

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.

RELAZIONE SULLA GESTIONE BILANCIO ORDINARIO AL 31/12/2023

Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le informazioni utili ai fini della comprensione delle voci del bilancio d'esercizio al 31/12/2023; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti alla situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione.

La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Si rammenta che il bilancio al 31/12/2023 è stato redatto in forma ordinaria in quanto per il secondo esercizio consecutivo sono stati superati due dei tre limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Informativa sulla società

Bormio Terme S.p.A. è una società a partecipazione pubblica costituita nel 1920 la cui attività prevalente è la gestione di uno stabilimento termale; come attività secondaria, la società esercita l'attività di centro estetico, centro cure, commercio al dettaglio, ristorazione e bar al fine di fornire un'offerta completa e adatta a diverse tipologie di utenza.

La società nel corso dell'esercizio in rassegna ha conseguito un utile di esercizio di euro 279.578, svolgendo regolarmente l'attività con i ricavi in crescita di oltre il 16% rispetto al precedente esercizio.

L'esercizio 2023, quindi, evidenzia che senza importanti condizionamenti esterni, la società è in grado di generare valore e profitti mantenendo una sostenibilità finanziaria ed economica. L'esercizio in esame, peraltro, rappresenta il primo esercizio successivo a quello chiuso al 31.12.2019 durante il quale tutte le attività sociali si sono svolte in modo regolare, permettendo il conseguimento di un fatturato mai raggiunto nel corso della storia della società, che testimonia la bontà della gestione e della strada di sviluppo intrapresa dall'organo amministrativo, con il supporto dei soci.

Fatti di particolare rilievo

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile evidenziare alla Vostra attenzione.

Sebbene il risultato dell'esercizio sia eccezionalmente positivo, si può affermare che sia stato parzialmente influenzato negativamente da alcuni fattori congiunturali che hanno interessato l'intera economia nazionale. Trattasi del rincaro dell'energia elettrica e dell'aumento dei prezzi delle materie prime. L'aumento del costo della materia energia, sebbene sia rallentato e a partire dal secondo semestre sia stato addirittura in decremento, porta ad un costo per energia elettrica complessivamente inferiore rispetto allo scorso esercizio ma ancora ampiamente maggiore a quello del 2019. Inoltre, la società ha subito l'impennata dei tassi di interesse, cominciata sul finire del 2022 e che ha raggiunto nel corso del 2023 un picco storico della percentuale di interesse applicato, comportando un notevole incremento degli interessi passivi pagati sulle rate dei mutui in essere e sui conti correnti bancari.

A beneficio del risultato d'esercizio, invece, va evidenziato il generale incremento delle tariffe del settore Benessere (iniziato nel corso del precedente esercizio) ed il ricevimento del contributo da parte di ATS della Montagna deliberato da Regione Lombardia nel 2021, a sostegno dell'erogazione di cure termali in convenzione con il SSN in periodo emergenziale da Covid-19 (DGR n. 5746 del 21.12.2021): tale contributo ammonta a 129.319 euro.

Si segnala inoltre che la società è rimasta operativa anche nel mese di maggio dell'esercizio corrente, storicamente dedicato alla chiusura della struttura per lavori di manutenzione approfittando del calo di presenze turistiche. La clientela locale ha invece risposto positivamente alla scelta gestionale, generando un fatturato di circa 220 migliaia di euro e permettendo così ulteriori flussi finanziari in entrata nell'anno.

In data 01.03.2023 è stata completata la procedura di aumento di capitale, essendo state oggetto di sottoscrizione, nelle varie fasi della procedura, tutte le n. 4.766.743 azioni del valore nominale di euro 0,24 deliberate dall'Assemblea straordinaria dei soci del 15.11.2022, nell'ambito dell'operazione di riduzione e contestuale aumento del capitale sociale. Pertanto, il valore del capitale sociale è stato incrementato da euro 4.576.074 ad euro 5.720.092 euro. A seguito di tale operazione risultano modificate le percentuali di proprietà degli azionisti nel capitale ma il socio di maggioranza rimane il Comune di Bormio, proprietario al 55,85% del capitale sociale.

