

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 € 4.576.074,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2022**Stato Patrimoniale Abbreviato**

	31/12/2022	31/12/2021
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	39.436	44.521
II - Immobilizzazioni materiali	12.258.670	11.603.516
III - Immobilizzazioni finanziarie	15.524	15.524
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>12.313.630</i>	<i>11.663.561</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	219.089	195.355
II - Crediti	536.238	424.916
esigibili entro l'esercizio successivo	536.238	424.916
IV - Disponibilita' liquide	762.367	149.666
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>1.517.694</i>	<i>769.937</i>
D) Ratei e risconti	29.185	26.362
<i>Totale attivo</i>	<i>13.860.509</i>	<i>12.459.860</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	4.576.074	6.292.102
VI - Altre riserve	637.709	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	(1.177.592)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(310.563)	(364.944)
Perdita ripianata nell'esercizio	173.492	-
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>5.076.712</i>	<i>4.749.567</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	450.826	450.623

	31/12/2022	31/12/2021
D) Debiti	7.095.507	6.803.180
esigibili entro l'esercizio successivo	3.091.137	2.151.483
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.004.370	4.651.697
E) Ratei e risconti	1.237.464	456.490
<i>Totale passivo</i>	<i>13.860.509</i>	<i>12.459.860</i>

Conto Economico Abbreviato

	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.490.870	2.433.039
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	116.388	358.682
altri	67.286	120.273
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>183.674</i>	<i>478.955</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>4.674.544</i>	<i>2.911.994</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	660.933	397.520
7) per servizi	1.621.786	1.013.881
8) per godimento di beni di terzi	39.662	34.069
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	1.186.244	799.449
b) oneri sociali	360.534	246.514
c/d/e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	128.921	91.761
c) trattamento di fine rapporto	121.445	87.298
e) altri costi	7.476	4.463
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>1.675.699</i>	<i>1.137.724</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	663.524	418.420
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.156	8.716
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	645.759	409.704
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	5.609	-

	31/12/2022	31/12/2021
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	663.524	418.420
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(23.734)	15.933
14) oneri diversi di gestione	197.097	131.345
<i>Totale costi della produzione</i>	4.834.967	3.148.892
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(160.423)	(236.898)
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	139.918	128.046
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	139.918	128.046
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	(139.918)	(128.046)
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(300.341)	(364.944)
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	10.222	-
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	10.222	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(310.563)	(364.944)

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile. Pertanto, ai sensi del comma 2 dello stesso articolo del codice civile, la società è esonerata dalla redazione del rendiconto finanziario.

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

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

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

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

L'approvazione del bilancio è differita nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, in conformità alla facoltà prevista dallo statuto sociale e della delibera del C.d.A. del 31 marzo 2023, principalmente in ragione di alcuni accadimenti non ordinari che hanno caratterizzato l'esercizio, in conseguenza dei quali si è reso necessario procedere con ulteriori valutazioni e approfondimenti di natura tecnico-contabile che hanno comportato un allungamento delle tempistiche ordinarie di chiusura del presente bilancio d'esercizio. Tali operazioni, in particolare, riguardano gli interventi sul capitale sociale e i lavori di ristrutturazione della vasca loggia termale, di cui si argomenterà meglio nel prosieguo della presente informativa.

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

ATTIVITA' SVOLTA

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

L'esercizio 2022, chiuso con una perdita di euro 310.563, rappresenta il primo esercizio successivo a quello chiuso al 31 dicembre 2019 durante il quale le attività sociali si sono svolte sostanzialmente in modo regolare, dopo la cessazione dello stato di emergenza sanitaria dovuto alla diffusione del noto virus *Covid-19*. Si evidenzia, tuttavia, che nei primi quattro mesi dell'esercizio la società è stata ancora limitata, sulla base della normativa emergenziale "Covid-19" allora ancora in vigore per gli stabilimenti termali, nel consentire il pieno accesso da parte degli utenti al settore Benessere, abituale *core business*, potendo infatti ammettere solo 250 accessi contemporanei su 600 normalmente possibili. Si segnala, inoltre, il significativo impatto sui costi operativi dell'esercizio 2022 dovuto al drastico incremento del prezzo

dell'energia elettrica (conseguente allo scoppio del conflitto bellico in Ucraina), che per la maggior parte dell'anno è risultato più che raddoppiato rispetto ai prezzi mensili mediamente riscontrati nell'anno 2019. In risposta a tale situazione d'emergenza, il Governo è intervenuto con misure straordinarie di sostegno alle imprese. Nello specifico, sono stati introdotti appositi crediti d'imposta commisurati ai consumi di energia elettrica registrati nel corso di vari trimestri dell'esercizio 2022.

A fronte quindi delle minori presenze ed accessi alla struttura nella prima parte dell'esercizio da un lato, e dell'importante impennata del costo dell'energia dall'altro, la società ha dovuto rivedere il piano tariffario: l'azione di analisi e revisione ha avuto un percorso graduale che si è concluso a metà settembre 2022 con l'ultimo step di incremento tariffario.

Si ricorda che, per calmierare l'effetto negativo delle minori presenze nella struttura nella prima parte dell'esercizio, così come consentito dalla normativa emergenziale *Covid-19*, la società ha scelto di aderire all'iniziativa governativa del c.d. "Bonus Terme". La società si è quindi aggiudicata n. 3.287 voucher di spesa del valore di euro 200. Di questi n. 2.309 voucher sono stati goduti dagli utenti presso la struttura a cavallo tra la fine del 2021 ed i primi mesi del 2022, determinando quindi un importante beneficio dal punto economico. Dal punto di vista finanziario, considerato che tale iniziativa è stata gestita per il tramite di Invitalia Spa e che lo stesso ente pubblico ha riconosciuto ed accreditato alla società il controvalore dei voucher utilizzati dagli utenti con diverse settimane di ritardo rispetto all'erogazione dei servizi, ha comportato la richiesta agli istituti di credito di riferimento di un extra fido temporaneo, sostanzialmente corrispondente al credito da "Bonus Terme" che la società doveva ancora incassare, per la gestione dei fabbisogni di cassa di breve periodo.

Con riferimento alle operazioni non ordinarie, si segnala che l'esercizio 2022 è stato caratterizzato dal necessario e non prorogabile intervento di ristrutturazione della vasca loggia termale che, a seguito della chiusura forzata di oltre 12 mesi per via della pandemia *Covid-19* e dell'obsolescenza degli impianti, non è più stata in grado di sopportare i carichi di acqua, arrivando a presentare delle copiose perdite che hanno costretto il C.d.A., previa comunicazione ai Soci, alla chiusura totale della stessa vasca per ragioni di sicurezza. Il progetto definitivo-esecutivo per la riqualificazione della loggia termale e l'avvio dei bandi di gara per l'appalto dell'opera sono stati approvati dall'assemblea dei soci del 28 maggio 2022, previo ottenimento della relativa copertura finanziaria. In esito al bando di gara, il lavoro è stato appaltato all'ATI "A&T Europe S.p.A. – Techne S.p.A." Il quadro economico complessivo dell'operazione, compresi oneri per la sicurezza ed imposte indirette, è risultato pari ad euro 1.023.272. L'intervento di riqualificazione è stato coperto finanziariamente quanto ad euro 740.000 dalla Provincia di Sondrio e dai fondi A.Q.S.T., per il tramite del Comune di Bormio, e per il restante importo di euro 283.272 dalle risorse proprie della società, frutto anche dell'operazione di aumento del capitale sociale di cui si preciserà di seguito.

Si sottolinea che, per non perdere il contributo concesso dalla Provincia di Sondrio era necessario terminare i lavori entro due anni dalle prime intese sottoscritte (dicembre 2021). Il Consiglio di Amministrazione ha dunque fatto tutto quanto necessario per realizzare l'opera entro l'inizio della stagione invernale 2022/2023, riconoscendo alla vasca loggia termale un'importanza strategica in considerazione della sua visibilità e della sua allocazione all'interno della struttura, ma anche la necessità di aumentare gli accessi e le capienze degli utenti alle vasche per via dell'incremento dei volumi d'acqua. Il 27 dicembre 2022, dopo 105 giorni di lavori, la vasca loggia termale è stata aperta al pubblico e rinominata "Vasca Stelvio".

Nell'ambito del proseguimento del più ampio progetto di ristrutturazione e riqualificazione dell'intero stabilimento termale, si evidenzia che la progettazione definitiva, appaltata a fine dicembre 2021 alla società di architettura e ingegneria "J+S S.p.A." per l'importo complessivo pari a euro 299.000,00, è stata

consegnata alla società a metà maggio 2022, con la previsione di un onere complessivo di lavori ed interventi pari a poco più di 15 milioni di euro (gli interventi sono stati identificati in priorità 0,1,2,3,4,5). Sempre nell'ambito del processo di ristrutturazione aziendale, si evidenzia che nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione della società Bormio Terme S.p.A., con il supporto di Centro Studi Enti Locali S.p.A. e degli altri professionisti della società, ha predisposto ed **approvato il Piano di risanamento ex art. 14, comma 2, del Dlgs. n. 175/2016 (c.d. "Legge Madia")** per il periodo 2022-2041, avente in particolare la finalità di evidenziare le condizioni e le risorse finanziarie necessarie per la prosecuzione nel tempo dell'attività sociale, garantire la continuità aziendale e di 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 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 così come delineato nel citato progetto definitivo. Tale scenario di "riqualificazione e sviluppo" è in contrapposizione ad un piano definito "inerziale", che comporterebbe il sostenimento di meri interventi di manutenzione periodici non procrastinabili, e dimostra come sia l'unica strada possibile da seguire al fine di garantire l'operatività, la salvaguardia del patrimonio e la continuità aziendale.

