



# BILANCIO CONSUNTIVO

Azienda Consorziale  
Terme di Comano

**ANNO 2025**



TERME DI  
COMANO

200  
1826-2026

## **AZIENDA CONSORZIALE TERME DI COMANO A.C.T.C.**

**Sede in** STENICO, loc. TERME DI COMANO, n. 6  
**Capitale sociale** €. 8.842.938,64 (interamente versato)

**Cod.Fiscale - Nr.Reg.Imp.** 00180160228  
**Iscritta al Registro delle Imprese di** TRENTO

*Relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione  
al 26 marzo 2026*

## INDICE

|     |                                                            |    |
|-----|------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | SITUAZIONE DELL'AZIENDA .....                              | 3  |
| 2.  | ANDAMENTO DELLA GESTIONE.....                              | 4  |
|     | 2.1. Settore Termale .....                                 | 6  |
|     | 2.2. Settore Alberghiero .....                             | 8  |
|     | 2.3. Settore Cosmesi.....                                  | 8  |
| 3.  | INVESTIMENTI .....                                         | 10 |
|     | 3.1. Investimenti accordo di programma.....                | 10 |
|     | 3.2. Investimenti aziendali .....                          | 14 |
| 4.  | INDICATORI DI RISULTATO .....                              | 15 |
|     | 4.1. Indicatori reddituali .....                           | 15 |
|     | 4.2. Indicatori economici.....                             | 15 |
|     | 4.3. Indicatori finanziari .....                           | 15 |
|     | 4.4. Indicatori di solidità.....                           | 16 |
|     | 4.5. Indicatori di solvibilità (o liquidità) .....         | 16 |
| 5.  | INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE .....     | 17 |
|     | 5.1. Rischi non finanziari .....                           | 17 |
|     | 5.2. Rischi finanziari .....                               | 17 |
| 6.  | INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE .....  | 17 |
| 7.  | INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON IL PERSONALE..... | 18 |
|     | 7.1. Composizione del personale .....                      | 18 |
| 8.  | RAPPORTI CON IMPRESE DEL GRUPPO.....                       | 18 |
| 9.  | RIVALUTAZIONE DEI BENI DELL'AZIENDA.....                   | 18 |
| 10. | FATTI DI RILIEVO .....                                     | 19 |
| 11. | EVOLUZIONE DELLA GESTIONE .....                            | 19 |
| 12. | RISULTATO DELL'ESERCIZIO .....                             | 20 |

Signori soci,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la Vostra Azienda. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere **parere favorevole** per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2025, che hanno portato una perdita di euro 481.997.

## 1. SITUAZIONE DELL'AZIENDA

La vostra Azienda opera nel settore termale, alberghiero e nella commercializzazione di prodotti cosmetici.

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a euro 16.573.619

L'attivo immobilizzato dell'Azienda è finanziato nel seguente modo:

- 61% patrimonio netto;
- 14% passivo consolidato.

La struttura del capitale investito mostra una parte significativa composta da attivo circolante, dato che i valori immediatamente liquidi (cassa e banche) ammontano a euro 1.209.959 mentre le rimanenze di merci e di prodotti finiti sono valutate in euro 619.981.

A ciò si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti della clientela per un totale di euro 247.891: la maggior parte di tale somma è considerata esigibile nell'arco di un esercizio.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo delle passività a breve termine pari a euro 6.713.422, rappresentate da esposizione nei confronti dei fornitori per euro 972.354, delle banche per euro 570.765, debiti tributari, previdenziali e altri debiti per euro 569.357 e ratei/risconti per euro 4.600.946.

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta pari a euro -4.198.421 ed evidenzia uno squilibrio tra impieghi a breve termine e debiti a breve termine.

Escludendo dall'attivo circolante le rimanenze finali si ottiene un valore pari a euro 1.895.020. Se confrontiamo tale valore con il passivo a breve notiamo la discreta struttura patrimoniale dell'Azienda.

A garanzia di tale solidità viene in aiuto la bassa percentuale di insolvenze e di ritardi nell'incasso dei crediti nei confronti dei clienti che si è storicamente manifestata nella nostra Azienda.

Gli investimenti che l'Azienda ha attuato e che sta attuando dovrebbero consentire negli esercizi futuri di migliorare la redditività operativa della gestione.

Tuttavia, è prevedibile, almeno nel breve periodo, che il finanziamento di tali investimenti determini un incremento degli oneri finanziari tale da far diminuire la redditività netta dell'Azienda, almeno nel periodo necessario per consolidare la penetrazione in nuovi mercati e per consentire ai clienti di conoscere le nuove produzioni.

L'obiettivo dell'Azienda è quello di ricorrere alle passività a media e lunga scadenza per la realizzazione del programma di investimenti che si vuole attuare.

A tale proposito si fa presente che, vista la solidità patrimoniale dell'Azienda, la capacità di aver accesso al capitale di credito è sicuramente elevata.

Pertanto, si ritiene di poter spuntare condizioni e tassi di favore in sede di contrattazione con gli istituti bancari e le società finanziarie.

La situazione fiscale dell'Azienda, infine, può essere considerata regolare: risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio, ed il residuo di Irap dovuto all'Erario risulta accantonato nell'apposita voce relativa ai debiti tributari.

Le risultanze contabili possono inoltre dimostrare il regolare pagamento di Iva, ritenute e altre imposte e tasse.

Non esistono contestazioni né contenzioso in atto, e nemmeno si è ravvisata l'opportunità di procedere ad accantonamenti al fondo imposte per eventuali imposte future.

## **2. ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

L'esercizio 2025 si caratterizza come un anno di continuità strategica e gestionale: con le elezioni comunali del 4 maggio 2025 è, infatti, giunto a scadenza il Consiglio di Amministrazione che ha condotto il mandato 2020–2025; la nomina del nuovo Consiglio è avvenuta nelle prime settimane del 2026. L'attività del 2025 si è pertanto sviluppata in coerenza con l'impostazione strategica definita nel corso del mandato precedente, garantendo stabilità gestionale e continuità nelle linee di sviluppo.

Negli ultimi anni, l'Azienda ha ulteriormente consolidato la propria solidità economica. Il valore della produzione ha registrato una crescita significativa, sostenuta in particolare dallo sviluppo dei comparti alberghiero e cosmetico mentre, parallelamente, il termalismo curativo tradizionale ha continuato a risentire sia degli effetti post crisi pandemica, sia di dinamiche strutturali del mercato, legate alla riduzione del potere d'acquisto per gli eventi socio-politici in corso e alla crescente incidenza delle soluzioni farmacologiche per la dermatologia.

A seguito della definizione del piano strategico aziendale nel 2024, è stato avviato un percorso di evoluzione strategica e organizzativa orientato alla costruzione del "Mondo Terme di Comano". Tale percorso si fonda sulla valorizzazione integrata degli elementi distintivi aziendali – acqua termale, parco e competenze – con l'obiettivo di sviluppare un sistema coordinato di esperienze di salute e benessere, a posizionamento premium. Nel corso del 2025 questo indirizzo ha trovato le prime concrete applicazioni operative.