A seguito delle novità introdotte dal D. Lgs. 14/2019 in materia di crisi ed insolvenza d'impresa, in vigore dal 15.07.2022 così come modificato dal D. Lgs. 83/2022, il Consiglio di Amministrazione ha istituito nel corso dell'esercizio 2023 un separato Organismo interno per la rilevazione tempestiva della crisi e del

monitoraggio della continuità aziendale, ritenuto maggiormente idoneo a soddisfare quanto richiesto dalla normativa in tema di mantenimento di adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili anche in funzione della tempestiva rilevazione della crisi d'impresa. Tale organismo adotta e adotterà tutti gli strumenti necessari al fine di rilevare preventivamente eventuali squilibri di carattere patrimoniale e/o economico-finanziario, rapportati alle specifiche caratteristiche dell'impresa, nonché di monitorare la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale.

In relazione alle attività di investimento svolta nel corso dell'esercizio, si segnala quanto segue:

- la società ha effettuato investimenti per complessivi 237 migliaia di euro per interventi di ristrutturazione e riqualificazione del fabbricato, con l'obiettivo, nel lungo periodo, di aumentare le capacità produttiva dell'azienda ed in relazione ai quali è atteso un grande contributo alla redditività futura. In particolare, nell'ambito del più ampio progetto di riqualificazione e sviluppo, la società ha avviato i lavori di restyling della piazza antistante lo stabilimento, area ritenuta strategica per l'intero arco dell'anno, sia per la visibilità ed accoglienza che dà alla struttura, sia per permettere a chiunque (anche a chi non conosce la struttura) di usufruire dei servizi erogati dal settore ristorazione. In data 15.11.22 l'assemblea dei soci aveva approvato il progetto esecutivo con l'importo dei lavori per la riqualificazione della piazza pari a euro 120.000. L'avvio della procedura di affidamento dei lavori nell'esercizio 2023, successivo a quello di approvazione del progetto, ha comportato l'aggiornamento dell'importo rispetto al prezzario di Regione Lombardia 2023 nella misura di euro 135.623, con un valore di quadro economico complessivo pari ad euro 228.042.

Gli investimenti relativi a tale progetto effettuati nel 2023 ammontano a circa 132 migliaia di euro, e sono stati finanziati da fondi propri, per lo più derivanti dalle erogazioni ricevute nell'ambito della citata operazione di aumento del capitale sociale. La fine lavori definitiva è prevista per la primavera 2024.

- la società ha investito in costi di progettazione l'importo di circa 290 migliaia di euro, al fine di essere nelle condizioni di poter avviare, al ricorrere delle altre condizioni, le successive fasi del progetto di ristrutturazione e riqualificazione dell'intero stabilimento termale già citato;
- la società ha effettuato investimenti pari a 64 migliaia di euro nell'acquisto di impianti e macchinari al fine di sviluppare ed integrare il programma di investimento in corso volto al realizzo delle strategie aziendali;
- la società ha effettuato investimenti pari a 167 migliaia euro nell'acquisto di attrezzature, mobili e arredi allo scopo di rinnovare la normale capacità operativa dell'azienda.

Attività di direzione e coordinamento

La società è partecipata dai seguenti Enti Pubblici:

- Comune di Bormio, con una partecipazione pari al 55,85%
- Comunità Montana Alta Valtellina, con una partecipazione pari al 28,68%
- Consorzio Bim dello Spoel, con una partecipazione pari al 0,69%
- Comune di Valdisotto, con una partecipazione pari al 0,21%
- Comune di Valfurva, con una partecipazione pari al 0,14%
- Comune di Valdidentro, con una partecipazione pari al 0,07%

Alla luce della compagine societaria sopra esposta, Bormio Terme S.p.a. risulta essere una Società in controllo pubblico ai sensi della c.d. “Legge Madia”, controllata dal Comune di Bormio, in qualità di Socio che detiene la maggioranza assoluta dei voti (55,85%), e partecipata, dai restanti Soci pubblici che detengono complessivamente il 29,79% del Capitale sociale.