In conseguenza di tutto quanto sopra descritto, l'assemblea dei soci del 15.11.2022:

- ha approvato **il Piano di Risanamento ex art. 14, comma 2, del Dlgs. n. 175/2016**, nel quale le condizioni necessarie per il conseguimento dello scenario di "riqualificazione e sviluppo" prevedono un mix di fonti di finanziamento degli interventi di ristrutturazione dell'intero stabilimento provenienti in parte dal *Fondo Comuni Confinanti*, in parte da un aumento di capitale sociale con iniezione di risorse proprie ed in parte da nuovi finanziamenti concessi da istituti di credito;
- ha approvato **la progettazione definitiva** degli interventi fino priorità 2, corrispondente ad un valore a quadro economico pari a complessivi **euro 13.144.018,32** (coerentemente a quanto previsto nel piano di risanamento), autorizzando il Consiglio di Amministrazione ad appaltare la progettazione esecutiva fino all'importo lavori massimo di euro 9 milioni, corrispondente al contributo che la società dovrebbe ricevere dal *Fondo Comuni Confinanti*.
Si specifica che in termini generali la progettazione definitiva tiene conto:
 - della necessità di salvaguardia del patrimonio immobiliare, sia da un punto di vista strutturale che di adeguamento normativo, adeguamento sismico e di sostenibilità energetica;
 - dei possibili miglioramenti e delle innovazioni propedeutiche alla crescita della redditività;
 - dell'appetibilità della struttura;
- ha approvato **il piano economico finanziario 2022-2041** costruito, oltre che sulla base delle entrate previsionali provenienti dall'attività, anche sul mix di fonti di finanziamento previste dal Piano di Risanamento ex art. 14, comma 2, del D.Lgs. n. 175/2016 e cioè:
 - il citato contributo dal "*Fondo dei Comuni Confinanti*" (Fondo costituito ai sensi dell'art. 2 commi 117 e 117-bis della Legge 23/2/2009 n. 191 e S.M.I.) per euro 9 milioni, erogabile sulla base degli stati avanzamento lavori, con un primo anticipo previsto nel 2023 ed il saldo nel 2027;
 - un aumento di capitale da parte dei soci pubblici e privati, per un valore di euro 1.144.018,32;
 - la negoziazione con gli istituti finanziari di nuove risorse finanziarie per euro 3,675 milioni. Di questi, euro 1,878 milioni sarebbero destinati a copertura degli investimenti previsti ed euro 1,797 milioni a disposizione della società per le esigenze di cassa ordinarie.

- Ha approvato, in seduta straordinaria, **la riduzione volontaria del capitale sociale** da euro 6.292.101,75 ad euro 4.576.074, a copertura parziale delle perdite cumulate risultanti dalla situazione economico-patrimoniale al 31.08.2022, **ed il successivo aumento in forma scindibile** sino ad euro 5.720.092,32, mediante l'emissione di nuove azioni da offrire in opzione ai soci ed in conformità a quanto previsto dal sopracitato Piano di Risanamento ex art. 14, comma 2, del Dlgs. n. 175/2016.

Principi di redazione

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

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza.

Si precisa inoltre che, ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del Bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico.

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

Criteri di formazione – REDAZIONE DEL BILANCIO

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico.

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

Si specifica, inoltre, quanto segue:

- non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis, comma 2, del codice civile;
- la società non si è avvalsa, per l'esercizio 2022, della nuova possibile deroga in tema di riduzione/sospensione degli ammortamenti, così come previsto dalla vigente formulazione dell'art. 60 comma 7-bis ss. del DL n. 104/2020 convertito in Legge, rispetto a quanto ordinariamente disposto dall'art. 2426, primo comma, numero 2), del codice civile;
- tutte le voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono comparabili con quelle del precedente esercizio e non si è reso necessario alcun adattamento;
- in conformità al principio contabile OIC 29, si evidenzia che non sono stati riconosciuti errori rilevanti commessi negli esercizi precedenti.

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

Criteri di formazione – STRUTTURA E CONTENUTO DEI PROSPETTI DI BILANCIO

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

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424, 2425 e 2435-bis del Codice civile, così come modificate dal D.lgs. n. 139/2015.

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423-ter del Codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente, fatta eccezione per quanto già anticipato e descritto nei successivi paragrafi con riferimento all'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali.

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

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

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

Come anticipato, in sede di chiusura dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 gli amministratori hanno ritenuto, prudenzialmente, di non avvalersi della facoltà di ridurre o sospendere gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e/o immateriali (possibilità prevista dal vigente dell'art. 60 comma 7-bis ss. del DL n. 104/2020), non sussistendo sufficienti ragioni gestionali, economiche e patrimoniali.

In tal senso, si ricorda che in sede di chiusura del precedente esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, la società aveva invece fruito delle specifiche deroghe sul tema, previste dalle norme di legge, rideterminando le percentuali di ammortamento annue dei cespiti interessati sulla base di un rapporto matematico fra i giorni di chiusura di ciascun reparto aziendale (imposti dalla normativa emergenziale "Covid-19") ed i giorni complessivi di ciascuno dei due esercizi interessati, proprio per fornire una rappresentazione più veritiera e corretta delle risultanze economiche e patrimoniali degli esercizi citati in ragione della significativa contrazione delle attività aziendali a causa della nota emergenza sanitaria. Con riferimento ai beni materiali o immateriali interessati dalle deroghe, si ricorda che era stata estesa la vita utile (durata economico tecnica) per il periodo corrispondente ai minori ammortamenti pro-quota contabilizzati per ciascuno dei due esercizi 2021 e 2020.

In conformità alla normativa speciale di riferimento, si ritiene opportuno riepilogare l'effetto cumulato sullo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022 nel caso in cui la società non si fosse avvalsa della facoltà di sospendere gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali con riferimento al precedente esercizio 2021 e con riferimento all'esercizio 2020:

	Con deroga	Senza deroga	Differenza
Situazione patrimoniale			
Immobilizzazioni immateriali	39.436	31.271	8.165
Immobilizzazioni materiali	12.258.670	11.780.035	478.635
Totale attivo	13.860.509	13.373.709	486.800
Patrimonio netto	5.076.712	4.589.912	486.800
Totale passivo	13.860.509	13.373.709	486.800

La società dovrà provvedere a vincolare l'importo di euro 486.800, corrispondente al totale degli ammortamenti sospesi nei due esercizi precedenti, ad una riserva indisponibile, destinando la quota corrispondente di utili futuri.

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

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 8, del c.c., la società si è avvalsa della facoltà di iscrivere i crediti compresi alla voce immobilizzazioni finanziarie al valore nominale, eventualmente ridotto nel caso di perdite durevoli di valore.

Rimanenze

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

Crediti e debiti

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 8, del c.c., la società si è avvalsa della facoltà di iscrivere i crediti al presunto valore di realizzo, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale dei crediti e le eventuali rettifiche iscritte al fondo rischi su crediti, portate in bilancio a diretta diminuzione delle voci attive cui si riferiscono.

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 8, del c.c., la società si è avvalsa della facoltà di iscrivere i debiti al valore nominale.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

Ratei e risconti

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

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

Fondo TFR

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

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

Fondo per rischi ed oneri

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

Imposte dell'esercizio

Le imposte correnti sono stanziare secondo il principio della competenza e rappresentano gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti. Si precisa che non sono emersi valori imponibili da assoggettare ad IRES, mentre l'IRAP dell'esercizio è stata calcolata nel rispetto della normativa vigente applicando l'aliquota di imposta del 3,90%.

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

Riconoscimento costi e ricavi

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

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

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

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

Sulla base dell'emendato principio contabile nazionale OIC 12, eventuali rettifiche di ricavo o di costo, anche se relative ad esercizi precedenti, sono portate a riduzione dei ricavi alla voce del Conto Economico

A) *Valore della produzione* o a riduzione dei costi alla voce B) *Costi della produzione*, ad eccezione di quelle derivanti da correzione di errori o cambiamenti di principi contabili (che sono eventualmente rilevate ai sensi dell'OIC 29).

Altre informazioni

Valutazione poste in valuta

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

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Nota integrativa, attivo

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

Immobilizzazioni

Il totale delle immobilizzazioni, al netto del relativo fondo ammortamento, ammonta ad euro 12.313.630.