Alla base dell'attività delle Terme di Comano si è confermata anche per il 2025 il ruolo centrale della ricerca scientifica sull'acqua termale, quale elemento fondativo dell'identità aziendale e leva strategica di sviluppo. In questo ambito si segnalano risultati di particolare rilievo. In particolare, l'Azienda, in partenariato con Terme di Saturnia e Terme di Salsomaggiore e Tabiano, si è classificata al primo posto nel bando per progetti di ricerca in ambito termale promosso dalla Fondazione FoRST, in collaborazione con l'Università dell'Insubria, con il progetto "Biomarkers analysis of thermal SPA treatments in patients with inflammatory skin diseases using tape-stripping and cutting-edge molecular analysis". Il progetto rappresenta un'opportunità significativa per approfondire, attraverso metodologie avanzate, i meccanismi di azione dell'acqua termale a livello molecolare.

Accanto alla risorsa termale, assume un ruolo strategico crescente il parco termale quale componente attiva dei percorsi di salute. Nell'ambito di una collaborazione con il Consiglio Nazionale delle Ricerche – Istituto per la BioEconomia (CNR IBE), il parco delle Terme di Comano è stato qualificato come luogo di terapia forestale. Tale riconoscimento si basa sia sull'analisi delle emissioni della componente arborea, risultate particolarmente significative benché in un contesto antropizzato, sia sugli esiti di sessioni sperimentali di terapia forestale condotte secondo protocolli scientificamente validati. Questa qualifica ha inoltre consentito la partecipazione a

iniziative e convegni di rilievo a livello nazionale.

Nel corso del 2025 il settore termale ha evidenziato segnali di contrazione, in particolare nell'ambito del termalismo curativo tradizionale. Più nello specifico, si è registrata una riduzione degli arrivi legati alle cure termali (-10%), dato influenzato anche da una minore apertura stagionale (-20 giorni) rispetto agli esercizi precedenti, a fronte di un triennio 2022–2024 sostanzialmente stabile. Analogamente, si è rilevata una contrazione dei ricavi dell'area Comano Med – il poliambulatorio specialistico – riconducibile prevalentemente alla temporanea indisponibilità di alcune figure mediche e ad una maggiore disponibilità nella sanità pubblica.

Nell'attuale contesto, il modello di termalismo curativo tradizionale, pur mantenendo la propria rilevanza, non risulta più sufficiente, da solo, a rispondere in modo completo ai nuovi bisogni di salute e benessere. Emerge quindi con chiarezza la necessità di una progressiva evoluzione verso sistemi integrati di salute, prevenzione e benessere e nel corso dell'anno è stato avviato un percorso strutturato in tale direzione, affiancando al termalismo curativo un ampliamento dell'offerta orientato ai temi della longevità, rivolto anche a soggetti sani interessati a mantenere nel tempo il proprio stato di salute.

Il comparto termale si trova inoltre ad affrontare una fase preparatoria rispetto alla futura riqualificazione del Centro Termale, che richiederà un rafforzamento della flessibilità organizzativa, dell'efficienza gestionale e un progressivo ampliamento del mercato di riferimento, anche in termini geografici.

Nel corso dell'esercizio sono state avviate alcune iniziative coerenti con questo percorso evolutivo. Tra queste si segnala la realizzazione e pubblicazione del ricettario "Healthy Food". Sempre in questa direzione si inserisce l'evento "Stay Young", tenutosi nel mese di maggio 2025, che ha registrato una significativa partecipazione con oltre 1.200 presenze, 61 attività proposte e il coinvolgimento di 20 esperti qualificati. L'iniziativa si è progressivamente affermata come uno degli appuntamenti di riferimento per la destinazione, contribuendo a rafforzarne l'identità e l'attrattività nell'ambito dei temi legati al benessere e alla longevità.

Nel corso del 2025, l'area alberghiera, pur a fronte di una riduzione dei giorni di apertura rispetto all'esercizio precedente, ha registrato un miglioramento degli indicatori di utilizzo della struttura, con un incremento del tasso di occupazione e delle presenze. Il fatturato ha evidenziato una lieve contrazione, riconducibile principalmente alla minore apertura stagionale e alla riduzione dei ricavi del comparto Food & Beverage, che ha risentito di criticità organizzative, mentre l'area SPA ha mostrato un incremento della redditività.

Si sono rilevati elementi di criticità legati alla gestione del personale, in linea con le difficoltà diffuse nel settore alberghiero negli ultimi anni. In tale contesto, a partire dalla fine di ottobre 2025 è stato inserito un nuovo Direttore d'Hotel, con consolidata esperienza in strutture di fascia alta, con l'obiettivo di rafforzare le competenze gestionali, lo sviluppo commerciale e il presidio della qualità del servizio.

Nel corso dell'esercizio, l'hotel ha conseguito la certificazione GSTC (Global Sustainable Tourism Council), riconosciuta a livello internazionale quale standard di riferimento per la sostenibilità nel turismo, con un approccio integrato agli aspetti ambientali, sociali ed economici. Tale traguardo rappresenta un elemento di rilievo strategico in termini di reputazione, trasparenza e attrattività verso una clientela sempre più sensibile ai temi ESG, e costituisce la base per l'estensione del medesimo percorso anche al Centro Termale.

Il comparto cosmetico ha evidenziato nel 2025 una performance particolarmente positiva in tutti i canali di vendita, con incrementi significativi sia nello shop dell'hotel (+17%) sia nel canale e-commerce (+21%) e nel canale distributivo B2B (farmacie,

distributori e store partner, +51%). Tali risultati sono stati supportati anche dalla partecipazione a eventi territoriali, tra cui i Mercatini di Natale di Rango.

Nel corso dell'anno è stato inoltre lanciato un nuovo prodotto dermocosmetico a base di lisato derivato dall'acqua termale (Lysacom Biome) – chiamato DA Balance PRO – destinato al trattamento delle fasi acute della dermatite atopica e caratterizzato da risultati rilevanti in termini di efficacia, mentre ulteriori sviluppi risultano attualmente in fase di studio.

L'attività di marketing ha proseguito nel percorso di consolidamento delle azioni intraprese, con un rafforzamento sia della presenza digitale, che ha registrato un significativo numero di visitatori e una crescita della community, sia delle relazioni con il mondo medico, attraverso il coinvolgimento di medici di medicina generale e pediatri di libera scelta. E' stato inoltre avviato lo sviluppo di un nuovo portale web, finalizzato all'integrazione dei database aziendali e alla creazione di un ecosistema digitale capace di migliorare i processi di vendita e di relazione con il cliente.

L'evoluzione del modello di offerta ha richiesto l'avvio di un percorso di rafforzamento organizzativo, orientato all'integrazione tra reparti. In tale ambito si inserisce il progetto di integrazione orizzontale dei reparti booking e SPA, unificati a livello aziendale, che ha prodotto i primi risultati positivi, pur richiedendo ulteriori sviluppi per un pieno miglioramento dell'esperienza complessiva del cliente nei diversi punti di contatto. Contestualmente, sono state attuate azioni volte al miglioramento del clima interno e della comunicazione organizzativa, con interventi mirati su formazione e condivisione delle informazioni.

Nel corso dell'anno è stata inoltre avviata l'estensione dell'approccio "lean", applicato al settore termale e SPA dal 2023, in tutti gli ambiti aziendali. In particolare, nel settore cosmesi la crescita dei volumi di vendita e l'aumento delle referenze hanno evidenziato la necessità di una maggiore strutturazione dei processi logistici e di pianificazione mentre nell'area alberghiera si è reso necessario un intervento di revisione dei processi, di riallineamento degli standard qualitativi e di sviluppo di dinamiche di conciliazione vita – lavoro più favorevoli, anche per contrastare le criticità diffuse nel settore nel reperimento di collaboratori.