Si attesta che nonostante la società Bormio Terme S.p.a. sia controllata dal Comune di Bormio, 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.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello stato patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
ATTIVITA' CORRENTI	744.378	5,64 %	1.551.677	11,19 %	(807.299)	(52,03) %
Liquidità immediate	242.826	1,84 %	762.367	5,50 %	(519.541)	(68,15) %
Disponibilità liquide	242.826	1,84 %	762.367	5,50 %	(519.541)	(68,15) %
Liquidità differite	265.410	2,01 %	570.221	4,11 %	(304.811)	(53,45) %

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	215.937	1,64 %	540.720	3,90 %	(324.783)	(60,06) %
Crediti immobilizzati a breve termine	-	-	316	-	(316)	(100,00) %
Ratei e risconti attivi	49.473	0,38 %	29.185	0,21 %	20.288	69,52 %
Rimanenze	236.142	1,79 %	219.089	1,58 %	17.053	7,78 %
ATTIVITA' NON CORRENTI	12.443.269	94,36 %	12.313.314	88,81 %	129.955	1,06 %
Immobilizzazioni immateriali	27.347	0,21 %	39.436	0,28 %	(12.089)	(30,65) %
Immobilizzazioni materiali	12.415.598	94,15 %	12.258.670	88,41 %	156.928	1,28 %
Immobilizzazioni finanziarie	324		15.208	0,11 %	(14.884)	(97,87) %
TOTALE IMPIEGHI	13.187.647	100,00 %	13.864.991	100,00 %	(677.344)	(4,89) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	7.325.048	55,54 %	8.788.278	63,38 %	(1.463.230)	(16,65) %
Passività correnti	3.580.077	27,15 %	4.333.082	31,25 %	(753.005)	(17,38) %
Debiti a breve termine	2.295.196	17,40 %	3.177.075	22,91 %	(881.879)	(27,76) %
Ratei e risconti passivi	1.284.881	9,74 %	1.156.007	8,34 %	128.874	11,15 %
Passività consolidate	3.744.971	28,40 %	4.455.196	32,13 %	(710.225)	(15,94) %
Debiti a m/l termine	3.315.271	25,14 %	4.004.370	28,88 %	(689.099)	(17,21) %
Fondi per rischi e oneri	-	-	-	-	-	-
TFR	429.700	3,26 %	450.826	3,25 %	(21.126)	(4,69) %
CAPITALE PROPRIO	5.862.599	44,46 %	5.076.713	36,62 %	785.886	15,48 %
Capitale sociale	5.720.092	43,37 %	4.576.074	33,00 %	1.144.018	25,00 %
Riserve	-	-	637.710	4,60 %	(637.710)	(100,00) %
Utili (perdite) portati a nuovo	(137.071)	(1,04) %			(137.071)	
Utile (perdita) dell'esercizio	279.578	2,12 %	(310.563)	(2,24) %	590.141	190,02 %
Perdita ripianata dell'esercizio	-	-	173.492	1,25 %	(173.492)	(100,00) %
TOTALE FONTI	13.187.647	100,00 %	13.864.991	100,00 %	(677.344)	(4,89) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
	47,11 %	41,23 %	14,26 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Indice di indebitamento			
	1,25	1,73	(27,75) %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
	0,74	1,10	(32,73) %
L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda			
Mezzi propri su capitale investito			
	44,46 %	36,62 %	21,41 %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
	3,86 %	3,12 %	23,72 %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
	20,79 %	35,81 %	(41,94) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (incluso quindi il magazzino)			
Indice di copertura primario			
	0,47	0,41	14,63 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
Indice di copertura secondario			
	0,77	0,77	0 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato (capitale proprio, fondi e debiti a m/lungo termine) e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
Indice di tesoreria primario			
	14,20 %	30,75 %	(53,82) %

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine			

Lo Stato Patrimoniale riclassificato secondo il criterio finanziario e gli indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria sopra esposti evidenziano innanzitutto come la società abbia una struttura degli impieghi molto rigida, essendo le attività sostanzialmente costituite dalle immobilizzazioni (investimenti a lungo termine), che sono coperte solo parzialmente dal capitale proprio. Tuttavia, grazie al più volte citato aumento del capitale sociale ed unitamente al regolare rimborso dei mutui in essere, a fine esercizio si riscontra un deciso miglioramento dell'incidenza % del capitale proprio rispetto al totale delle fonti, come dimostrato dall'indice e dal quoziente di indebitamento.

Il Capitale Circolante Netto, dato dalla differenza tra le attività correnti e le passività correnti, indica in quale misura l'impresa è in grado di far fronte finanziariamente nel breve termine al pagamento dei debiti.

Alla data del 31.12.2023 tale indicatore, pur risultando negativo e sostanzialmente allineato al dato dell'esercizio precedente, è sotto controllo e costantemente monitorato dall'organo amministrativo. La società, infatti, monitora costantemente i fabbisogni finanziari di breve termine ed è in grado di fronteggiare le scadenze e ad adempiere alle obbligazioni verso i propri creditori, anche grazie ai contributi ricevuti.

