

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 31/12/2024

Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2024; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la 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 31/12/2024 è stato 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.

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 247.530, svolgendo regolarmente l'attività con un volume di affari pari a circa euro 5,75 milioni ed in crescita di circa il 9,5% rispetto al precedente esercizio.

L'esercizio 2024 evidenzia che la società, in condizioni di normale funzionamento, è in grado di generare valore e profitti, mantenendo una sostenibilità finanziaria ed economica. L'esercizio in esame, peraltro, rappresenta il secondo esercizio consecutivo nel quale sono stati conseguiti significativi utili di esercizio,

circostanza eccezionale nel corso della storia della società e che testimonia l'efficienza della gestione e la bontà delle scelte nella strategie di sviluppo.

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 ampiamente positivo, si può affermare che anche l'esercizio 2024 sia stato parzialmente influenzato da alcuni fattori congiunturali che hanno interessato sia l'intera economia nazionale che il comparto termale nello specifico.

Il mantenimento di un significativo costo della materia energia e l'aumento del costo delle materie prime necessarie per la disinfezione delle acque sono sicuramente stati i due fattori principali di aumento di costo nell'esercizio 2024. Sono stati contenuti, invece, i rincari degli interessi passivi.

A beneficio del risultato d'esercizio va evidenziato un minimo incremento delle tariffe del settore Benessere, Estetica e Ristorazione, ma soprattutto le maggiori presenze/ingressi nell'intera struttura e con riferimento ad ogni unità operativa. Nel corso dell'esercizio, inoltre, la società è stata ammessa alla ricezione di un contributo c.d. "Conto Termico" da parte del Gestore Servizi Energetici (pari ad euro 100 migliaia circa) che ha parzialmente contenuto il costo complessivo per la necessaria sostituzione delle pompe di calore (pari ad euro 235 migliaia circa).

Infine, si segnala che anche nel 2024, così come il precedente esercizio, la società ha scelto di confermare il mantenimento dell'apertura del reparto Benessere nel mese di maggio, storicamente dedicato alla chiusura della struttura per lavori di manutenzione garantendo la fruizione dei servizi alla popolazione residente ed ai turisti, i quali hanno risposto positivamente permettendo il mantenimento di flussi di cassa in entrata.

Nel corso dell'esercizio, in ottemperanza 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), ha definito gli accordi con gli istituti di riferimento Banca Popolare di Sondrio e Credit Agricole Italia per la stipula di due nuovi mutui ipotecari ciascuno del valore di euro 1,8 milioni (totale euro 3,6 milioni). Nello specifico, nel corso dell'esercizio la società ha ottenuto la concessione di due affidamenti di euro 1,8 milioni ciascuno, a valere quale prefinanziamento nelle more della sottoscrizione dei mutui ipotecari veri e propri, prevista nel corso dell'esercizio 2025.

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, già nel corso del precedente esercizio, 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 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 170 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 concluso nell'esercizio 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. Si è provveduto inoltre ad importanti lavori di ristrutturazione della zona solarium e della zona sottostante la vasca 4 stagioni;
- la società ha continuato a sostenere costi di progettazione l'importo di circa 141 migliaia di euro, al fine di essere nelle condizioni di poter avviare, al ricorrere delle altre condizioni e della conclusione degli iter amministrativi, le successive fasi del progetto di ristrutturazione e riqualificazione dell'intero stabilimento termale già citato;
- la società ha effettuato investimenti pari a 706 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; in particolare, sempre nell'ambito del progetto di riqualificazione e sviluppo, la società ha provveduto alla sostituzione, come già anticipato, delle pompe di calore, intervento di fondamentale importanza al fine di poter continuare a garantire l'offerta del servizio principale, ovvero quello di centro termale;
- la società ha effettuato investimenti pari a 189 migliaia di euro nell'acquisto di attrezzature, mobili e arredi allo scopo di rinnovare la normale capacità operativa dell'azienda. Ad integrazione di quanto precedentemente detto circa i lavori di riqualificazione della piazza antistante allo stabilimento, va evidenziata la scelta gestionale di investire in strutture ludiche per bambini installate proprio nella piazza, al fine di rendere l'intera struttura ancor più *"family friendly"*;

- la società ha investito in nuovi software nonché in costi di progettazione per la realizzazione di un nuovo sito web e per il rebranding societario, con l'obiettivo, fra gli altri, di automatizzare le procedure di accesso alla struttura, dando la possibilità di prenotazioni online. Tale intervento verrà concluso nel corso del 2025.