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	163.675	22.874.629	16.001	23.054.305
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	119.154	11.271.113	477	11.390.744
Valore di bilancio	44.521	11.603.516	15.524	11.663.561
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizione	7.071	1.306.522	-	1.313.593
Ammortamento dell'esercizio	12.156	645.759	-	657.915
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	5.609	-	5.609
Totale variazioni	(5.085)	655.154	-	650.069
Valore di fine esercizio				

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Costo	170.746	24.181.151	16.001	24.367.898
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	131.310	11.922.481	477	12.054.268
Valore di bilancio	39.436	12.258.670	15.524	12.313.630

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>							
	Costi di impianto e di ampliamento	6.845	-	-	-	-	-
	Software di proprietà capitalizzato	91.326	21.254	7.071	-	9.892	18.433
	Dir. brev. industr. e utilizz. opere ingegno	20.593	14.868	-	-	2.059	12.809
	Altre spese pluriennali	44.910	8.399	-	-	205	8.194
Totale		163.675	44.521	7.071	-	12.156	39.436

Le Immobilizzazioni immateriali al 31.12.2022, al netto dei fondi ammortamento, sono pari ad euro 39.436 e comprendono: licenze per uso software a tempo indeterminato per euro 18.433, diritti di brevetto e utilizzo delle opere di ingegno per euro 12.809, oneri pluriennali diversi per euro 8.194 e costi d'impianto iscritti a costo per euro 6.845 ma completamente ammortizzati.

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

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Alienaz.	Svalut.	Ammort.	Consist. Finale
<i>Immobilizzazioni materiali</i>											
	Terreni e fabbricati	15.022.929	5.615.541	9.407.388	3.083	-	-	-	-	300.388	9.110.083

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Alienaz.	Svalut.	Ammort.	Consist. Finale
	Impianti e macchinari	5.123.300	4.016.802	1.106.498	923.341	18.114	-	-	-	233.266	1.814.687
	Attrezzature industriali e commerciali	2.005.721	1.137.423	868.298	57.877	-	-	-	-	87.439	838.736
	Altre immobilizzazioni materiali	592.624	501.347	91.277	28.818	-	-	-	-	24.667	95.428
	Immobilizzazioni in corso	130.055	-	130.055	293.404	-	18.114	-	5.609	-	399.736
Totale		22.874.629	11.271.113	11.603.516	1.306.523	18.114	18.114	-	5.609	645.760	12.258.670

Le immobilizzazioni materiali al 31.12.2022, al lordo dei relativi fondi ammortamento, ammontano ad euro 12.258.670. Si riepiloga nella tabella seguente la composizione della voce:

Categorie	Costo storico	Fondo ammortamento	Valore residuo contabile
Terreni e Fabbricati			
Terreni	125.042	54.414	70.628
Fabbricati industriali e commerciali	14.855.577	5.827.461	9.028.116
Costruzioni leggere	45.393	34.054	11.339
	15.026.012	5.915.929	9.110.083
Impianti e macchinari			
Impianti generici	14.525	14.418	108
Impianti specifici	3.864.136	3.126.810	737.326
Piscine e vasche termali	1.833.148	652.200	1.180.948
Spogliatoi e controlli accessi	352.946	343.367	9.579
	6.064.755	4.136.794	1.927.960
		Fondo svalut. 113.272	
Attrezzature industriali e commerciali			
Attrezzature industriali e commerciali	522.351	329.406	192.945
Attrezzature varie e minute	73.004	73.004	-
Attrezzatura bar ristorante	97.997	97.422	575
Lavori sorgente Cinghaccia	970.325	377.121	593.204
Attrezzatura varia estetica	120.987	73.869	47.118
Mobili e arredi bar/ristorante	250.947	246.053	4.894
Attrezzatura varia bar/terrazza	25.520	25.520	-
Attrezzature varie bar/ristorante	2.468	2.468	-
	2.063.598	1.224.862	838.735
Altre immobilizzazioni			
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	1.630	1.630	-
Macchine elettromeccaniche d'ufficio	153.346	131.711	21.636
Mobili e arredi	418.283	350.456	67.826

Registratori di cassa	27.983	22.016	5.966
Biancheria	20.200	20.200	-
	621.442	526.014	95.428
Immobilizzazioni in corso	405.345	-	405.345
		Fondo svalut. 5.609	
TOTALE	24.181.151	11.922.481	12.258.670

La voce immobilizzazioni materiali registra un incremento pari ad euro 655.154, dovuto all'effetto netto degli incrementi dell'esercizio pari ad euro 1.306.522, delle quote di ammortamento pari ad euro 645.759 e delle svalutazioni pari ad euro 5.609.

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

- la categoria "*Fabbricati industriali e commerciali*" ha avuto nel corso dell'esercizio un incremento pari a euro 3.083 dovuti quasi interamente ai lavori di manutenzione straordinaria della vasca natatoria esterna i quali rappresentano costi incrementativi da capitalizzare. L'iva indetraibile relativa alla categoria in oggetto è pari a euro 173;
- la categoria "*Impianti e macchinari*" ha avuto un incremento pari a euro 941.455 dovuto principalmente dalle seguenti voci di dettaglio maggiormente rilevanti: lavori di ristrutturazione loggia termale (nuova "Vasca Stelvio") per euro 860.095, nuovi liner vasca bambini e Thermarium per euro 13.450, manutenzione straordinaria sfangatrice per euro 6.820, manutenzione straordinaria bagno turco Thermarium per euro 6.344, nuovo ecografo per la medicina sportiva per euro 2.030. La voce comprende costi di progettazione della nuova "Vasca Stelvio", precedentemente sostenuti e sospesi alla voce "*Immobilizzazioni in corso*", per euro 18.114, dal momento dell'entrata in funzione della nuova piscina. L'iva indetraibile relativa alla categoria in oggetto è pari a euro 51.771;
- la categoria "*Attrezzature industriali e commerciali*" ha avuto un incremento complessivo pari a euro 57.877. Si elencano i beni maggiormente rilevanti: euro 28.600 laser per epilazione definitiva, euro 2.470 multisterile per estetica, euro 3.800 nuova pompa spingifango, euro 4.200 inverter per fotovoltaico, euro 2.950 nuova sonda per ecocardiografo, euro 2.875 "dolphin wave" per pulizia vasche, euro 2.300 lavasciuga per bistrot e fisioterapia. L'iva indetraibile relativa alla categoria in oggetto è pari a 3.238;
- la voce "*Altre immobilizzazioni materiali*" ha avuto un incremento complessivo pari a euro 28.818 (Iva indetraibile euro 1.616), rappresentati principalmente dall'acquisto di un nuovo server per l'ufficio per euro 9.622, lavori di arredo per il reparto inalazioni per euro 3.710, porte in alluminio per spogliatoi del reparto cure termali per euro 3.550, n.4 stampanti termiche Kube per euro 3.560;
- alla voce "*Immobilizzazioni in corso*" sono contabilizzati gli acconti delle spese sostenute per la redazione dello studio di fattibilità degli interventi di riqualificazione e rinnovamento dello stabilimento, come accennato nella parte introduttiva della presente nota integrativa. L'incremento relativo ai costi sostenuti nell'esercizio 2022 è pari a euro 293.403. La società ha provveduto ad una parziale svalutazione delle immobilizzazioni in corso, nella misura di euro 5.609, a fronte di costi di progettazione sostenuti in esercizi precedenti, ma con dubbia utilità futura nell'ambito del progetto di riqualificazione. Come sopra anticipato, nel corso dell'esercizio, sono stati riclassificati euro 18.114 ed imputati alla sottovoce "Piscine e vasche termali", in relazione ai costi di progettazione della nuova Vasca Stelvio, in virtù della conclusione di tale intervento.

Si evidenzia che, a fronte della conclusione degli investimenti di ristrutturazione della vasca loggia termale ("Vasca Stelvio") e della sua entrata in funzione nel mese di dicembre 2022, si è provveduto a determinare la quota di ammortamento dell'esercizio 2022 nella misura di 1/12. Con riferimento ai già citati contributi pubblici di complessivi euro 740.000 ricevuti dalla Provincia di Sondrio, per il tramite del Comune di Bormio, per la realizzazione della nuova "Vasca Stelvio", si evidenzia che il trattamento contabile adottato dalla società e quello del c.d. "metodo indiretto", cioè con iscrizione alla voce immobilizzazioni materiali dello stato patrimoniale il costo lordo sostenuto per l'investimento ed a conto economico i relativi contributi in conto impianti, i quali sono riscontati lungo la durata della vita utile del cespite in modo tale da compensare in maniera speculare i maggiori ammortamenti determinati sulla base del costo al lordo dei contributi ricevuti.

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli e crediti

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Svalut.	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>									
	Partecipazioni in altre imprese	15.685	477	-	15.208	-	-	-	15.208
	Crediti immobilizzati	316	-	-	316	-	-	-	316
Totale		16.001	477	-	15.524	-	-	-	15.524

Le partecipazioni iscritte in bilancio ammontano a complessivi euro 15.208 e riguardano le partecipazioni nella "Pentagono S.p.A." per euro 15.200 e nel "Consorzio Italiano Imballaggi" per euro 8, oltre la partecipazione nel "Consorzio Termale Lombardo" per euro 477 completamente svalutata nel corso degli esercizi precedenti.