Tale situazione, che in prima approssimazione evidenzia l'insorgenza di potenziali tensioni finanziarie, va in ogni caso inquadrata considerando la dinamica di evoluzione del CCN nel corso dell'esercizio ed il contesto attuale di riqualificazione dello stabilimento in corso (che ha già comportato il sostenimento parziale di significativi investimenti), che succede alle difficoltà economiche e finanziarie che hanno invece caratterizzato gli esercizi precedenti per la nota pandemia da diffusione del "Covid-19". L'indice di disponibilità riflette quanto appena descritto così come l'indice di tesoreria primario, essenzialmente correlato al rimborso dei debiti bancari in essere che determinano un importante impiego della liquidità generata dalla gestione operativa.

Di seguito si procede alla rappresentazione della posizione finanziaria netta, migliorata rispetto ai precedenti esercizi per l'effetto combinato della riduzione dei debiti bancari a seguito ordinario pagamento delle rate dei mutui in essere, e delle risorse finanziarie apportate dai soci nei primi mesi dell'anno per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione e della sottoscrizione delle nuove azioni nell'ambito dell'operazione di aumento di capitale sociale descritta in precedenza.

	2023	2022	2021	2020	2019
PFN COMPLESSIVA	(4.111.424)	(4.837.782)	(5.658.729)	(5.162.439)	(5.162.999)

Debiti verso banche	(4.300.868)	(5.493.383)	(5.648.246)	(5.246.624)	(4.951.064)
Debiti finanziari verso Comune di Bormio	(53.383)	(106.766)	(160.149)	(213.532)	(266.915)
Disponibilità liquide	242.826	762.367	149.666	297.717	54.980

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del conto economico.

Conto Economico

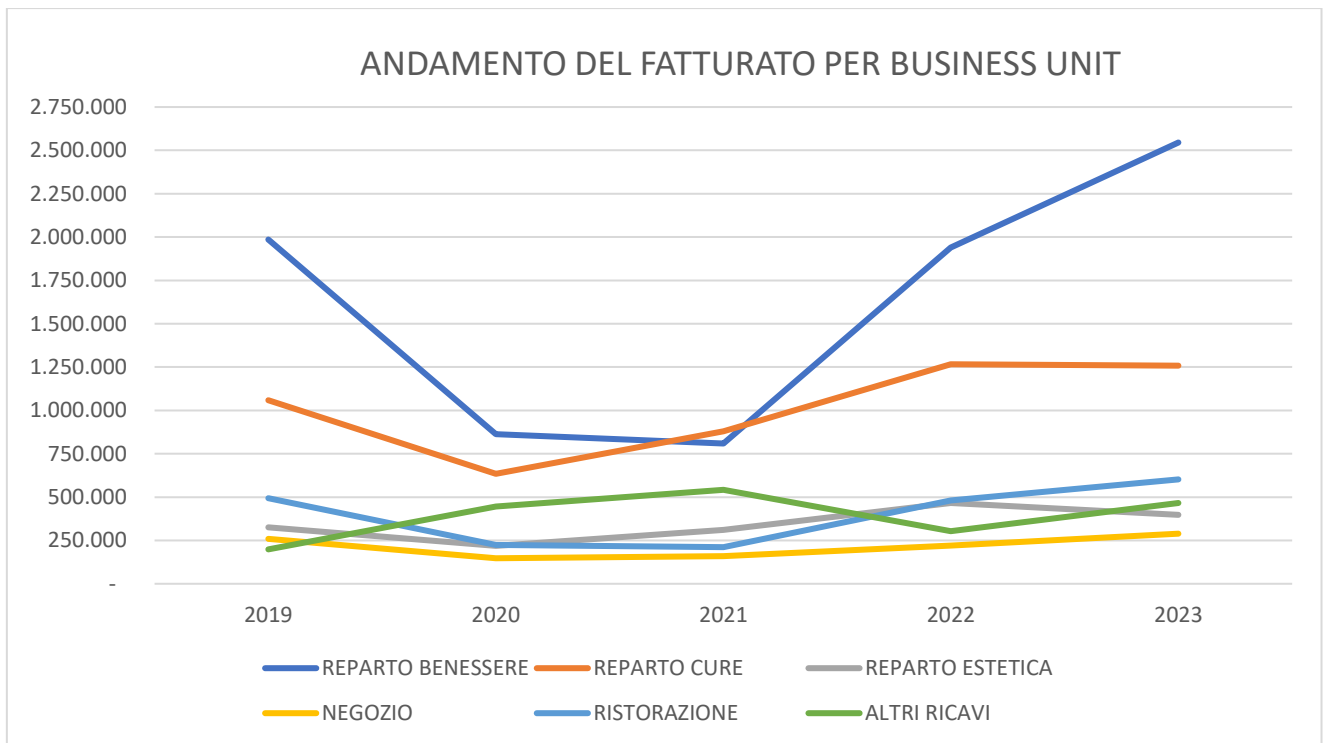
Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	5.559.477	100,00 %	4.674.544	100,00 %	884.933	18,93 %
- Consumi di materie prime	816.168	14,68 %	637.199	13,63 %	178.969	28,09 %
- Spese generali	1.537.115	27,65 %	1.661.448	35,54 %	(124.333)	(7,48) %
VALORE AGGIUNTO	3.206.194	57,67 %	2.375.897	50,83 %	830.297	34,95 %
- Altri ricavi	309.499	5,57 %	183.674	3,93 %	125.825	68,50 %
- Costo del personale	1.802.554	32,42 %	1.675.698	35,85 %	126.856	7,57 %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.094.141	19,68 %	516.525	11,05 %	577.616	111,83 %
- Ammortamenti e svalutazioni	673.106	12,11 %	663.524	14,19 %	9.582	1,44 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	421.035	7,57 %	(146.999)	(3,14) %	568.034	386,42 %
+ Altri ricavi	309.499	5,57 %	183.674	3,93 %	125.825	68,50 %
- Oneri diversi di gestione	204.343	3,68 %	197.098	4,22 %	7.245	3,68 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	526.191	9,46 %	(160.423)	(3,43) %	686.614	428,00 %
+ Proventi finanziari						
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	526.191	9,46 %	(160.423)	(3,43) %	686.614	428,00 %
+ Oneri finanziari	(202.490)	(3,64) %	(139.918)	(2,99) %	(62.572)	(44,72) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	323.701	5,82 %	(300.341)	(6,43) %	624.042	207,78 %