Lo studio di bilancio sociale, presentato con riferimento all'esercizio 2024 e completato nei primi mesi del 2025, ha confermato il ruolo rilevante dell'Azienda nel contesto territoriale, a cui si affianca un impatto economico complessivo stimato in circa 30 milioni di euro annui, derivante dalle attività dirette e indirette. In questo quadro si inserisce anche la partecipazione al progetto "Aree Interne", con l'inclusione delle Terme di Comano nel dossier ufficiale di candidatura trasmesso al Ministero, attualmente in fase di valutazione. Le iniziative proposte riguardano ambiti strategici quali l'innovazione terapeutica in dermatologia, la medicina della longevità e della riabilitazione e l'educazione terapeutica con valorizzazione del patrimonio naturale, configurando un percorso di sviluppo coerente con il posizionamento aziendale quale polo di riferimento per la salute, la prevenzione e lo sviluppo sostenibile del territorio.

## **2.1. Settore Termale**

Il settore termale nel 2025 ha attraversato una fase articolata. Alle difficoltà generali legate al contesto turistico nazionale e alla diminuzione della propensione alla spesa delle famiglie si sono affiancati alcuni elementi di natura strutturale e impiantistica, connessi alla progressiva obsolescenza del centro termale. Il dato generale stagionale segnala un calo del 10% di arrivi termali rispetto all'anno precedente. Per quanto riguarda la tipologia di cure, la dermatologia si conferma la

specialità prevalente, seguita dalle terapie respiratorie e, in misura residuale, dalle restanti discipline.

Per quanto riguarda i ricavi generati dalle attività, essi rispecchiano l'andamento generale delle presenze, con una flessione rispetto all'esercizio precedente,, dovuta anche ad una contrazione dei ricavi extra SSN, in particolare nella componente dei trattamenti benessere, probabilmente riconducibile a una riduzione della capacità di spesa della clientela.

Nel 2025 è proseguita la revisione dei processi organizzativi interni, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza complessiva, ottimizzare l'impiego delle risorse e favorire una maggiore integrazione tra reparti. Particolare attenzione è stata dedicata al contenimento e alla razionalizzazione dei costi, oltre che al miglioramento della qualità del servizio e del benessere del personale. Sono stati inoltre avviati interventi di revisione degli orari di erogazione delle cure e dell'offerta esperienziale, con ricadute positive sull'efficacia organizzativa e sulla soddisfazione degli ospiti.

Gli interventi messi in atto nel corso dell'anno si sono concentrati inoltre sul contenimento degli effetti delle problematiche strutturali e impiantistiche del Centro Termale e sulla salvaguardia della qualità dell'esperienza offerta all'ospite. Sono inoltre stati rafforzati i protocolli di accoglienza e rivisti i servizi, garantendo continuità e mantenimento degli standard.

Nel corso del 2025 è stato avviato un progetto strategico centrato sulla prevenzione e sulla medicina della longevità, con l'introduzione dei primi percorsi diagnostico-preventivi personalizzati per età e genere. I programmi hanno incluso check-up completi, valutazioni funzionali e screening mirati.

Si è iniziato a sviluppare i primi pacchetti integrati, che combinano cure termali, attività motoria, nutrizione personalizzata e interventi orientati alla riduzione dell'infiammazione e alla prevenzione dell'invecchiamento precoce. Parallelamente, sono state realizzate iniziative educative e momenti di divulgazione rivolti sia agli ospiti sia alla comunità.

Nel 2025 è stato avviato il potenziamento della Foresta Terapeutica del Parco Termale, attraverso l'introduzione di percorsi guidati che integrano camminate consapevoli, esercizi di respirazione e pratiche di rilassamento e meditazione.

È stata inoltre realizzata una nuova edizione dell'evento "Stay Young", che ha contribuito a valorizzare il Parco Termale e a promuovere un approccio al benessere fondato su prevenzione, natura e stili di vita salutari.

Nel corso dell'anno sono state consolidate le collaborazioni con medici specialisti in ambiti quali dermatologia, ortopedia, fisioterapia, medicina dello sport e neurologia, ampliando le competenze disponibili.

Sono stati attivati primi modelli di collaborazione multidisciplinare, orientati a una presa in carico più integrata del paziente. Parallelamente, è stata avviata l'introduzione di strumenti di teleconsulto e follow-up digitale, con l'obiettivo di garantire maggiore continuità assistenziale e rafforzare la relazione con l'ospite.

Nel 2025 è proseguito il percorso di miglioramento organizzativo, con interventi mirati alla formazione, al rafforzamento della comunicazione interna e alla valorizzazione del personale.

Sono stati introdotti strumenti strutturati di ascolto e avviati sistemi di riconoscimento e valorizzazione delle performance, con effetti positivi sul senso di appartenenza e sul clima aziendale.

Nel corso del 2025 sono state definite e avviate le progettualità legate alla Strategia Nazionale Aree Interne, con la costruzione di un programma integrato volto a innovare i servizi, rafforzare la ricerca e valorizzare il territorio.

Le linee di intervento hanno riguardato in particolare lo sviluppo della medicina termale e preventiva, l'avvio dei processi di digitalizzazione dei percorsi di cura, la progettazione di attività di formazione avanzata e la pianificazione degli interventi di riqualificazione del Parco Termale e dell'Antica Fonte.

Nel 2025 è proseguito il percorso di integrazione tra le diverse aree aziendali — Terme, Hotel e Cosmesi — con l'obiettivo di offrire un'esperienza più coerente e completa all'ospite.

Dopo l'introduzione del booking e della SPA unificati, sono stati ulteriormente sviluppati modelli organizzativi orientati alla presa in carico globale del cliente lungo tutte le fasi del soggiorno.

Nel corso dell'anno è stato avviato un nuovo progetto di ricerca, dedicato allo studio dell'impatto delle cure termali sulla qualità del sonno. In collaborazione con l'Università di Padova, in particolare il dipartimento di dermatologia pediatrica, è stata effettuata una revisione completa della procedura di fototerapia in ambito dermatologico.

Queste iniziative hanno contribuito a rafforzare il posizionamento delle Terme come centro attivo nella ricerca scientifica e nell'innovazione clinica.

## **2.2. Settore Alberghiero**

La stagione 2025 si è caratterizzata per un periodo di apertura pari a 265 giorni, inferiore di 20 giorni rispetto all'esercizio precedente. Nonostante la riduzione dei giorni operativi, l'andamento complessivo evidenzia dinamiche eterogenee tra volumi e redditività.

In particolare, si è rilevata una lieve contrazione della tariffa media giornaliera (ADR), a fronte di un incremento sensibile dell'occupazione media, che ha determinato un risultato complessivo sostanzialmente in linea con le aspettative, pur in lieve flessione.

Dal punto di vista della domanda, le presenze hanno registrato un incremento, apprezzabile, accompagnato da un allungamento della permanenza media del cliente. La composizione del mercato ha evidenziato una netta prevalenza della clientela leisure rispetto a quella termale, a conferma di un progressivo spostamento della domanda da una motivazione curativa a una di tipo esperienziale e di benessere.