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

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

Attivo circolante

Il valore dell'attivo circolante alla data del 31.12.2022 ammonta ad euro 1.517.695, registrando un incremento rispetto all'esercizio precedente pari ad euro 747.758, sostanzialmente dovuto all'effetto dell'incremento di crediti per circa euro migliaia 111, dell'incremento delle rimanenze per circa euro migliaia 24 e soprattutto dell'incremento delle disponibilità liquide per euro migliaia 613.

L'incremento dei crediti esigibili dalla società è principalmente dovuto, al netto dell'incasso nell'esercizio di crediti pari ad euro 93.364 iscritti al 31 dicembre 2021 per le anticipazioni nei confronti di Invitalia per il citato "Bonus Terme" e alla riduzione di crediti tributari e previdenziali (complessivamente pari ad circa euro 75.000), alla contabilizzazione dei crediti pari ad euro 340.000 relativi alla seconda tranche di contributi, già deliberati ma non ancora ricevuti dalla Provincia di Sondrio, nell'ambito della più volte citata realizzazione della nuova "Vasca Stelvio".

I crediti di questa natura iscritti in bilancio alla chiusura dell'esercizio precedente, relativi a contributi in c/impianti da ricevere da Comunità Montana Alta Valtellina, erano pari ad euro 50.000, evidenziandosi dunque un differenziale positivo pari ad euro 290.000 alla chiusura dell'esercizio 2022.

L'incremento delle disponibilità liquide è dovuto principalmente all'incasso, nel mese di dicembre, dell'importo di euro 637.710 corrispondente al controvalore delle nuove azioni di Bormio Terme Spa in conseguenza dell'esercizio del diritto di opzione esercitata dai soci nell'ambito della delibera di riduzione e contestuale aumento del capitale sociale che ha interessato l'ultima parte dell'esercizio. Tale operazione verrà maggiormente dettagliata nel paragrafo relativo al "Patrimonio Netto".

Rimanenze

Le rimanenze, pari a complessivi euro 219.089, sono costituite per euro 24.931 da beni di consumo presenti alla chiusura dell'esercizio nei vari reparti in cui è suddivisa l'attività della società e, per euro 194.158, da merci destinate alla vendita presenti nel reparto commerciale.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Rimanenze</i>									
	Rimanenze di merci	160.740	33.418	-	-	-	194.158	33.418	21
	Riman. mat.prima, sussid. e di consumo	34.615	-	-	-	9.684	24.931	9.684-	28-
	Totale	195.355	33.418	-	-	9.684	219.089	-	

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella voce crediti sono compresi:

Crediti	2022	2021
---------	------	------

Crediti verso clienti		
Crediti v/clienti per fatture emesse	47.549	34.239
Crediti v/clienti per fatture da emettere	27.983	68.317
Carte di credito e carte pos	34.608	7.882
Conto paypal	1.199	8.409
Note di credito da emettere	(636)	(1.268)
	110.703	117.579
Crediti tributari		
Erario c/ritenute subite tariffa incentivante	421	54
Erario c/ crediti di imposta su beni strumentali	32.341	69.601
Erario c/ crediti di imposta (Ecobonus)	-	23.237
Altri crediti tributari	47.481	-
	80.243	92.892
Crediti verso altri		
Crediti diversi	4.190	1.143
Crediti v/INPS	-	62.298
Crediti da Bonus Terme	-	93.364
Crediti v/fornitori	1.063	2.381
Fornitori per anticipi	39	1.965
Contributi da ricevere	340.000	50.000
Crediti per cauzioni	-	3.247
Inail c/contributi	-	46
	345.292	214.445
TOTALE CREDITI	536.238	424.916

Tutti i crediti sono esigibili entro i 12 mesi: non si è reso necessario procedere con svalutazioni su crediti in quanto non sono presenti crediti ritenuti inesigibili.

Non sono iscritti crediti per imposte anticipate in quanto non si ha la ragionevole certezza di conseguire negli esercizi futuri imponibili fiscali tali da consentire l'assorbimento nel breve periodo delle perdite fiscali finora conseguite dalla società.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide, pari ad euro 762.367, sono rappresentate dagli assegni e dai contanti presenti in cassa alla data di chiusura dell'esercizio quanto ad euro 31.691, dal saldo attivo del c/c bancario aperto presso Credit Agricole quanto ad euro 180.306 e dal saldo attivo del c/c bancario aperto presso Banca Popolare di Sondrio quanto ad euro 550.370.

Ratei e risconti attivi

I risconti attivi, pari a complessivi euro 29.185, comprendono costi rinviati ad esercizi successivi per competenza, tra i quali i più rilevanti sono: premi assicurativi per euro 3.099, commissioni su fidejussioni per euro 4.675, canoni di manutenzione periodica per euro 14.431, servizi di pubblicità per euro 2.003, spese telefoniche per euro 304, altri costi per servizi e prestazioni professionali per euro 649 e 4.024 oneri bancari pluriennali relativi all'erogazione del finanziamento da 935.000 euro su Banca Popolare di Sondrio avvenuto nel mese di dicembre 2020.

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

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

Descrizione	Consist. iniziale	Incres.	Decres.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Capitale	6.292.102	-	1.716.028	4.576.074	1.716.028-	27-
Altre riserve	1	637.710	2	637.709	637.708	>100
Utili (perdite) portati a nuovo	1.177.592-	364.944-	1.542.536-	-	1.177.592	100-
Utile (perdita) dell'esercizio	369.470-	310.563-	369.470-	310.563-	58.907	16-
Perdita ripianata nell'esercizio	-	173.492	-	173.492	173.492	-

Il patrimonio netto registra un incremento netto di euro 327.147 rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente, per effetto della perdita dell'esercizio 2022 al netto delle operazioni intervenute sul capitale sociale a seguito dell'adozione della delibera dell'assemblea straordinaria dei soci del 15 novembre 2022.

A tale data, infatti, nell'ambito del più ampio progetto di ristrutturazione e riqualificazione dello stabilimento termale ed in conformità a quanto previsto dal Piano di Risanamento ex art. 14, comma 2, del Dlgs n. 175/2016 (TUSP), già citato nella parte introduttiva della presente Nota Integrativa, l'assemblea dei soci ha inizialmente deliberato la riduzione volontaria del capitale sociale a copertura parziale delle perdite pregresse, così come risultanti dalla situazione economico patrimoniale al 31.08.2022 predisposta dal C.d.A., per l'importo complessivo pari ad euro 1.716.028. Il capitale sociale è stato quindi ridotto ad euro 4.576.074,00, tramite riduzione del valore nominale di ciascuna azione, passato da euro 0,33 a euro 0,24.

Come rappresentato schematicamente nella tabella esplicativa sottostante, si evidenzia che, dell'importo complessivo della riduzione del capitale sociale, le perdite pregresse contabilizzate sino all'approvazione del bilancio 2021 ed interamente azzerate ammontano ad euro 1.542.536 mentre il residuo importo di euro 173.492 corrisponde alla parziale copertura della perdita emergente dalla citata situazione economico patrimoniale infra annuale al 31.08.2022.

In buona sostanza, la perdita dell'ordinario esercizio di 12 mesi emergente dal presente bilancio, da sottoporre all'approvazione dei soci, è già stata parzialmente coperta mediante la suddetta operazione di riduzione volontaria del capitale sociale.

Capitale Sociale ante riduzione	A	6.292.101,75
N. Azioni	B	19.066.975
Valore Nominale azione	C	0,33
Perdite a bilancio al 31.12.2021		(1.542.536)
Perdita al 31/08/22		(291.759)
Totale perdite da ripianare	D	(1.834.295)
Riduzione capitale sociale per perdite integrale	A + D = E	4.457.807
Valore Nominale azione a seguito di riduzione integrale	E / B	0,23380
Arrotondamento Valore nominale azione	F	0,24
Capitale sociale post riduzione con v.n. arrotondato	B * F = G	4.576.074,00
Differenza CS ante e post riduzione da compensare con perdite a bilancio		1.716.027,75
<i>così utilizzabile:</i>		
- perdite al 31.12.2021		1.542.535,51
- perdite 2022		173.492,24

Contestualmente, la stessa assemblea straordinaria dei soci del 15.11.2022 ha deliberato un aumento di capitale sociale, in forma scindibile, sino ad euro 5.720.092,32, mediante emissione di nr. 4.766.743 nuove azioni ordinarie del valore di euro 0,24, l'una da liberare mediante versamento in denaro e da offrire, ai sensi dell'art. 2441 del codice civile:

- in opzione ai soci, in ragione di una nuova azione ogni quattro vecchie azioni possedute;
- agli stessi soci che abbiano contestualmente anche esercitato il diritto di prelazione sulle azioni eventualmente inoptate, nel limite massimo del controvalore delle nuove azioni indicato nella richiesta, salvo eventuali riparti;
- a terzi, infine, nel caso di azioni rimaste inoptate e non oggetto di prelazione.