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(2.302)	(0,04) %			(2.302)	
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	321.399	5,78 %	(300.341)	(6,43) %	621.740	207,01 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	41.821	0,75 %	10.222	0,22 %	31.599	309,13 %
REDDITO NETTO	279.578	5,03 %	(310.563)	(6,64) %	590.141	190,02 %

Si evidenzia come a fine esercizio il MOL risulti pari ad euro 1.094.141, più che raddoppiato rispetto al corrispondente dato al 31.12.2022. Anche il Margine Operativo Netto (MON), che tiene conto anche degli ammortamenti di competenza, è positivo e pari ad euro 421.035, risultato mai raggiunto nel corso della storia della società.

Ai fini di una migliore comprensione dell'andamento del fatturato della società, si fornisce, nel seguito, una tabella inerente all'attività specifica della società suddivisa in Business Unit, ed il relativo sviluppo del fatturato nel corso degli ultimi 5 anni.

Valori in €	2023		2022		2021		2020		2019	
	5.559.478	100%	4.674.544	100%	2.911.994	100%	2.533.970	100%	4.322.104	100%
REPARTO BENESSERE	2.545.405	46%	1.938.634	41%	809.195	28%	863.851	34%	1.986.406	46%
REPARTO CURE	1.257.591	23%	1.266.306	27%	880.117	30%	634.294	25%	1.059.173	25%
REPARTO ESTETICA	398.507	7%	466.026	10%	310.824	11%	218.637	9%	324.922	8%
NEGOZIO	288.933	5%	220.518	5%	158.573	5%	147.229	6%	259.493	6%
RISTORAZIONE	602.203	11%	480.475	10%	211.315	7%	223.713	9%	493.535	11%
ALTRI RICAVI	466.838	8%	302.586	6%	541.970	19%	446.246	18%	198.575	5%



Dal grafico si evince il notevole sviluppo della Business Unit trainante della società, il reparto benessere. Il conseguimento di questo risultato è frutto della ripresa dell'intera economia locale e nazionale nonché della scelta gestionale di revisione del piano tariffario per l'ingresso al reparto benessere implementata nel corso dell'esercizio 2022 al fine di mitigare, da un lato l'effetto negativo degli ingressi contingentati sui primi mesi dell'anno a seguito dell'emergenza Covid-19, e dall'altro finalizzato ad assorbire l'incremento dei costi dell'energia elettrica e la crescita dell'inflazione.