Per quanto riguarda i ricavi accessori, si segnala una riduzione del comparto complessivo ristorazione e bar nel suo complesso, generata prevalentemente dai punti bar e dalla cantina vini. Tale dinamica evidenzia una maggiore propensione del cliente alla spesa "inclusa" nei pacchetti rispetto ai consumi accessori non programmati.

Il comparto wellness ha invece confermato un andamento particolarmente positivo: i trattamenti massaggi hanno registrato una crescita significativa, sostenuta dalla proposta day spa, consolidando il ruolo strategico dell'area benessere all'interno dell'offerta complessiva.

Nel complesso, i dati mostrano un'evoluzione del profilo dell'ospite, sempre più orientato a esperienze di benessere esperienziale, alla ricerca di soggiorni brevi rigenerativi, a contatto con la natura e lontani dai contesti più affollati. Parallelamente, si riduce il peso della clientela termale tradizionale, anche in considerazione dei cambiamenti nelle abitudini e negli stili di vita.

Permane una forte incidenza del mercato domestico, sebbene si ravvisi la necessità strategica di avviare un processo di diversificazione geografica, attraverso lo sviluppo di nuovi mercati e collaborazioni mirate, finalizzate ad accrescere la notorietà della struttura e a rafforzarne il posizionamento nel segmento del benessere.

## **2.3. Settore Cosmesi**

L'esercizio 2025 ha segnato per il settore cosmetico un periodo di significativa evoluzione e una crescita robusta, riflettendo pienamente i mutamenti nelle abitudini dei consumatori e l'efficace adattamento alle tendenze emergenti a livello globale. Nonostante il contesto di incertezze che aveva caratterizzato gli anni precedenti, il comparto ha chiuso l'anno con un fatturato complessivo di 1.501.252 euro, registrando un incremento del 15,7% rispetto al 2024.

Questo successo è il risultato di una marcata dinamicità aziendale, che ha saputo integrare una continua attenzione all'innovazione tecnologica con un'espansione strategica della comunicazione digitale attraverso i social media e il web. In parallelo, è stato fatto un lavoro puntuale sui canali di vendita, che ha coinvolto i negozi fisici, il comparto field e le piattaforme online, tutti adeguati per rispondere con tempestività e precisione alle nuove necessità dei consumatori. Tale approccio ha permesso di sviluppare prodotti non solo in grado di soddisfare le aspettative, ma anche di contribuire attivamente al benessere del consumatore.

Analizzando i singoli canali, sebbene i punti vendita aziendali abbiano registrato un lieve decremento rispetto al 2024, attribuibile principalmente a una diminuzione delle presenze nelle strutture termali, il negozio situato all'interno dell'hotel ha dimostrato una resilienza eccezionale, segnando un aumento del +17% rispetto all'anno precedente. Questa performance, pur non essendo uniformemente positiva, conferma la solidità e la stabilità dei due negozi.

Parallelamente, il comparto digitale ha visto nel 2025 una crescita particolarmente significativa, frutto di un approccio mirato e puntuale che ha consolidato ulteriormente il canale rispetto all'anno precedente.

Anche il canale farmaceutico e parafarmaceutico ha mostrato un consolidamento positivo di rilievo: le vendite in farmacia hanno fatto registrare un incremento molto marcato, supportato (1) da un'assistenza costante e puntuale sui punti vendita esistenti e da un'efficace attività di scouting di nuovi clienti e (2) dai distributori. Anche il comparto field ha confermato un trend positivo, frutto di una strategia che si è rivelata efficace e che potrà essere ulteriormente valorizzata attraverso attività di fidelizzazione, formazione, eventi dedicati e un costante lavoro di scouting..

Questi risultati si inseriscono in un panorama globale in cui il settore cosmetico nel 2025 ha beneficiato di diverse tendenze dominanti. L'innovazione continua, ad esempio, si è manifestata nell'adozione di formulazioni avanzate e nell'integrazione di biotecnologie e ingredienti innovativi e di proprietà come il Lysacom Biome, rispondendo alla crescente domanda di trasparenza e sostenibilità da parte dei consumatori. La comunicazione digitale e l'espansione omni-channel, già cruciali, si sono ulteriormente consolidate, con i social media e gli influencer che hanno giocato un ruolo chiave nel definire le decisioni d'acquisto e nel costruire la fiducia nel brand. La cosmesi funzionale e dermocosmetica ha continuato la sua ascesa, trovando particolare riscontro nel canale farmaceutico, dove la percezione del cosmetico come parte integrante del benessere e della salute ha rafforzato la credibilità dei prodotti. Infine, il retail fisico ha continuato a evolversi, puntando su esperienze d'acquisto sempre più immersive ed "esperienziali". In sintesi, il 2025 è stato un anno in cui il settore cosmetico ha saputo capitalizzare numerose opportunità, guidato da un'innovazione costante, dal progresso tecnologico e da una crescente sensibilità verso il benessere e le esigenze specifiche dei consumatori. Investire in questi ambiti non solo incrementa il fatturato, ma costruisce anche relazioni durature e significative con clienti e partner commerciali. Per il futuro, l'educazione dei consumatori, attraverso contenuti informativi sui benefici dei prodotti e sull'importanza della cura della pelle, rivestirà un ruolo cruciale nella creazione di fiducia e lealtà. L'introduzione di nuove

linee di prodotto, come quelle orientate alla neurocosmesi o alla protezione dall'inquinamento digitale, rappresenterà un'opportunità strategica per attrarre nuovi segmenti di mercato, mentre l'adozione di programmi di fidelizzazione e offerte speciali potrà incentivare la ripetizione degli acquisti, consolidando la relazione a lungo termine con la clientela. Il settore cosmetico, quindi, continua a confermare la sua natura intrinseca di stabilità, un tratto distintivo fondamentale. In questo contesto, l'azienda si è dimostrata capace di rispondere con soluzioni sicure e altamente innovative. Nei prossimi anni, l'obiettivo primario sarà ampliare in modo capillare la diffusione del brand Terme di Comano Skincare e, parallelamente, aumentare significativamente i ricavi. Questo traguardo ambizioso sarà raggiungibile grazie alle azioni già intraprese e a una strategia di distribuzione chiara e coerente che copra i vari settori, permettendo al marchio di consolidarsi a livello nazionale. Sarà indispensabile continuare a dimostrare la nostra capacità di rispondere in modo proattivo alle nuove esigenze del mercato e dei consumatori. L'approccio dinamico e qualificato che l'azienda ha sempre adottato sarà decisivo in questa fase, e la crescita costante del comparto cosmetico conferma la solidità intrinseca del settore. Questo successo è alimentato da una filiera unica, caratterizzata da prodotti distintivi, ingredienti di alta qualità, comprovata efficacia e una connessione diretta con il consumatore, elementi che insieme affermano la competitività e l'eccellenza del nostro cosmetico funzionale.

### 3. INVESTIMENTI

In un capitolo specifico meritano di essere evidenziati gli investimenti, che anche nel 2025 hanno visto l'Azienda proseguire nel percorso di realizzazione degli obiettivi prefissati.

#### 3.1. Investimenti accordo di programma

Si fa riferimento all'Accordo di Programma sottoscritto in data 13 ottobre 2008, che prevede la concessione di un finanziamento provinciale ai cinque Comuni delle Giudicarie Esteriori finalizzato all'aumento del fondo di dotazione dell'Azienda Consorziale per la realizzazione di un complesso piano di investimenti, aggiornato nel 2018 con apposito atto aggiuntivo. Con deliberazione della Giunta provinciale n. 2046 del 13 dicembre 2024 è stato approvato il III Atto aggiuntivo all'Accordo di Programma, sottoscritto in data 19 dicembre 2024, che ha prorogato al 30 giugno 2029 il termine per il completamento degli interventi e al 30 giugno 2030 quello per la rendicontazione.