Il C.d.a. del 21.11.2022, esercitando la delega attribuita dall'assemblea per l'esecuzione materiale della suddetta delibera, ha approvato l'avviso di Offerta in Opzione, fissando il termine del 31 dicembre 2022 per l'esercizio del diritto di opzione da parte dei soci e per il versamento del controvalore delle relative azioni optate, ed il termine del 31 gennaio 2023 per il versamento del controvalore delle azioni oggetto di contestuale prelazione, dopo la ricognizione del numero di azioni effettivamente prelazionabili al termine della prima fase dell'offerta.

Si specifica che l'assemblea straordinaria aveva fissato come termine ultimo per il completamento dell'operazione di aumento del capitale sociale il 31.03.2023, salvo il caso di sottoscrizione integrale anticipata. Trattandosi di aumento di capitale in forma scindibile non progressivo, le azioni sottoscritte e la legittimazione all'esercizio dei diritti sociali sarebbero state riconosciute alla scadenza del termine per la sottoscrizione, ovvero dal momento dell'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale qualora intervenuto prima di fine marzo 2023.

Per questo motivo, i versamenti effettuati dai soci che hanno esercitato il diritto di opzione entro il 31.12.2022, pari ad euro 637.710, sono stati iscritti in un conto patrimoniale "Versamenti in c/aumento di

capitale” con natura di riserva di capitale, in attesa di essere imputati a capitale sociale al termine dell’operazione.

In questo senso, è opportuno specificare che la procedura si è positivamente conclusa in data 1° marzo 2023, con l’integrale sottoscrizione e versamento del deliberato aumento di capitale sociale di euro 1.144.018,32, a seguito dell’attribuzione delle azioni inoptate al 31.12.2022 ai soci che hanno esercitato il citato diritto di prelazione e dell’ingresso nella compagine societaria di alcuni nuovi piccoli azionisti, che hanno sottoscritto e versato il controvalore delle ultime azioni rimaste a disposizione.

Disponibilità ed utilizzo del patrimonio netto

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

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale		-	-	4.576.074
Totale			-	-	4.576.074
<i>Altre riserve</i>					
	Capitale	A-B	637.709	-	637.709
Totale			637.709	-	637.709
Totale Composizione voci PN			637.709	-	5.213.783
LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statuari; "E" altro					

Fondi per rischi ed oneri

Informazioni sui fondi per rischi ed oneri

Al 31.12.2022, non si rilevano passività potenziali certe o probabili che necessitino lo stanziamento di specifici accantonamenti a bilancio.

Trattamento di fine rapporto

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>					
	Fondo TFR	450.623	77.673	77.470	450.826
Totale		450.623	77.673	77.470	450.826

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

La quota di competenza dell'esercizio è stata imputata al conto economico, mentre il debito complessivo per TFR presenta un saldo di euro 450.826 al 31 dicembre 2022.

Il Fondo TFR registra un incremento pari ad euro 202 rispetto al precedente esercizio, per l'effetto dell'accantonamento dell'esercizio al netto degli utilizzi per cessazione del rapporto di lavoro in essere.

Debiti

I debiti ammontano a complessivi euro 7.095.507 e, come si evince dalla tabella seguente, registrano un incremento di euro 292.327 rispetto all'esercizio precedente principalmente dovuto, al netto dei parziali rimborsi dei mutui e finanziamenti in essere sulla base dei relativi piani di ammortamento, al maggior utilizzo delle linee di credito concesse dagli istituti di credito e soprattutto dall'aumento dei debiti verso fornitori per l'incremento dei costi sostenuti negli ultimi mesi dell'esercizio per la ristrutturazione della vasca loggia termale.

Variazioni e scadenza dei debiti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale
<i>Debiti</i>							
	Debiti verso banche	5.648.246	-	-	-	154.863	5.493.383
	Acconti	15.286	38.069	-	-	-	53.355
	Debiti verso fornitori	549.023	584.473	-	-	-	1.133.496
	Debiti tributari	120.890	-	-	-	73.073	47.817
	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	59.095	-	-	-	305	58.790
	Altri debiti	410.640	-	-	-	101.974	308.666
	Totale	6.803.180	622.542	-	-	330.215	7.095.507

Debiti esigibili entro l'esercizio successivo

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

Debiti	2022	2021
Debiti verso banche		
Debiti v/banche per c/c passivi	948.452	604.982
Mutuo ipotecario BPS euro 3.000.000	225.350	219.820
Mutuo ipotecario BPS euro 300.000	20.609	20.024
Mutuo ipotecario BCA euro 3.000.000	228.159	222.569
Mutuo ipotecario BCA euro 300.000	21.770	21.147

Finanziamento BPS con garanzia MCC euro 935.000	83.283	-
Banca c/interessi passivi da liquidare su mutui	14.773	14.773
	1.542.396	1.103.315
Acconti		
Crediti verso clienti	-	3.051
Clienti c/anticipi	650	772
Carte prepagate	52.705	11.463
	53.355	15.286
Debiti verso fornitori		
Debiti v/fornitori per fatture ricevute	339.643	359.625
Fatture da ricevere	796.507	190.273
Note di credito da ricevere	(2.653)	(875)
	1.133.496	549.023
Debiti tributari		
Erario c/imposta sostitutiva TFR	3.916	2.294
Erario c/IVA	9.598	96.383
Erario c/ritenute lavoro dipendente	21.499	20.277
Erario c/ritenute lavoro autonomo	2.583	1.936
Regioni c/IRAP	10.222	-
	47.817	120.890
Debiti verso istituti di previdenza		
Inps c/contributi	54.647	59.096
Inail c/contributi	4.143	
	58.790	59.096
Altri debiti		
Dipendenti c/retribuzioni	104.936	176.803
Ritenute sindacali	1.652	1.938
Debiti v/fondi pensione	19.240	16.866
Debiti diversi	60.826	41.655
Clienti c/cauzioni	13.986	12.053
Debiti v/ebiterme	1.260	1.174
Debiti v/Comune di Bormio lavori "Cinghaccia"	53.383	53.383
	255.283	303.872
Totale debiti esigibili nell'esercizio	3.091.137	2.151.483

Con riferimento alle voci di debito "Banca c/mutui ipotecari", si evidenzia che la società ha ripreso il regolare pagamento delle rate previste dai piani di ammortamento, sia per la parte di quota capitale che di quota interessi, essendo cessate le moratorie "Covid" previste ai sensi del Decreto Cura Italia (D.L. 18/2020) e successive proroghe.

La voce "Banca c/interessi passivi da liquidare su mutui" comprende gli interessi passivi maturati nel corso del 2020 e 2021, ma non liquidati per effetto della moratoria di cui sopra, complessivamente pari ad euro 119.854. Nel corso dell'esercizio sono stati pagati euro 14.773, e lo stesso importo sarà esigibile entro l'esercizio.

Si evidenzia che la voce di debito "Erario c/IVA" risulta decrementata notevolmente a seguito del

conguaglio calcolato in sede di dichiarazione derivante della rideterminazione del pro-rata Iva di detraibilità, variato da 66% a 73%.

La voce “*Debiti diversi*” comprende perlopiù il debito verso il Comune di Bormio per il canone di affitto del parcheggio per l’anno 2022 (euro 32.084) e il debito per interessi passivi su conto correnti maturati e liquidabili il 01.03.2023 (euro 22.150).

Debiti esigibili oltre l’esercizio successivo

La voce debiti oltre i 12 mesi comprende gli importi esigibili oltre l’esercizio successivo come da tabella seguente:

Debiti	2022	2021
Mutuo ipotecario fondiario erogato da Banca Popolare di Sondrio in data 11/03/2010	1.344.666	1.570.016
Mutuo ipotecario fondiario erogato da Banca Popolare di Sondrio in data 30/01/2015	214.794	235.403
Mutuo ipotecario fondiario erogato da ex Credito Valtellinese in data 11/03/2010	1.229.683	1.457.842
Mutuo ipotecario fondiario erogato da ex Credito Valtellinese in data 30/01/2015	227.208	248.978
Finanziamento con garanzia MCC erogato da Banca Popolare di Sondrio in data 17/12/2020	851.717	935.000
Banca c/interessi passivi da liquidare su mutui	82.918	97.692
Debiti verso Comune di Bormio per lavori sorgente “Cinghaccia”	53.383	106.766
Totale debiti esigibili oltre l’esercizio	4.004.370	4.651.697

Con riferimento al debito nei confronti del Comune di Bormio per i lavori eseguiti alla sorgente “Cinghaccia”, prosegue la rateazione secondo il piano di rientro concordato con delibera della Giunta Comunale n. 26 del 14.03.2017. A seguito della segnalazione pervenuta dalla Corte dei Conti in data 11.03.2021, la stessa ha sottolineato che a fronte della dilazione di pagamento concessa, e al fine di remunerare tale anticipazione, la società dovrà provvedere a riconoscere al Comune di Bormio gli interessi maturati sulla somma rateizzata. Per l’anno 2022 sono dovuti euro 1.995.