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 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
ATTIVITA' CORRENTI	2.110.300	13,91 %	744.379	5,64 %	1.365.921	183,50 %
Liquidità immediate	1.618.072	10,67 %	242.826	1,84 %	1.375.246	566,35 %
Disponibilità liquide	1.618.072	10,67 %	242.826	1,84 %	1.375.246	566,35 %
Liquidità differite	258.367	1,70 %	265.410	2,01 %	(7.043)	(2,65) %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	207.810	1,37 %	215.937	1,64 %	(8.127)	(3,76) %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	50.557	0,33 %	49.473	0,38 %	1.084	2,19 %
Rimanenze	233.861	1,54 %	236.143	1,79 %	(2.282)	(0,97) %
ATTIVITA' NON CORRENTI	13.060.294	86,09 %	12.443.268	94,36 %	617.026	4,96 %
Immobilizzazioni immateriali	101.816	0,67 %	27.347	0,21 %	74.469	272,31 %
Immobilizzazioni materiali	12.877.359	84,88 %	12.415.597	94,15 %	461.762	3,72 %
Immobilizzazioni finanziarie	324		324			
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	80.795	0,53 %			80.795	
TOTALE IMPIEGHI	15.170.594	100,00 %	13.187.647	100,00 %	1.982.947	15,04 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	9.060.464	59,72 %	7.325.048	55,54 %	1.735.416	23,69 %
Passività correnti	5.430.256	35,79 %	3.580.077	27,15 %	1.850.179	51,68 %

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
Debiti a breve termine	4.036.523	26,61 %	2.295.196	17,40 %	1.741.327	75,87 %
Ratei e risconti passivi	1.393.733	9,19 %	1.284.881	9,74 %	108.852	8,47 %
Passività consolidate	3.630.208	23,93 %	3.744.971	28,40 %	(114.763)	(3,06) %
Debiti a m/l termine	3.222.713	21,24 %	3.315.271	25,14 %	(92.558)	(2,79) %
Fondi per rischi e oneri						
TFR	407.495	2,69 %	429.700	3,26 %	(22.205)	(5,17) %
CAPITALE PROPRIO	6.110.130	40,28 %	5.862.599	44,46 %	247.531	4,22 %
Capitale sociale	5.720.092	37,71 %	5.720.092	43,37 %		
Riserve	279.579	1,84 %			279.579	
Utili (perdite) portati a nuovo	(137.071)	(0,90) %	(137.071)	(1,04) %		
Utile (perdita) dell'esercizio	247.530	1,63 %	279.578	2,12 %	(32.048)	(11,46) %
TOTALE FONTI	15.170.594	100,00 %	13.187.647	100,00 %	1.982.947	15,04 %

Si evidenzia che il significativo incremento delle disponibilità liquide è dovuto sostanzialmente all'erogazione temporanea di fondi su un nuovo c/c istituito presso Credit Agricole a fine anno, a fronte dell'utilizzo delle linee di credito concesse dallo stesso istituto bancario, per un importo pari a circa 1,38 milioni. Tale operazione, originata dalle necessità comunicate alla società dallo stesso istituto bancario di impiego delle linee di credito accordate entro fine anno con integrale successivo rientro nei primi giorni dell'esercizio 2025, pur non generando oneri finanziari aggiuntivi in capo alla società, ha comportato la determinazione di alcune grandezze "distorte" nello stato patrimoniale riclassificato di fine anno (Liquidità correnti – Passività correnti) e la conseguente emersione di alcune anomale variazioni nel calcolo di alcuni indici finanziari tra l'esercizio e quello precedente, di cui al paragrafo successivo (Indice di indebitamento - Quoziente di indebitamento finanziario - Indice di disponibilità).

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
	47,08 %	47,11 %	(0,06) %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Indice di indebitamento			

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
	1,48	1,25	18,40 %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
	0,99	0,73	35,62 %
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			
	40,28 %	44,46 %	(9,40) %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
	3,81 %	3,86 %	(1,30) %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
	38,87 %	20,79 %	86,96 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (inclusendo quindi il magazzino)			
Indice di copertura primario			
	0,47	0,47	
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			
	0,75	0,77	(2,60) %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
Capitale circolante netto			
	(3.319.640,00)	(2.835.698,00)	(17,07) %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Indice di tesoreria primario			
	34,56 %	14,20 %	143,38 %
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 e dall'indebitamento a medio lungo termine. L'attività di investimento eseguita nell'esercizio, senza ulteriori apporti dei soci ma ricorrendo a capitale di terzi (utilizzo delle linee di credito disponibili), ha comportato un peggioramento dell'indice e del quoziente di indebitamento, i quali sono tuttavia significativamente distorti dalla situazione contingente di fine esercizio descritta in precedenza.

