

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 2024 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

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

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo di amministrazione ha così reso disponibile il progetto di bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, completo di nota integrativa e relazione sulla gestione, e che evidenzia un risultato economico di esercizio positivo e pari ad euro 247.530.

L'impostazione della presente relazione richiama la stessa struttura di quella utilizzata per l'esercizio precedente ed è ispirata alle disposizioni di legge e alle vigenti "Norme di comportamento del Collegio sindacale - Principi di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC.

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

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il Collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e 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 sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- è inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel corso dell'esercizio 2024 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.

Durante le verifiche periodiche, il Collegio 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.

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, anche sulla base dei riscontri effettuati nel corso delle verifiche periodiche e 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

di un componente dell'organo amministrativo a cui 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 della società e anche tramite i 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 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 1.244.383 ed effettuato manutenzioni ordinarie indifferibili (compreso materiale accessorio) per complessivi euro 199.412, per mantenere in buona efficienza lo stabilimento termale.

Nonostante gli ingenti investimenti sopra richiamati, la Società è riuscita a far fronte ai fabbisogni finanziari derivanti dalla gestione corrente, oltre alla capacità di rispettare il piano di rimborso dei mutui bancari in essere. Si può ritenere che, sulla base delle previsioni di cassa recentemente approvate dal Consiglio di Amministrazione e dell'andamento della gestione registrato nei primi mesi del 2025, la continuità aziendale nel breve periodo risulta garantita.

Osservazioni sulle prospettive economico-finanziarie nel medio periodo

Come già evidenziato nelle precedenti relazioni al bilancio chiuso al 31/12/2022 ed al 31/12/2023, le prospettive economico-finanziarie della Società nel medio periodo dipendono in maniera determinante dalla riqualificazione di gran parte dei reparti dello stabilimento termale.

La Società ha predisposto un progetto di riqualificazione dello stabilimento già presentato ed approvato dai soci per un valore a quadro economico di complessivi euro 13.144.018. L'assemblea dei soci del 24 aprile 2024 ha approvato, per lo stesso valore a quadro economico, il correlato progetto esecutivo degli ambiti adventure/laguna, natatoria e thermarium copertura.

Parte preponderante delle risorse a copertura del progetto di riqualificazione (euro 9.000.000) perverrà dal 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. Nel corso del mese di settembre 2024, la società ha ricevuto conferma dell'assegnazione definitiva a Bormio Terme S.p.A. di tale contributo, per il tramite del Comune di Bormio quale soggetto beneficiario delle risorse pubbliche. Da allora, la società ha avviato con l'Ente Regione Lombardia, in qualità di soggetto materialmente erogatore, i passaggi formali per dare esecutività all'erogazione dei fondi, fra i quali si evidenzia l'aggiornamento necessario dei dati previsionali del Piano Economico Finanziario per il nuovo orizzonte temporale 2025-2044 e del relativo calcolo di deficit di finanziamento (c.d. "*Funding Gap*").

Allo stato attuale, l'iter amministrativo in capo all'Ente Regione Lombardia non si è ancora concluso, così come la società non ha ancora sottoscritto la Convenzione con il Comune di Bormio, ma è ragionevolmente presumibile che possa essere ultimato in tempi brevi.

La restante parte delle risorse finanziarie necessarie per l'investimento di riqualificazione è pervenuto dall'aumento di capitale perfezionato nel corso dell'esercizio precedente (euro 1.144.018) e sarà garantito dal ricorso a nuovi mutui bancari: 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), la società nel corso dell'esercizio ha definito gli accordi con gli istituti di credito di riferimento per la stipula, prevista nel corso dell'esercizio 2025, di due nuovi mutui ipotecari del valore complessivo di euro 3,6 milioni ottenendo, nelle more della sottoscrizione, la concessione di due affidamenti per il medesimo importo complessivo.

Si rammenta 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.

Il Collegio Sindacale invita il Consiglio di Amministrazione a monitorare con la massima attenzione i flussi di cassa e ad adottare gli opportuni correttivi nel delicato periodo di realizzazione del progetto di riqualificazione (il cui avvio è previsto nel corso dell'esercizio 2025) durante il quale si assisterà inevitabilmente ad una riduzione delle risorse provenienti dalla gestione corrente e ad un prevedibile sfasamento delle tempistiche necessarie per la messa a disposizione delle risorse a copertura dei nuovi investimenti rispetto alle scadenze di pagamento delle relative spese.

Osservazioni in ordine al bilancio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 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.

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 ha verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio e, 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.

La revisione legale è affidata al revisore Dott. Giuseppe Alberti che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che 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.

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

- il bilancio al 31 dicembre 2024 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 2024 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Bormio (SO), 29 marzo 2025

IL COLLEGIO SINDACALE

Rag. Angela Besseghini

Dott. Cristian Dario Giacomelli

Dott.ssa Barbara Tenci