La società proseguirà al pagamento degli interessi dovuti di anno in anno, fino ad estinzione del debito. Si segnala che alla società residuano due sole annualità da pagare (complessivamente euro 106.766).

Debiti di durata residua superiore a 5 anni

I debiti di durata residua superiore a 5 anni, pari a complessivi euro 1.319.465, comprendono:

Debiti di durata residua sup. a 5 anni	2022	2021
Quota parte del mutuo ipotecario fondiario erogato da Banca Popolare di Sondrio in data 11/03/2010	385.133	634.029
Quota parte del mutuo ipotecario fondiario erogato da Banca Popolare di Sondrio in data 30/01/2015	126.159	149.284
Quota parte del mutuo ipotecario fondiario erogato da ex Credito Valtellinese in data 11/03/2010	258.287	510.245
Quota parte del mutuo ipotecario fondiario erogato da ex Credito Valtellinese in data 30/01/2015	133.517	157.970
Finanziamento con garanzia MCC erogato da Banca Popolare di Sondrio in data 17/12/2020	392.492	509.716
Banca c/interessi passivi da liquidare su mutui	23.877	38.602

Totale debiti di durata residua superiore a 5 anni	1.319.465	1.999.846
---	------------------	------------------

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Le garanzie ipotecarie, concesse sullo stabilimento termale di proprietà della società, ammontano a complessivi euro 11.655.000 e sono così dettagliate.

Banca	Importo ipoteca	Importo orig. Mutuo	Data
Ex Credito Valtellinese	5.400.000	3.000.000	11/03/2010
Ex Credito Valtellinese	594.000	330.000	30/01/2015
Banca Popolare di Sondrio	5.100.000	3.000.000	11/03/2010
Banca Popolare di Sondrio	561.000	330.000	30/01/2015

Ratei e risconti passivi

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti</i>									
	Ratei passivi	115.729	-	-	-	1.660	114.069	1.660-	1-
	Risconti passivi	340.761	782.634	-	-	-	1.123.395	782.634	230
	Totale	456.490	782.634	-	-	1.660	1.237.464	780.974	

I ratei e i risconti passivi si riferiscono a:

	2022	2021
Ratei passivi		
Interessi passivi su mutui maturati ma non liquidati	21.001	23.338
Personale dipendente (Ferie, ROL, ecc.)	63.735	71.159
Oneri sociali INPS su ratei personale dipendente	17.722	20.895
Commissioni bancarie conto PayPal maturate	-	337
Servizi di pubblicità	78	-
Quote associative	1.408	-
Abbonamenti riviste e giornali	495	-
Premi assicurativi	9.629	-
	114.069	115.729
Risconti passivi		
Ricavi tessere e abbonamenti non di competenza	113.274	38.206
Contributo per rifacimento Vasca Stelvio erogato da Pv. Sondrio anno 2022	736.917	-
Contributo per impianto inalazioni anno 2021 erogato da Comune di Bormio	93.500	104.500
Contributi su investimenti anni 2021 e precedenti erogati da CMAV	73.379	89.449

Ricavi relativi a crediti di imposta su investimenti in beni strumentali	81.981	82.375
Ricavi relativi a Ecobonus per lavori di riqualificazione energetica	22.540	23.005
Altri ricavi e proventi non di competenza	-	1.121
Contributo per voucher digitalizzazione non di competenza	1.804	2.105
	1.123.395	340.761
Totale ratei e risconti passivi	1.237.464	456.490

Oltre alla variazione della “tradizionale” voce di risconto dei ricavi per la vendita di tessere e abbonamenti di competenza dell’esercizio successivo, il significativo incremento dei risconti passivi è sostanzialmente conseguente alla modalità di contabilizzazione con il c.d. “metodo indiretto” dei contributi in c/impianti ricevuti dalla Provincia di Sondrio per la realizzazione della nuova “Vasca Stelvio”, come già descritto in precedenza.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico chiude con un risultato economico negativo pari ad euro 310.563, inferiore alla perdita realizzata al 31 dicembre 2021 di euro 364.944. Ai fini di una analisi più significativa dell’andamento dell’esercizio è utile effettuare un confronto dei dati economici del precedente esercizio, ma anche di quelli dell’esercizio 2019, ultimo anno durante il quale l’attività si è svolta regolarmente, prima della nota pandemia da diffusione del virus *Covid-19*.

Rispetto al precedente esercizio, per effetto del ritorno alla piena attività nel corso dell’anno di tutte le Business Unit aziendali (fatta eccezione per la già citata temporanea riduzione della capienza massima del settore benessere, che ha caratterizzato i primi mesi dell’anno), la società ha registrato un significativo incremento dei ricavi caratteristici, pari a circa euro 2 milioni (+84,57%), ed anche un miglioramento rispetto al fatturato dell’esercizio 2019, seppure in misura contenuta (+5,55%). Il conseguimento di questo risultato, segnale di ripresa dell’intera economia locale e di buon auspicio per il futuro, è stato possibile anche grazie alla revisione del piano tariffario per l’ingresso al reparto benessere, necessario 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.

La crisi dei prezzi energetici ha avuto un impatto significativo sulle risultanze economiche della società: il costo dell’energia è raddoppiato rispetto al precedente esercizio 2021 ed è più che raddoppiato rispetto all’anno 2019. Si può ragionevolmente affermare che, a parità di consumi e costi dell’energia elettrica, così come registrati nell’esercizio 2019, ed al netto dei relativi crediti d’imposta riconosciuti, la società avrebbe potuto conseguire un risultato d’esercizio prossimo al pareggio.

Per effetto di tale aggravio dei costi energetici, l’incremento del fatturato realizzato non è stato sufficiente a coprire tutti i costi della produzione, conseguendo la società un reddito operativo negativo al 31.12.2022, seppur in miglioramento rispetto al precedente esercizio nel quale, peraltro, il conto economico scontava ammortamenti ridotti per effetto della fruizione delle già ampiamente descritte deroghe previste dalla normativa speciale. D’altra parte, è importante evidenziare che il dato del MOL (che non tiene conto degli ammortamenti) conseguito al 31.12.2022 è superiore ad euro 500.000, significativamente in crescita rispetto alla chiusura dell’esercizio precedente ed inferiore rispetto all’indicatore dell’esercizio 2019, soprattutto per effetto delle citate dinamiche peggiorative dei costi dell’energia elettrica.

Di seguito si espone una tabella riassuntiva dei principali indicatori economici che rappresentano quanto sopra descritto.

	2022	2021	2019
Valore della produzione	4.674.544	2.911.994	4.322.103
Valore aggiunto	2.178.800	1.319.246	2.522.318
MOL	503.102	181.522	846.378
Risultato Operativo	(160.423)	(236.898)	177.155
Risultato ante imposte	(300.341)	(364.944)	47.577
Risultato netto	(310.563)	(364.944)	9.248

Valore della produzione

Il valore della produzione risulta pari ad euro 4.674.544 e registra un incremento di euro 1.762.549 (+60,52%) rispetto all'esercizio precedente. L'incremento rispetto all'esercizio 2019 è pari all' 8,15%.

I contributi in conto esercizio, rilevati nel rispetto del principio della competenza economica, sono stati pari ad euro 116.388 ed indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

Tale voce è alimentata sostanzialmente dal c.d. "Bonus Energia", riconosciuto dall'Agenzia delle Entrate sotto forma di credito di imposta quale misura di contenimento dell'incremento dei prezzi dell'energia, iscritto per competenza nell'esercizio per l'importo di euro 105.853. Nella sostanza, la società ha potuto beneficiare di questa agevolazione computando un credito d'imposta per le imprese c.d. "non energivore" nella misura del 15% (per il II e III trimestre 2022) e del 30% (per il IV trimestre 2022) dei costi dell'energia sostenuti.

Al 31 dicembre 2021, i contributi in conto esercizio ammontavano all'importo superiore di euro 357.322, e comprendevano principalmente i vari contributi a fondo perduto riconosciuti dal Governo previsti dalla normativa emergenziale di contrasto degli effetti negativi della diffusione del virus "Covid-19" oltre al contributo a fondo perduto riconosciuto dal Comune di Bormio per euro 200.000.