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 31.12.2024 tale indicatore, pur risultando negativo e registrando un peggioramento rispetto 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.

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", per la crisi dei prezzi energetici e l'aumento dei tassi di interesse. 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, in peggioramento rispetto al precedente esercizio, nonostante la riduzione dei debiti bancari per mutui e finanziamenti a seguito di ordinario pagamento delle rate previste dal piano di rimborso. Analizzando la tabella congiuntamente alla lettura del Rendiconto Finanziario, si evince un maggiore assorbimento di risorse finanziarie destinate all'attività di investimento, quale giustificazione del peggioramento della PFN complessiva (non impattata, in valore assoluto, dalle circostanze precedentemente descritte in riferimento all'utilizzo temporaneo di linee di credito concesse da un istituto di credito a cavallo a cavallo del 31 dicembre 2024).

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
PFN COMPLESSIVA	(4.398.437)	(4.111.424)	(4.837.782)	(5.658.729)	(5.162.439)	(5.162.999)
Debiti verso banche	(6.016.509)	(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	1.618.072	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.

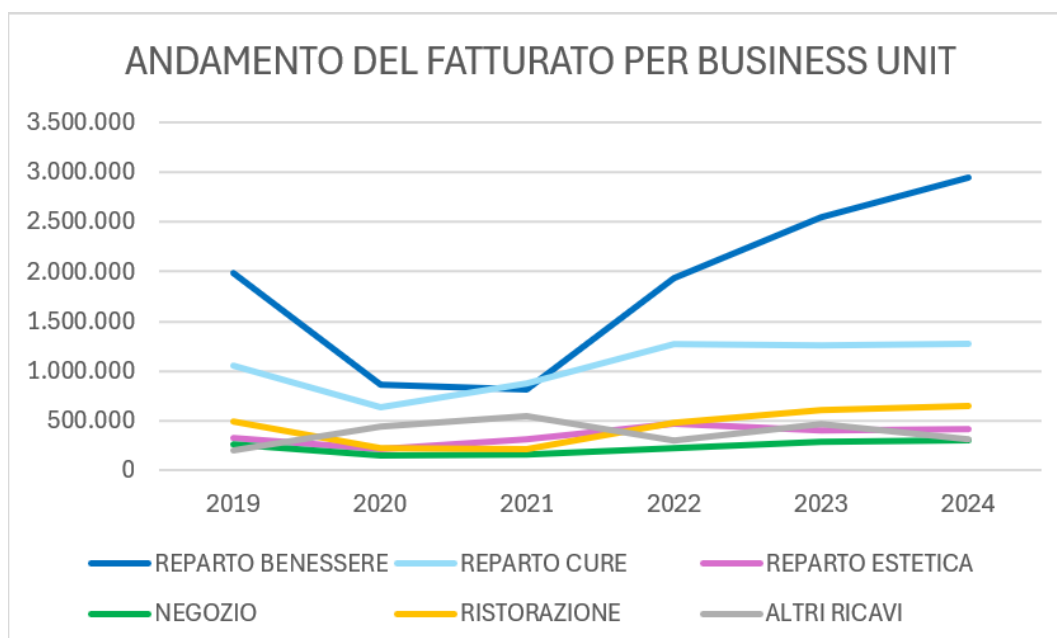
Conto Economico

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	5.902.206	100,00 %	5.559.477	100,00 %	342.729	6,16 %
- Consumi di materie prime	872.085	14,78 %	816.168	14,68 %	55.917	6,85 %
- Spese generali	1.695.514	28,73 %	1.537.115	27,65 %	158.399	10,30 %
VALORE AGGIUNTO	3.334.607	56,50 %	3.206.194	57,67 %	128.413	4,01 %
- Altri ricavi	151.649	2,57 %	309.499	5,57 %	(157.850)	(51,00) %
- Costo del personale	1.919.472	32,52 %	1.802.554	32,42 %	116.918	6,49 %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.263.486	21,41 %	1.094.141	19,68 %	169.345	15,48 %
- Ammortamenti e svalutazioni	704.916	11,94 %	673.106	12,11 %	31.810	4,73 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	558.570	9,46 %	421.035	7,57 %	137.535	32,67 %
+ Altri ricavi	151.649	2,57 %	309.499	5,57 %	(157.850)	(51,00) %
- Oneri diversi di gestione	185.647	3,15 %	204.343	3,68 %	(18.696)	(9,15) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	524.572	8,89 %	526.191	9,46 %	(1.619)	(0,31) %
+ Proventi finanziari						
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	524.572	8,89 %	526.191	9,46 %	(1.619)	(0,31) %
+ Oneri finanziari	(219.272)	(3,72) %	(202.490)	(3,64) %	(16.782)	(8,29) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	305.300	5,17 %	323.701	5,82 %	(18.401)	(5,68) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			(2.302)	(0,04) %	2.302	100,00 %
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	305.300	5,17 %	321.399	5,78 %	(16.099)	(5,01) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	57.770	0,98 %	41.821	0,75 %	15.949	38,14 %
REDDITO NETTO	247.530	4,19 %	279.578	5,03 %	(32.048)	(11,46) %

Si evidenzia come a fine esercizio il MOL risulti pari ad euro 1.263.486, incrementato di circa il 15% rispetto al precedente esercizio. Anche il Margine Operativo Netto (MON), che tiene conto anche degli ammortamenti di competenza, è positivo e pari ad euro 558.570, ed ulteriormente in crescita rispetto al già ottimo risultato raggiunto nel corso del precedente esercizio.