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
R.O.E.			
	4,77 %	(6,12) %	177,94 %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
	3,19 %	(1,06) %	400,94 %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
R.O.S.	10,02 %	(3,57) %	380,67 %

L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo

A fine esercizio, tutti gli indici di redditività hanno segno positivo e dimostrano il significativo miglioramento generale dello stato di equilibrio economico della società per effetto delle performance realizzate nell'esercizio.

L'impresa ha generato ricchezza (ROE > 0) ed ha una buona efficienza operativa, capace di applicare prezzi di vendita che siano remunerativi rispetto ai costi sostenuti (ROS > 0).

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del codice civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2428, comma 1 del codice civile si segnalano i seguenti rischi specifici e/o incertezze cui la società è esposta, correlati al contesto economico normativo e di mercato in cui la società opera ed anche al contesto macro - economico generale.

Rischio di credito

I crediti della società sono costituiti prevalentemente dai crediti verso gli utenti per l'erogazione del servizio: considerato che l'incasso delle prestazioni erogate è sostanzialmente immediato e la frammentazione dei residui crediti è concentrata principalmente nei confronti di enti pubblici, non si rilevano particolari rischi di credito.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è monitorato costantemente attraverso l'adozione di budget di tesoreria previsionali, i cui risultati consentono di valutare i fabbisogni aziendali su un orizzonte temporale di dodici mesi e di adottare, nell'eventualità, le misure necessarie al soddisfacimento dei relativi fabbisogni finanziari.

Rischi di tasso di interesse

Il rischio di tasso di interesse è originato dai finanziamenti a medio lungo termine erogati a tasso variabile. La politica adottata è quella di monitorare l'inclinazione delle curve dei tassi di interesse ed eventualmente intervenire direttamente con gli istituti di credito. Non ci sono strumenti finanziari di copertura.

Rischi non finanziari

La società risulta soggetta ai normali rischi che caratterizzano il settore di attività in cui la stessa opera. Si ritiene che l'attuale struttura organizzativa, le procedure interne in vigore ed i sistemi di controllo adottati siano idonei al monitoraggio di tali rischi ed al perseguimento degli obiettivi aziendali.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi del secondo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente e sulla gestione del personale

La società svolge la propria attività nel rispetto delle vigenti norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro e tutela ambientale.

È stata effettuata la valutazione dei rischi sul lavoro e sono state adottate le misure di prevenzione, protezione e formazione del personale. In particolare, nel mese di dicembre 2023 si è svolta la riunione periodica in presenza del medico del lavoro, dell'esperta di radioprotezione e della responsabile della sicurezza e del datore di lavoro dove non sono state rilevate particolari criticità ad eccezione di un nuovo obbligo a cui la società dovrà adeguarsi nel 2024. Infatti, i risultati della relazione di valutazione dell'esposizione al Radon 2023 ai sensi dell'art. 134, comma 1, D.Lgs. n. 101/20 (relativa al periodo di campionamento gennaio - novembre del medesimo anno) hanno evidenziato, oltre ai soliti adempimenti, anche la necessità di introdurre un medico autorizzato per alcune categorie di lavoratori. I sempre più stringenti limiti normativi ed il ritorno alla normale operatività della struttura hanno portato assistenti bagnanti e addetti alla cucina a superare, seppur di poco, le dosi di esposizione al radon. Pertanto, la società si è fatta carico fin da subito di reperire nel minor tempo possibile un medico autorizzato che visiti periodicamente i lavoratori classificati come esposti.

Non ci sono stati nel corso dell'esercizio, né negli esercizi precedenti, morti o infortuni gravi che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime.

Al 31.12.2023 la società impiegava nella sede aziendale (non ci sono sedi secondarie) in media 57 dipendenti, suddivisi in 43 operai e 14 impiegati.

Il lieve incremento del numero di dipendenti medio rispetto all'esercizio precedente è pari a 3 dipendenti, tutti imputabili agli operai. Tale differenza è giustificata dal ritorno alla normalità lavorativa. Infatti, dopo il 2019, il 2023 è il primo anno in cui non si verificano interruzioni o condizionamenti da Covid-19 terminati con l'aprile 2022. Inoltre, il 2023 è stato il primo anno in cui la società è rimasa aperta dodici mesi su dodici senza chiusure per l'effettuazione delle manutenzioni, come storicamente accadeva nel mese di maggio.