Alla voce di conto economico abbreviato A5 "Altri" risultano iscritte, nel rispetto del principio della competenza economica ed in correlazione agli ammortamenti, la quota di due contributi in conto impianti per l'acquisto di beni strumentali del settore cure termali ricevuti in esercizi precedenti da Comunità Montana Alta Valtellina, pari ad euro 50.000 ciascuno, la quota di competenza del contributo in conto impianti per il rifacimento dell'impianto inalazioni ricevuto da Comune di Bormio già nel 2020, pari a complessivi euro 110.000, nonché la quota di competenza del contributo in conto impianti per il rifacimento della vasca loggia termale (nuova "Vasca Stelvio") erogato da Provincia di Sondrio, pari a complessivi euro 740.000. Nella stessa voce, infine, sono comprese le quote di competenza dell'esercizio relative al credito di imposta per investimenti in beni strumentali ordinari e 4.0, pari ad euro 17.032.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e prestazioni per categoria di attività

Valore produzione	2022		2021		Variazione 2022-2021	2019		Variazione 2022-2019
	4.674.544	100%	2.911.994	100%	61%	4.322.104	100%	8%
REPARTO BENESSERE	1.938.634	41%	809.195	28%	140%	1.986.406	46%	-2%
REPARTO CURE	1.266.306	27%	880.117	30%	44%	1.059.173	25%	20%
REPARTO ESTETICA	466.026	10%	310.824	11%	50%	324.922	8%	43%
NEGOZIO	220.518	5%	158.573	5%	39%	259.493	6%	-15%
RISTORAZIONE	480.475	10%	211.315	7%	127%	493.535	11%	-3%
ALTRI RICAVI	302.586	6%	541.970	19%	-44%	198.575	5%	52%

Per completezza di informazione si rammenta che, come già più volte descritto, il reparto benessere ha subito ingressi contingentati per i primi quattro mesi dell'anno. Le buone risultanze dei reparti cure termali ed estetica, invece, nei primi mesi dell'anno hanno beneficiato in buona misura della citata iniziativa c.d. "Bonus Terme", contributo economico a sostegno del settore termale previsto sotto forma di sconto riservato al cliente sul prezzo del servizio.

Costi della produzione

I costi della produzione risultano pari ad euro 4.834.967 e registrano un incremento di euro 1.686.075 (+53,54%) rispetto all'esercizio precedente. L'incremento rispetto all'esercizio 2019 è pari al 16,65%.

La struttura rigida di alcune voci dei costi operativi porta al sostenimento delle spese ordinarie anche quando l'attività aziendale è contingentata, come nel caso del reparto benessere nei primi mesi dell'esercizio. In generale, la struttura operativa composta da costi fissi e di periodo viene particolarmente penalizzata in caso di riduzione dei volumi dei servizi offerti, in quanto non è possibile mettere in atto politiche gestionali incentrate alla ricerca della maggior efficienza produttiva che siano basate sulla scala degli ingressi o del numero di prestazioni erogate nel reparto Benessere, *core business* della società.

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

Tra i *costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci* risultano in particolare contabilizzati gli acquisti per il materiale di consumo delle piscine e del centro benessere (euro 188.139), le forniture di merci per il reparto ristorazione (euro 174.030) e gli acquisti di merci destinate alla vendita per l'attività commerciale del negozio (euro 161.116). Rispetto al precedente esercizio, l'incremento di circa il 66% di tale voce di costo è dovuto alla ripresa della piena attività e dell'apertura per l'intero esercizio di tutti i reparti aziendali.

Tra i *costi per servizi* hanno un ruolo rilevante i già citati costi relativi all'energia elettrica complessivamente pari a euro 773.003, a fronte di un costo nel 2021 di euro 396.210 (+95,09%), e nel 2019 di euro 345.428 (+123,78%). Alla stessa voce del bilancio si evidenziano per rilevanza i costi inerenti le prestazioni effettuate dai medici specialisti a fronte di una maggiore richiesta da parte degli utenti delle visite specialistiche, come già accaduto nel precedente esercizio. Al 31 dicembre 2022, tali costi ammontano ad

euro 165.337, rispetto ad euro 130.901 registrati alla chiusura dell'esercizio precedente. L'incremento percentuale del 26% è coerente con l'incremento dei ricavi da visite specialistiche, pari al 68%.

La voce *costi per godimento beni di terzi* riguarda perlopiù il canone di locazione per il parcheggio sotterraneo allo stabilimento, strumentale all'attività, dovuto dalla società al Comune di Bormio rideterminato in complessivi euro 32.256.

Il costo del personale di competenza dell'esercizio 2022 ammonta ad euro 1.675.699, registrando un incremento rispetto all'esercizio precedente pari al 47% e giustificabile dal maggior periodo di attività che ha caratterizzato i reperti aziendali e le *business units* nell'esercizio 2022 rispetto al precedente, influenzato ancora dall'emergenza da *Covid-19* e quindi dalla necessità di minor organico alle dipendenze. Tuttavia, nonostante il maggior numero di risorse in organico attive, risulta essere inferiore il rapporto di incidenza dei costi del personale rispetto ai ricavi caratteristici (voce A1 di Conto Economico), rapporto che risulta essere inferiore anche rispetto all'anno 2019. Tale risultato positivo è stato reso possibile anche grazie alla migliore organizzazione del personale, a fronte di una apertura regolare della struttura nel corso dell'anno.

Anno	Costo del personale / Ricavi (A.1)
2019	39,39%
2021	46,76%
2022	37,31%

La voce *ammortamenti e svalutazioni* risulta pari a fine esercizio ad euro 663.525. Come già ampiamente descritto, a differenza dei precedenti esercizi 2021 e 2020, la società non si è avvalsa delle deroghe previste dalla normativa vigente in tema di sospensione/interruzione degli ammortamenti: di conseguenza, l'incremento di euro 245.105 della voce ammortamenti rispetto al precedente esercizio è sostanzialmente imputabile a questa circostanza.

Dal punto di vista delle imposte indirette, comprese alla voce *oneri diversi di gestione* di conto economico, si evidenzia che nel corso dell'esercizio la società ha regolarmente pagato l'acconto ed il saldo IMU 2022 (pari ad euro 49.764 complessivi), mentre nell'esercizio precedente aveva potuto beneficiare dello stralcio dell'acconto IMU ai sensi di quanto disposto dalla L. 178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

Proventi e oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono relativi agli interessi passivi su mutui ipotecari e agli interessi passivi maturati sul conto corrente bancario e sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Come già specificato nei paragrafi precedenti, la società ha ripreso il regolare pagamento degli interessi maturati sul debito residuo dei mutui in essere, essendo terminato il periodo di moratoria concesso a fronte dell'emergenza da *Covid-19*. A ciascuna scadenza prevista dal piano di ammortamento vengono pagati, oltre che gli interessi dovuti sul debito residuo, anche una frazione di interessi "sospesi" nel periodo di moratoria, ripartiti in ugual misura sulle rate residue previste dai piani di ammortamento dei mutui aggiornati.

Si segnala l'incremento degli interessi passivi maturati sui conti correnti bancari ordinari, pari a complessivi euro 22.150 a fine esercizio, a fronte di interessi passivi alla chiusura dell'esercizio precedente per euro 6.103. Questo è dovuto, oltre ad un maggior utilizzo delle linee di credito e degli affidamenti disponibili, anche dall'incremento dei tassi di interesse applicati dagli istituti bancari. Per quanto riguarda i fidi concessi, oltre agli ordinari affidamenti, la società ha usufruito nel corso dell'esercizio di due extra-fidi temporanei di euro 300.000,00 ed euro 340.000,00, necessario per il sostenimento ed il pagamento delle spese previste da quadro economico per la per la ristrutturazione della vasca loggia termale. Queste due aperture di credito sono state chiuse rispettivamente il 28.02.2023 ed il 03.03.2023 con il reperimento delle risorse derivanti dall'aumento di capitale e dal contributo provinciale dedicato proprio al rifacimento della vasca. Infine, un extra-fido di euro 400.000 è stato richiesto per elasticità di cassa, in via prudenziale, considerato il forte assorbimento di cassa dato dalle fatture dell'energia elettrica. Tale fido non è praticamente stato utilizzato ma, vista e considerata la forte instabilità dei mercati, si è scelto di lasciarlo attivo e farlo terminare alla data di scadenza (20.06.2023).

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>altri</i>					
	Interessi passivi bancari	22.150	-	22.150	-
	Interessi passivi su mutui	101.344	-	101.344	-
	Oneri finanziari diversi	13.222	-	-	13.222
	Commissioni su fidejussioni	3.202	-	3.202	-
	Totale	139.918	-	126.696	13.222

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 nel mese di dicembre 2022 per effetto dell'esercizio del diritto di opzione per la sottoscrizione delle nuove azioni nell'ambito dell'operazione di aumento di capitale sociale descritta in precedenza.

	2022	2021	2020	2019
PFN COMPLESSIVA	(4.837.782)	(5.658.729)	(5.162.439)	(5.162.999)
Debiti verso banche	(5.493.383)	(5.648.246)	(5.246.624)	(4.951.064)
Debiti finanziari verso Comune di Bormio	(106.766)	(160.149)	(213.532)	(266.915)
Disponibilità liquide	762.367	149.666	297.717	54.980

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

Nel corso del presente esercizio sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali sostanzialmente inerenti i contributi in conto esercizio già commentati nel paragrafo “Valore della produzione” della presente nota integrativa, a cui si rimanda.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali, salvo quanto già commentato con riferimento alla significativa crescita dei costi dell'energia rispetto ai precedenti esercizi.

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

L'esercizio chiuso al 31.12.2022 non rileva materia fiscalmente imponibile ai fini dell'IRES, mentre l'IRAP di competenza ammonta ad euro 10.222.

Come già anticipato, in osservanza al principio della prudenza, non sono state rilevate imposte anticipate in quanto non si ha la ragionevole certezza di conseguire nei prossimi esercizi imponibili fiscali tali da consentire l'assorbimento nel breve periodo delle perdite fiscali finora riportate.