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 euro	2024		2023		2022		2021		2020	
	5.902.206		5.559.477	100%	4.674.544	100%	2.911.994	100%	2.533.970	100%
REPARTO BENESSERE	2.939.860	50%	2.545.405	46%	1.938.634	41%	809.195	28%	863.851	34%
REPARTO CURE	1.277.552	22%	1.257.591	23%	1.266.306	27%	880.117	30%	634.294	25%
REPARTO ESTETICA	415.865	7%	398.507	7%	466.026	10%	310.824	11%	218.637	9%
NEGOZIO	305.117	5%	288.933	5%	220.518	5%	158.573	5%	147.229	6%
RISTORAZIONE	652.261	11%	602.203	11%	480.475	10%	211.315	7%	223.713	9%
ALTRI RICAVI	311.551	5%	466.838	8%	302.586	6%	541.970	19%	446.246	18%



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 a partire dall'esercizio 2022 al fine di mitigare ed 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 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
R.O.E.			
	4,05 %	4,77 %	(15,09) %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
	3,68 %	3,19 %	15,36 %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
	9,12 %	10,02 %	(8,98) %
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 generale 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 ($ROS > 0$). In particolare, il valore del ROI, in aumento rispetto al precedente esercizio, evidenzia la bontà delle scelte di investimento effettuate fino ad oggi, le quali trovano riscontro in un miglioramento della redditività aziendale.

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 2024 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 e si è preso atto dell'introduzione di 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 31.12.2024 la società impegnava nella sede aziendale (non ci sono sedi secondarie) in media 60 dipendenti, suddivisi in 46 operai e 14 impiegati.

Il lieve incremento del numero di dipendenti medio è giustificato in parte dal maggior fatturato (e quindi dalla maggiore necessità di addetti per garantire i servizi alla clientela) ed in parte dall'aumento del periodo occupazionale dovuto dall'apertura anche sul 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. 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 aggravi 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, e dovrebbe avere inizio nel maggio 2025 con un termine lavori previsto per la prima area di intervento (copertura vasca natatoria) ad ottobre 2025, mentre per la seconda area di intervento (Adventure-Laguna) nell'agosto 2026.

L'avvio dei lavori sarà in ogni caso successivo all'esecutività delle procedure di erogazione del contributo dal Fondo dei Comuni Confinanti di euro 9 milioni, attualmente sottoposte alle verifiche documentali finali da parte dell'Ente Regione Lombardia, fra le quali l'asseverazione da parte di terzi soggetti del Piano Economico Finanziario aggiornato per il periodo 2025-2044 e del relativo calcolo del c.d. "Funding Gap". La finalità del citato Piano di Risanamento è stata 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 ed ai successivi aggiornamenti approvati in data 24 aprile 2024.

Con l'avvicinarsi dei citati investimenti in attuazione del piano di riqualificazione dell'intera struttura termale, anche in considerazione del diverso timing atteso di erogazione dei contributi pubblici 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 31/12/2024 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, 14/03/2025

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