Alla data della presente, lo stato di avanzamento dell'Accordo di programma può essere così sintetizzato:

| INTERVENTO                       | IMPORTO         | STATO    |
|----------------------------------|-----------------|----------|
| ACQUISTO SIBILLA CUMANA          | € 2.300.000,00  | ULTIMATO |
| MAGAZZINO AQVA CUMANA            | € 646,186,30    | ULTIMATO |
| ALLACCIO FOGNARIO                | € 277.279,91    | ULTIMATO |
| POZZO HYDRA                      | € 682.382,10    | ULTIMATO |
| PROGETTAZIONE CENTRO BENESSERE   | € 345.932,41    | ULTIMATO |
| RIQUALIFICAZIONE CENTRO TERMALE  | € 18.100.000,00 | IN CORSO |
| RIQUALIFICAZIONE ANTICA FONTE    | € 250.000,00    | IN CORSO |
| DEMOLIZIONE GRANDE ALBERGO TERME | € 400.000,00    | IN CORSO |

|                                          |                 |                |
|------------------------------------------|-----------------|----------------|
| RIQUALIFICAZIONE PASSERELLA STABILIMENTO | € 350.000,00    | DA AVVIARE     |
| RIQUALIFICAZIONE PARCO TERMALE           | € 647.769,28    | ULTIMATO       |
| RIQUALIFICAZIONE EX SIBILLA CUMANA       | € -----         | OBBLIGO MA NON |
| SOMMANO                                  | € 24.000.000,00 |                |

\*\*\*

#### **A. RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE, ARCHITETTONICA E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELLO STABILIMENTO TERMALE ESISTENTE**

Si richiama il lungo percorso progettuale e contrattuale intercorso tra il 2022 e il 2024, già dettagliatamente illustrato nelle precedenti relazioni.

Nel corso del 2025 il percorso ha registrato un avanzamento complessivamente ordinato, con l'espletamento delle principali fasi tecniche e procedurali: avvio e conclusione dell'istruttoria di validazione della Progettazione Esecutiva da parte dell'Organismo di Ispezione, ottenimento del parere favorevole in materia di prevenzione incendi e rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. La fase di verifica si è conclusa con esito complessivamente favorevole.

- Il percorso ha tuttavia evidenziato alcune criticità degne di attenzione. Sul piano tecnico, si rileva la necessità di variazioni puntuali agli elaborati progettuali. Sul piano contrattuale, l'RTI ha sollevato questioni in ordine al perimetro della verifica e all'imputazione di oneri aggiuntivi — in particolare relativi ai requisiti LEED GOLD e BIM — rispetto alle quali la Stazione Appaltante ha ribadito la natura globale degli obblighi assunti in sede di offerta. L'Appaltatore ha manifestato disponibilità all'avvio della fase realizzativa, subordinandola tuttavia all'approvazione del Progetto Esecutivo e prospettando il riallineamento delle condizioni economiche previsto dal contratto, profilo che richiederà un attento presidio negoziale.

L'esame preliminare del Rapporto di Verifica Finale ha tuttavia evidenziato alcune criticità oggettive che richiedono specifici approfondimenti prima dell'approvazione del Progetto Esecutivo.

Il 2026 rappresenta pertanto la fase di approvazione del PE — previa risoluzione delle criticità emerse — e di successivo avvio dei lavori, con governance definita, attuazione delle prescrizioni autorizzative e obiettivi misurabili di sostenibilità (BIM/LEED) e sicurezza.

Alla luce delle variazioni intervenute nel quadro economico generale e della ricognizione aggiornata delle risorse disponibili, l'Azienda — di concerto con i Comuni soci — ha definito una rimodulazione del progetto, che prevede il completamento integrale delle aree sanitarie, termali e riabilitative essenziali per l'entrata in esercizio del nuovo Centro Termale, la realizzazione al grezzo dei piani 4 e 5 destinati alla Comano Longevity Academy e alla Comano Signature Experience (rinviando a una fase successiva finiture, impianti e allestimenti) e il rinvio degli allestimenti del reparto Health & Performance, mantenendo inalterate le predisposizioni tecniche. Tale revisione ha comportato una riduzione del fabbisogno finanziario aggiuntivo, da € 10.338.869,74 a € 7.368.000,00, con un costo complessivo aggiornato dell'intervento pari a € 25.468.000,00, rispetto alle coperture previste dall'Accordo di Programma (€ 18.100.000,00). Con deliberazione n. 32 del 3 dicembre 2025, il CdA ha approvato il Business Plan 2026–2035 a supporto della relativa domanda di finanziamento, in sostituzione della precedente deliberazione n. 25 del 15 ottobre 2025.

#### **B. LAVORI DI DEMOLIZIONE DEL GRANDE ALBERGO TERME - P.ED. 124/1 CC. VILLA BANALE - CON RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI SEDIME E RISTRUTTURAZIONE/RIQUALIFICAZIONE DELL'ANTICA FONTE - P.ED. 82/1 CC. GODENZO.**

Il percorso di valorizzazione dell'area del Grande Albergo Terme e dell'Antica Fonte ha compiuto passi decisivi tra la fine del 2024 e il corso del 2025, ponendo le basi per la conclusione delle opere nel primo semestre del 2026.

Con la consegna dei lavori del novembre 2024, suddivisi in tre lotti funzionali, è stata avviata una sequenza ordinata di attività edilizie e impiantistiche sull'Antica Fonte (Lotto A — opere edili; Lotto C — impianti termoidraulici; Lotto D — impianti elettrici).

Nel corso delle prime fasi di cantiere sono emerse criticità che hanno richiesto interventi non previsti in fase progettuale:

- sul sistema di emungimento dell'acqua termale, la verifica in sito ha evidenziato la necessità del rifacimento integrale delle tubazioni, inclusa la tratta nel cunicolo di accesso (manufatto

- vincolato); si è proceduto con richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza, ottenuta con prescrizioni, garantendo continuità e affidabilità alla captazione;
- sulla terrazza affacciata al fiume Sarca, il completamento delle demolizioni ha fatto emergere criticità geologiche e statiche che hanno reso non praticabili le soluzioni originarie; la Direzione Lavori ha impostato una variante strutturale (muratura di fondazione collegata ai setti esistenti), con avvio dell'iter autorizzativo presso il Servizio Bacini Montani.

Con la consegna dei lavori del Lotto B — Demolizione all'RTI ZA S.r.l. (capogruppo) – Consorzio Stabile Campostrini, avvenuta nel gennaio 2025, è iniziato il percorso di abbattimento dell'edificio. Tra febbraio e maggio 2025 le attività si sono concentrate sulle operazioni propedeutiche: sgombero dei materiali residui, strip-out selettivo e campionamenti per la verifica della presenza di sostanze pericolose (in particolare amianto). Il 7 luglio 2025 l'UOPSAL ha autorizzato il piano di lavoro per la demolizione e rimozione dell'amianto; ultimata la bonifica, il cantiere è passato alla fase di demolizione integrale dell'edificio.