Nota integrativa, altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

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

	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Numero medio	14	40	54

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

Come da delibera dell'assemblea ordinaria del 28 maggio 2022, i compensi lordi di competenza degli amministratori sono stati incrementati ed ammontano ad euro 52.500, dei quali il compenso lordo riservato al Presidente è pari ad euro 35.000, mentre l'importo complessivo dei compensi spettanti ai componenti del Collegio Sindacale ammonta ad euro 16.000, dei quali la quota riservata al Presidente è pari ad euro 8.000.

Compensi revisore legale o società di revisione

Valore	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
	4.160	4.160

In conformità alle delibere assembleari, il compenso annuo per il revisore legale ammonta ad euro 4.000 (+4% a titolo di rivalsa contributi previdenziali): l'incarico di revisione ha durata triennale, è stato rinnovato in sede di approvazione del bilancio al 31.12.2019, e scadrà dunque con l'approvazione del bilancio al 31.12.2022.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Tra le garanzie non risultanti dallo stato patrimoniale rientrano le garanzie ipotecarie concesse sullo stabilimento termale di proprietà della società di complessivi euro 11.655.000 e così dettagliate.

Banca	Importo Ipoteca
Ex Credito Valtellinese	5.400.000
Ex Credito Valtellinese	594.000
Banca Popolare di Sondrio	5.100.000
Banca Popolare di Sondrio	561.000

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Ai sensi del punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, tra i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, è opportuno segnalare che, grazie al leggero calo delle quotazioni all'ingrosso e ai provvedimenti messi in campo dal governo, il trend di incremento dei prezzi relativi all'energia elettrica è terminato e, ancorché non tornato ai livelli dell'esercizio 2019, il costo previsionale dell'energia a fine

esercizio 2023 appare sicuramente più sostenibile. La società per il tramite del consorzio energetico di Confindustria a cui aderisce, ha monitorato attentamente l'andamento dei prezzi, confrontando quelli applicati nel proprio contratto con quelli offerti sul mercato. Tale analisi ha portato la società ad appoggiarsi, da gennaio 2023, ad un nuovo fornitore di energia per ottimizzare tale voce di costo.

Il giorno 1° marzo 2023 si è conclusa l'operazione di patrimonializzazione della società con l'integrale sottoscrizione e versamento del deliberato aumento di capitale, pari ad euro 1.144.018,32, che ha dunque comportato l'incremento dello stesso capitale sociale ad euro 5.720.092,32.

Nell'assemblea del 15.11.2022 hanno autorizzato il Consiglio di Amministrazione all'avvio della procedura di gara per l'esecuzione delle opere degli ambiti ampliamento parco e restyling piazza, subordinando la firma del contratto di appalto all'ottenimento delle relative coperture finanziarie. Il progetto esecutivo dell'ampliamento del parco si è rivelato strettamente correlato alla copertura della vasca termale ad esso annessa per cui il Consiglio di Amministrazione ha richiesto un'integrazione progettuale che sarà oggetto di discussione nell'assemblea dei soci.

Con riferimento all'esecuzione delle opere di restyling della piazza, il cui importo lavori previsto da quadro economico è pari ad euro 135.000, non superando i limiti del codice degli appalti pubblici possono essere oggetto di affidamento diretto da parte della società, con copertura finanziaria garantita dalle risorse derivanti dalla conclusione dell'operazione di aumento del capitale sociale. Nel corso della prima parte dell'esercizio 2023, la società ha dunque proceduto nel richiedere l'offerta per l'esecuzione dei lavori a diverse imprese edili, senza però ottenere positivi riscontri anche per via delle ristrette tempistiche di esecuzione richieste. Tali opere, inizialmente previste per il mese di maggio 2023, saranno oggetto di formulazione di una nuova richiesta di offerta in modo tale da permetterne la realizzazione, presumibilmente, al termine della stagione estiva.

In vista dei programmati investimenti in attuazione del piano di riqualificazione dell'intera struttura termale, ed in considerazione dell'incremento generalizzati dei costi delle materie prime e delle utilities dovuto alle dinamiche di incremento dell'inflazione che stanno caratterizzando i primi mesi dell'esercizio 2023, il Consiglio di Amministrazione monitora costantemente i fabbisogni finanziari attesi attraverso l'adozione di un budget di tesoreria costantemente aggiornati, i cui risultati consentono di valutare i fabbisogni aziendali di cassa su un orizzonte temporale di dodici mesi e adottare le misure che si rendessero necessarie per far fronte ai fabbisogni di liquidità.

E' bene sottolineare, infine, che per poter la società intraprendere tutti gli ulteriori investimenti previsti nel piano di riqualificazione e sviluppo, sarà fondamentale nel breve periodo l'adozione di una delibera formale da parte del Fondo Comuni Confinanti di assegnazione a Bormio Terme S.p.A./Comune di Bormio del contributo richiesto di euro 9 milioni. Purtroppo, a distanza di oltre sei mesi dall'insediamento del nuovo Governo non è ancora stato individuato il nuovo Presidente del Fondo Comuni Confinanti e, pertanto, si è in una situazione di stallo che impedisce in concreto sia la prosecuzione degli investimenti sia la possibilità di richiedere nuove risorse finanziarie agli istituti di credito, così come previsto nel piano di risanamento approvato dai soci.

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

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

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

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

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

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

Nonostante la società Bormio Terme S.p.a. sia controllata dal Comune di Bormio che detiene, alla chiusura del bilancio, una partecipazione di nominali euro 2.939.571,12 (pari al 64,24% del Capitale Sociale), la stessa non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'articolo 2497 e seguenti del codice civile da parte dell'azionista di riferimento.

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

Titoli emessi dalla società

Il Capitale Sociale, che ammonta a euro 4.576.074,00, è suddiviso in 19.066.975 azioni ordinarie del valore nominale di euro 0,24 cadauna.

Nell'assemblea straordinaria del 15.11.2022, gli azionisti hanno deliberato un aumento del Capitale Sociale sino ad euro 5.720.092,32 in forma scindibile, da concludersi entro il 31.03.2023.

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

Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2435-bis e dell'art. 2428 comma 3, nn. 3 e 4 c.c., si attesta che la società non ha acquistato azioni proprie e non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

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

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

- euro 58.372 dall’Agenzia delle Entrate, quale contributo c.d. “Bonus Energia” basato sull’incremento del costo della materia energetica sostenuto nell’anno 2022.
Tale importo si riferisce alla quota utilizzata nel corso dell’esercizio in compensazione nel modello F24 per il pagamento di imposte tributi, mentre il valore complessivo del credito d’imposta di competenza dell’esercizio iscritto a conto economico è pari ad euro 105.853;
- euro 400.000 dalla Provincia di Sondrio, per il tramite del Comune di Bormio, quale contributo in c/impianti per il rifacimento della loggia termale, ora “Vasca Stelvio”, già ampiamente commentato nella presente nota integrativa;
- euro 10.535 da GSE S.p.A., a titolo di contributo su un impianto fotovoltaico.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

L’organo amministrativo, preso atto del risultato negativo dell’esercizio in esame risultante dal conto economico, propone all’Assemblea di rinviare a nuovo la perdita pari ad euro 310.563 e di provvedere alla sua parziale copertura tramite utilizzo della riserva residuale di euro 173.492 già iscritta nel patrimonio netto della società al 31 dicembre 2022 per effetto della delibera straordinaria di riduzione del capitale sociale dello scorso 15 novembre 2022. La perdita riportata a nuovo che residuerà ammonterà dunque ad euro 137.071.

Non essendo iscritta in bilancio alcuna altra riserva disponibile, ai sensi dell’art. 60 comma 7-ter D.L. 104/2020 e parimenti ai precedenti esercizi 2020 e 2021, gli amministratori segnalano la necessità di vincolare a riserva indisponibile una quota di utili futuri per l’importo di euro 486.800, in conseguenza della parziale sospensione degli ammortamenti dei beni materiali ed immateriali avvenuta nel 2020 e 2021.

Nella tabella seguente vengono indicati le quote di utili futuri da vincolare a riserva indisponibile come conseguenza della parziale sospensione delle quote di ammortamento degli esercizi 2020 e 2021:

Esercizio	Utili futuri da vincolare
2020	265.185
2021	221.615
TOTALE	486.800

Nota integrativa, parte finale

La presente nota integrativa, così come l’intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell’esercizio.

L’esposizione dei valori richiesti dall’art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza, seppure con le semplificazioni di cui all’art. 2435-bis (redazione del bilancio in forma abbreviata).

Vi invito pertanto all'approvazione del bilancio così come formulato, proponendo di rinviare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 310.563, e di provvedere alla sua parziale copertura tramite utilizzo della riserva iscritta a bilancio per euro 173.492 per le perdite già azzerate a seguito dell'adozione della delibera straordinaria del 15.11.2022 di riduzione del capitale sociale.

Bormio, 28/04/2023

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Naide Falcione)

Dichiarazione di conformità

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.