedicate alla copertura degli investimenti previsti dagli interventi straordinari di riqualificazione della struttura termale.

- **Osservazioni in ordine al bilancio**

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa, dal rendiconto finanziario e dalla relazione sulla gestione, ai quali si aggiunge la Relazione sul Governo Societario redatta ai sensi dell'art. 6, comma 4, del D. Lgs. n. 175/2016.

Tali documenti sono stati consegnati al Collegio sindacale in tempo utile per la predisposizione della presente relazione nel rispetto dei termini previsti dall'art. 2429, comma 1, c.c.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto.

La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale, Dott. Giuseppe Alberti, che ci ha consegnato la propria relazione datata 4 maggio 2026. La relazione del revisore

legale non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- il bilancio al 31 dicembre 2025 è stato correttamente 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;
- è stata quindi posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del Collegio sindacale ed infine per quanto è stato riscontrato dai controlli periodici svolti e tenuto conto del giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato alla revisione legale dei conti, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Bormio (SO), 5 maggio 2026

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Cristian Dario Giacomelli

Rag. Angela Besseghini

Dott. Andrea Giacomelli