Alla data della presente relazione, la struttura è stata completamente demolita. Sono in corso le operazioni di vaglio, separazione e frantumazione delle macerie ai fini del recupero dei materiali idonei, cui seguiranno la sistemazione in loco e il ripristino dei luoghi secondo il progetto e le prescrizioni degli enti competenti.

Con deliberazione n. 22 del 18 settembre 2025, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Perizia suppletiva e di variante n. 1, che ha aggiornato il quadro economico complessivo dell'intervento da € 1.850.000,00 a € 2.120.000,00, con un maggior onere di € 270.000,00 (+14,595%), in parte compensato dalle economie di gara. Le modifiche non alterano la natura generale dell'intervento.

Per quanto riguarda i lavori sull'Antica Fonte, le attività procedono regolarmente e in coerenza con il cronoprogramma di cantiere, senza criticità di rilievo sotto il profilo tecnico, organizzativo o della sicurezza. Le lavorazioni in corso riguardano le principali opere di completamento: posa delle pavimentazioni e dei battiscopa, realizzazione della tettoia esterna, carpenterie metalliche e parapetti, levigatura dei pavimenti, posa dei serramenti esterni e interni, installazione dell'ascensore. Il coordinamento tra le imprese e la Direzione Lavori risulta adeguato e tale da garantire la continuità delle lavorazioni e il rispetto delle sequenze operative previste.

Si prevede che i lavori si concludano entro il primo trimestre del 2026.

#### **C. RIQUALIFICAZIONE PASSERELLA STABILIMENTO**

Il Piano Programmatico degli Investimenti prevede anche la riqualificazione della passerella che collega lo stabilimento termale con i parcheggi pertinenziali in destra orografica del Sarca. L'intervento sarà avviato ad avvenuta approvazione della progettazione esecutiva dei lavori di riqualificazione del Centro Termale (sub A), atteso che l'ampliamento dell'edificio modificherà l'ultima campata dell'attuale passerella.

#### **D. RIQUALIFICAZIONE EX COMPLESSO SIBILLA CUMANA**

Si fa seguito a quanto già relazionato in argomento in sede di approvazione del bilancio di esercizio 2024.

A seguito della definizione del finanziamento della maggiore onerosità dell'intervento sub A), di concerto con i Comuni consorziati, si darà avvio alle attività di progettazione dell'intervento, all'accertamento delle fonti di finanziamento e alle attività conseguenti.

\*\*\*

Nei prospetti di seguito riportati si dà evidenza degli interventi già realizzati e di quelli che risultano da completare/eseguire, dei relativi finanziamenti allo stato disponibili a copertura degli investimenti fin qui programmati/deliberati:

| NTEREVENTI REALIZZATI                  | IMPORTO (A)         |
|----------------------------------------|---------------------|
| Acquisto Sibilla Cumana                | 2.300.000,00        |
| Magazzino Villa Vianini                | 646.186,30          |
| Allaccio fognario                      | 277.729,91          |
| Pozzo Hydra e strada di accesso cant.  | 682.382,10          |
| Progettazione C.B. e oneri connessi    | 345.932,41          |
| Sistemazione parco termale             | 180.736,49          |
| Rifacimento impianto IP parco termale  | 418.032,96          |
| Riqualficazione sentiero parco termale | 49.600,00           |
| <b>Totale (A)</b>                      | <b>4.900.600,17</b> |

| INTERVENTI DA REALIZZARE            | IMPORTO              |                      |                     |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
|                                     | ACCORDO              | INTERVENTO           | DIFFERENZA          |
| RIQUALIFICAZIONE CENTRO TERMALE     | 18.100.000,00        | 25.468.000,00        | 7.368.000,00        |
| RIQUALIFICAZIONE PASSERELLA         | 350.000,00           | 350.000,00           |                     |
| DEMOLIZIONE GAT E RIQ. ANTICA FONTE | 650.000,00           | 2.120.000,00         | 1.470.000,00        |
| RIQUALIFICAZIONE EX SIBILLA CUMANA  | NON FINANZIATO       |                      |                     |
| <b>Sommano</b>                      | <b>19.100.000,00</b> | <b>27.938.000,00</b> | <b>8.838.000,00</b> |

Le quote del finanziamento accertati e delle risorse ancora da reperire, a copertura totale degli investimenti fin qui programmati/deliberati, sono le seguenti:

| INTERVENTI DA REALIZZARE                    | IMP. FINANZIATO (B)  | IMP.TO FINANZIATO   | IMP. DA FINANZIARE  |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Riqualficazione stabilimento termale        | 18.100.000,00        | 0,00                | 7.368.000,00        |
| Riqualficazione passerella stabilimento     | 350.000,00           | 0,00                | 0,00                |
| Demolizione GAT e riq.ne Antica Fonte       | 650.000,00           | 1.470.000,00        | 0,00                |
| Riqualficazione complesso ex Sibilla cumana | NON FINANZIATO       |                     |                     |
| <b>Sommano</b>                              | <b>19.100.000,00</b> | <b>1.470.000,00</b> | <b>7.368.000,00</b> |

|                                                                    |                     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|
| (1) TOTALE (A)+(B)                                                 | 24.000.600,17       |
| (2) TOTALE FINANZIATO I ATTO AGGIUNTIVO ACCORDO DI PROGRAMMA       | 24.000.000,00       |
| (3) DIFFERENZA (1)-(2)                                             | 600,17              |
| (4) TOTALE COMPLESSIVO (1)+(C)+(D)                                 | 32.838.600,17       |
| (5) TOTALE ALTRI FINANZIAMENTI ACTC E TERZI A DISPOSIZIONE (C)+(3) | 1.470.600,17        |
| <b>(6) TOTALE DA FINANZIARE<sup>2</sup> (4)-[(2)+(5)]</b>          | <b>7.368.000,00</b> |

Le attuali quote del finanziamento per l'esecuzione delle opere sopra descritte di competenza delle Amministrazioni sottoscrittrici sono le seguenti:

**A. FINANZIAMENTI ACCORDO DI PROGRAMMA:**

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| 1. PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO | 21.942.857,42 € |
| 2. COMUNI                       |                 |
| - Comune di Bleggio Superiore   | 342.857,14 €    |
| - Comune di Comano Terme        | 514.285,63 €    |
| - Comune di Fivè                | 171.428,55 €    |
| - Comune di Stenico             | 514.285,63 €    |
| - Comune di San Lorenzo Dorsino | 514.285,63 €    |

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
|                   | 2.057.142,58 €         |
| <b>TOTALE (A)</b> | <b>24.000.000,00 €</b> |

#### B. ALTRE FINANZIAMENTI

|                                                    |                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------|
| - Azienda Consorziale Terme di Comano <sup>1</sup> | 613.987,84 €          |
| - BIM Sarca-Mincio-Grada <sup>2</sup>              | 711.650,00 €          |
| - Comune di Comano <sup>3</sup>                    | <u>144.962,33 €</u>   |
| TOTALE (B)                                         | <u>1.470.600,17 €</u> |

**SOMMANO I FINANZIAMENTI (A) + (B) 25.470.600,17 €**

**TOTALE FINANZIAMENTI DA REPERIRE 7.368.000,00 €**

Il fabbisogno aggiuntivo di € 7.368.000,00, necessario a dare copertura agli interventi in corso, è stato oggetto della domanda di finanziamento a valere sulla quota integrativa del Fondo di cui all'art. 16, comma 3-bis della L.P. n. 36/1993 (cosiddetto Fondo Sviluppo Locale), ai sensi della deliberazione della Giunta Provinciale n. 698/2025 (Obiettivo 1), con ripartizione prevista per il 95% a carico della Provincia Autonoma di Trento (€ 6.999.600,00) e per il 5% a carico degli Enti consorziati (€ 368.400,00).