Si evidenzia che permane la difficoltà di reperimento delle risorse umane. Le problematiche maggiori si riscontrano nelle mansioni con competenze specifiche quali, a titolo esemplificativo assistenti bagnanti, fisioterapisti e medici che, purtroppo, scarseggiano in tutt'Italia. L'offerta lavorativa è, altresì, fortemente condizionata dal posizionamento di Bormio e dal costo della vita del territorio, con particolare riferimento al costo degli affitti (sempre più alti) ed alla disponibilità stessa degli immobili (locati prevalentemente a turisti per brevi periodi), al punto che l'assunzione è sempre più spesso vincolata alla disponibilità dell'alloggio. Per la prima volta, anche Bormio Terme S.p.A. si è trovata di fronte alla necessità di prendere in locazione un appartamento per ospitare un dipendente proveniente da fuori Provincia con ovvi aggravati di costi.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato dall'art. 2428, comma 3, punto 1 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Per quanto riguarda il disposto di cui all'art. 2428, comma 3, punto 2 del codice civile si sottolinea che la società non detiene alcun tipo di rapporto di cui alla presente fattispecie.

Azioni proprie

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

Azioni/quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6 del codice civile, si segnala che, in linea con le politiche gestionali dei precedenti periodi ed in previsione dell'ampio progetto di riqualificazione della struttura, proseguono le iniziative di investimento e sviluppo già programmate. La riqualificazione della struttura, così come previsto nel piano di risanamento ex art. 14, comma 2, del Dlgs. n. 175/2016 (c.d. "Legge Madia") approvato, comporterà un investimento complessivo di **euro 13.144.018**, con un auspicabile inizio lavori nel luglio 2024 ed un termine lavori previsto per ottobre 2025, a ridosso dell'evento olimpico Milano – Cortina 2026.

La finalità di tale piano è quella di evidenziare le condizioni e le risorse finanziarie necessarie per la prosecuzione nel tempo dell'attività sociale, garantirne la continuità aziendale e fornire ai soci gli elementi di valutazione e di merito circa la realizzabilità delle strategie di risanamento della società mediante l'adozione di interventi ed investimenti che qualificano lo scenario definito di "riqualificazione e sviluppo". Tale scenario è stato così definito poiché rispecchia la propensione della società ad intraprendere, secondo un calendario ben scandito e costruito in differenti fasi di intervento, un cammino di riqualificazione dell'intero stabilimento. Tale scenario di "riqualificazione e sviluppo" era in contrapposizione ad un piano definito "inerziale", che avrebbe comportato il sostenimento di meri interventi di manutenzione periodici non procrastinabili, dimostrando come rappresenti l'unica strada possibile da seguire al fine di garantire l'operatività, la salvaguardia del patrimonio e la continuità aziendale.

Per ulteriori valutazioni si rimanda integralmente al Piano di risanamento ex art. 14 comma 2, del Dlgs. N. 175/2016 approvato dall'assemblea dei soci del 15 novembre 2022.

In vista del proseguimento dei citati investimenti in attuazione del piano di riqualificazione dell'intera struttura termale, anche in considerazione del diverso timing atteso di erogazione dei contributi e dei finanziamenti bancari previsti dal piano di riqualificazione rispetto al timing presumibile di pagamento dei fornitori degli investimenti, il Consiglio di Amministrazione monitora e monitorerà costantemente i 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.

In questo senso, il Consiglio di Amministrazione si impegna ed è in grado di monitorare con la massima attenzione l'evoluzione delle situazioni contingenti, revisionando le previsioni dei flussi finanziari attesi con

cadenza mensile e riservandosi l'adozione di qualsiasi misura che si renda necessaria per far fronte ai fabbisogni di cassa di breve periodo.

Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6-bis del codice civile, si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione non gestisce i rischi finanziari ed i rischi di tasso d'interesse mediante l'utilizzo di strumenti finanziari di copertura, né sono state poste in essere operazioni finanziarie di tipo speculativo.

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella nota integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Bormio, 27/02/2024

Il Consiglio di Amministrazione

Dott.ssa Naide Falcione - Presidente

Dott.ssa Michela Andreola – Consigliere

Arch. Enrico Bellotti – Consigliere

Dott. Pierantonio Nolo Belina – Consigliere

Ing. Matteo Sambrizzi – Consigliere