\*\*\*

### 3.2. Investimenti aziendali

Per quanto riguarda gli investimenti prettamente aziendali (quelli finanziati interamente con risorse generate dalla gestione), nel corso dell'esercizio 2025 si è provveduto alla realizzazione dei seguenti interventi:

1. Grand Hotel Terme: nel corso dell'esercizio sono stati realizzati i seguenti interventi sulla struttura alberghiera:

| DESCRIZIONE                                                | IMPORTO          |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione terrazze | 342.497 €        |
| <b>Totale</b>                                              | <b>342.497 €</b> |

Detti interventi sono finalizzati a garantire l'efficienza, la sicurezza e la qualità complessiva della struttura, nonché a migliorarne l'attrattività e l'immagine esterna.

2. Manutenzioni: nel corso dell'esercizio 2025 sono stati realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle strutture aziendali per un importo complessivo di € 350.879.  
Trattasi di spese necessarie ad assicurare nel tempo l'efficienza e la sicurezza degli impianti e delle strutture.
3. Acquisti: nel corso dell'esercizio 2025 sono stati effettuati acquisti di beni strumentali e attrezzature per un importo complessivo di € 128.833. Trattasi di investimenti necessari ad assicurare l'efficienza dei processi aziendali.

Il totale degli investimenti aziendali realizzati nel corso dell'esercizio 2025 ammonta pertanto a € 822.209.

<sup>1</sup> - a finanziamento dei maggiori costi dell'intervento di "Demolizione GAT e riq.ne Antica Fonte;

<sup>2</sup> - a finanziamento dei maggiori costi dell'intervento sub B) Demolizione GAT e riq.ne Antica Fonte;

<sup>3</sup> - a finanziamento dei maggiori costi dell'intervento sub B) Demolizione GAT e riq.ne Antica Fonte.

## 4. INDICATORI DI RISULTATO

Gli indicatori fdi risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione dell'Azienda in epigrafe.

Con il termine indicatori di risultato si definiscono gli indicatori di prestazione che vengono "costruiti" a partire dalle informazioni contenute nel bilancio e possono essere suddivisi in:

1. indicatori reddituali;
2. indicatori economici;
3. indicatori finanziari;
4. indicatori di solidità;
5. indicatori di solvibilità (o liquidità).

### 4.1.Indicatori reddituali

Nella tabella che segue si riepilogano gli indicatori desumibili dalla contabilità generale che sono in grado di arricchire l'informativa già contenuta nei prospetti di bilancio.

L'analisi dello sviluppo di tali indicatori evidenzia la tendenza dei principali veicoli di produzione del reddito dell'Azienda.

| Descrizione indice            | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Fatturato                     | 7.856.593  | 7.939.046  |
| Valore della produzione       | 8.296.724  | 8.609.699  |
| Risultato prima delle imposte | -463.049   | 45.567     |

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

| Descrizione indice            | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Margine operativo lordo (MOL) | 658.829    | 1.046.065  |
| Risultato operativo           | -363.658   | 101.552    |
| EBIT normalizzato             | -363.658   | 101.552    |
| EBIT integrale                | -363.658   | 101.552    |

### 4.2.Indicatori economici

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indicatori economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche:

| Descrizione indice                    | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>ROE netto</b> - (Return on Equity) | -2,91%     | 0,09%      |
| <b>ROI</b> - (Return on Investment)   | -1,35%     | 0,37%      |
| <b>ROS</b> - (Return on Sales)        | -4,63%     | 1,28%      |

### 4.3.Indicatori finanziari

Laddove l'Azienda risulti capitalizzata adeguatamente e dimostri di essere in grado di mantenere un equilibrio finanziario nel medio-lungo termine, non è necessario fornire ulteriori indicazioni in merito alla situazione finanziaria dell'Azienda.

Per verificare la capacità dell'Azienda di far fronte ai propri impegni, è necessario

esaminare la solidità finanziaria della stessa. A tal fine, è opportuno rileggere lo Stato Patrimoniale civilistico secondo una logica di tipo “finanziaria”. Di seguito viene riportato lo schema di Stato Patrimoniale finanziario:

| STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO |                   |                                  |                   |
|--------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| Imm. immateriali               | 833.889           | Capitale sociale                 | 8.842.939         |
| Imm. materiali                 | 23.637.869        | Riserve                          | 7.730.680         |
| Imm. finanziarie               | 11.582            |                                  |                   |
| <b>Attivo fisso</b>            | <b>24.483.340</b> | <b>Mezzi propri</b>              | <b>16.573.619</b> |
| Magazzino                      | 619.981           |                                  |                   |
| Liquidità differite            | 369.592           |                                  |                   |
| Liquidità immediate            | 1.213.196         |                                  |                   |
| Ratei e risconti               | 312.232           |                                  |                   |
| <b>Attivo corrente</b>         | <b>2.515.001</b>  | <b>Passività consolidate</b>     | <b>3.711.300</b>  |
|                                |                   | <b>Passività correnti</b>        | <b>6.713.422</b>  |
| <b>Capitale investito</b>      | <b>26.998.341</b> | <b>Capitale di finanziamento</b> | <b>26.998.341</b> |

#### 4.4. Indicatori di solidità

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità dell'Azienda di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato “logicamente” al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

| Descrizione indice                | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Margine primario di struttura     | -7.909.721 | -6.527.719 |
| Quoziente primario di struttura   | 0,68       | 0,72       |
| Margine secondario di struttura   | -4.198.421 | -2.258.892 |
| Quoziente secondario di struttura | 0,83       | 0,90       |

Con riferimento al secondo aspetto, vale a dire la composizione delle fonti di finanziamento, gli indicatori utili sono i seguenti:

| Descrizione indice                     | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Quoziente di indebitamento complessivo | 0,63       | 0,60       |
| Quoziente di indebitamento finanziario | 0,34       | 0,35       |

#### 4.5. Indicatori di solvibilità (o liquidità)

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità dell'Azienda di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite).

Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato “logicamente” al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

| Descrizione indice         | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|----------------------------|------------|------------|
| Margine di disponibilità   | -4.198.421 | -2.258.892 |
| Quoziente di disponibilità | 0,37       | 0,62       |
| Margine di tesoreria       | -5.130.634 | -3.169.045 |
| Quoziente di tesoreria     | 0,24       | 0,47       |

## 5. INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, i sottoscritti intendono rendere conto dei rischi, intendendo per tali quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari e ciò che li divide in base alla fonte di provenienza del rischio stesso. I rischi così classificati saranno ricondotti in due macro-categorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

### 5.1. Rischi non finanziari

Non si segnalano particolari rischi da fonte esterna, se non il perdurare di una situazione globale di instabilità, con ripercussioni economiche, dettata dall'attuale contesto geo-politico.

Persiste l'onda di contrazione del segmento curativo tradizionale in convenzione con il SSN.

In questo contesto, risulta fondamentale continuare con il lavoro di controllo di gestione e introdurre azioni evolutive dell'offerta termale, abbracciando i bisogni emergenti della società.

### 5.2. Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, punto 6-bis, si attesta che nella scelta delle operazioni di finanziamento e di investimento l'Azienda ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato e che non sono state poste in essere operazioni di tipo speculativo.

L'Azienda, inoltre, non ha emesso strumenti finanziari e non ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati.

## 6. INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE

L'organo amministrativo, alla luce delle sopra esposte premesse, ritiene di poter omettere le informazioni di cui trattasi in quanto non sono, al momento, significative e, pertanto, non si ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione dell'Azienda e del risultato della gestione. Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per l'Azienda.

## 7. INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON IL PERSONALE

In merito a questo punto, si precisa che le informazioni rese hanno l'intento di far comprendere le modalità con cui si esplica il rapporto tra l'Azienda e le persone con le quali si collabora.

### 7.1. Composizione del personale

|                 | Dirigenti |      | Quadri |      | Impiegati |      | Operai |      | Altre tipologie |      |
|-----------------|-----------|------|--------|------|-----------|------|--------|------|-----------------|------|
|                 | 2025      | 2024 | 2025   | 2024 | 2025      | 2024 | 2025   | 2024 | 2025            | 2024 |
| Uomini (numero) | 0         | 0    | 5      | 5    | 6         | 3    | 29     | 36   | 0               | 0    |
| Donne (numero)  | 0         | 0    | 2      | 2    | 17        | 22   | 41     | 42   | 0               | 0    |

|                      | Dirigenti |      | Quadri |      | Impiegati |      | Operai |      | Altre tipologie |      |
|----------------------|-----------|------|--------|------|-----------|------|--------|------|-----------------|------|
|                      | 2025      | 2024 | 2025   | 2024 | 2025      | 2024 | 2025   | 2024 | 2025            | 2024 |
| Anzianità lavorativa |           |      |        |      |           |      |        |      |                 |      |
| < a 2 anni           | 0         | 0    | 1      | 3    | 7         | 6    | 30     | 45   | 0               | 0    |
| Da 2 a 5 anni        | 0         | 0    | 2      | 2    | 7         | 12   | 14     | 10   | 0               | 0    |
| Da 6 a 12 anni       | 0         | 0    | 2      | 0    | 6         | 2    | 7      | 13   | 0               | 0    |
| Oltre i 12 anni      | 0         | 0    | 2      | 2    | 3         | 5    | 19     | 10   | 0               | 0    |

|                     | Dirigenti |      | Quadri |      | Impiegati |      | Operai |      | Altre tipologie |      |
|---------------------|-----------|------|--------|------|-----------|------|--------|------|-----------------|------|
|                     | 2025      | 2024 | 2025   | 2024 | 2025      | 2024 | 2025   | 2024 | 2025            | 2024 |
| Tipo contratto      |           |      |        |      |           |      |        |      |                 |      |
| Tempo indeterminato | 0         | 0    | 4      | 3    | 6         | 7    | 5      | 4    | 0               | 0    |
| Tempo determinato   | 0         | 0    | 2      | 3    | 11        | 12   | 46     | 56   | 0               | 0    |
| Tempo parziale      | 0         | 0    | 1      | 1    | 6         | 6    | 19     | 18   | 0               | 0    |
| Altre tipologie     | 0         | 0    | 0      | 0    | 0         | 0    | 0      | 0    | 0               | 0    |

## 8. RAPPORTI CON IMPRESE DEL GRUPPO

Si segnala che l'azienda non appartiene ad alcun gruppo.

## 9. RIVALUTAZIONE DEI BENI DELL'AZIENDA

L'Azienda negli anni passati ha effettuato tre distinte rivalutazioni dei beni aziendali; in particolare, in relazione al disposto:

- dell'articolo 10 della Legge di rivalutazione n. 72 del 19/03/1983 per euro 544.334,
- dell'articolo 27 della Legge n. 413 del 30/12/1991 per euro 490.685
- della Legge n. 142/1990, per quanto riguarda la rivalutazione operata al 01/01/2000 in relazione alla trasformazione delle Aziende Municipalizzate in Azienda Speciale per euro 5.582.286.

## 10. FATTI DI RILIEVO

Tra i fatti di maggiore rilievo che hanno caratterizzato l'esercizio 2025 si evidenziano alcuni elementi che, nel loro insieme, rappresentano un passaggio significativo nel percorso evolutivo dell'Azienda.

- In primo luogo, l'esercizio si colloca in un contesto di continuità gestionale, legato alla conclusione del mandato del Consiglio di Amministrazione 2020–2025. L'attività è stata condotta in coerenza con l'impostazione strategica definita nel corso del mandato, garantendo stabilità e prosecuzione delle linee di sviluppo, in attesa della definizione dei nuovi indirizzi da parte del Consiglio di nuova nomina.
- Dal punto di vista economico, si conferma il consolidamento degli indicatori aziendali, con un rafforzamento della solidità complessiva in ottica di sostenibilità futura, nonostante un contesto caratterizzato da una contrazione del termalismo curativo tradizionale. In tale scenario, si evidenzia il contributo crescente dei comparti alberghiero e cosmetico, nonché la conferma del valore generato per il territorio, stimato in circa 30 milioni di euro annui tra impatto diretto e indiretto.
- Sul piano degli investimenti, il 2025 si inserisce nella continuità del percorso avviato negli anni precedenti, con interventi significativi sulle strutture e il proseguimento delle attività previste dall'Accordo di Programma con Provincia e Comuni, in particolare per quanto riguarda la riqualificazione dell'Antica Fonte e il percorso di sviluppo del nuovo Centro Termale.
- Con riferimento al prodotto, si conferma il ruolo centrale della ricerca e dell'innovazione, che hanno consentito di consolidare il posizionamento dell'Azienda anche attraverso lo sviluppo di soluzioni distintive, quali i prodotti dermocosmetici a base di lisato proprietario. Parallelamente, emergono con maggiore evidenza le dinamiche di trasformazione del termalismo curativo tradizionale, che richiedono un'evoluzione del modello di offerta, sia in termini di contenuti sia di contesto infrastrutturale. In tale direzione si inserisce anche la qualificazione del parco termale come luogo di terapia forestale, che amplia e integra la proposta di valore.
- Dal punto di vista strategico, il 2025 segna l'avvio delle prime applicazioni concrete del modello "Mondo Terme di Comano", orientato alla costruzione di esperienze integrate di salute e benessere, superando la logica tradizionale di erogazione dei servizi.
- Infine, sul piano organizzativo, prosegue il percorso di evoluzione verso un modello più integrato ed efficiente, attraverso l'introduzione di logiche lean, il rafforzamento dei processi e l'avvio di integrazioni tra reparti, con l'obiettivo di migliorare l'esperienza del cliente e supportare l'attuazione del disegno strategico.

Nel loro insieme, tali elementi confermano la continuità del percorso intrapreso e pongono le basi per la successiva fase di sviluppo, orientata alla piena realizzazione del modello "Mondo Terme di Comano".

## 11. EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Nel 2025 l'Azienda è entrata in una fase evolutiva successiva al percorso avviato negli anni precedenti, caratterizzata dalla progressiva attuazione e messa a terra operativa del posizionamento strategico.

Il progetto "Mondo Terme di Comano" ha infatti trovato nel corso dell'esercizio le prime applicazioni concrete, avviando un processo di trasformazione dell'offerta che integra

in modo sempre più strutturato il termalismo tradizionale con i temi della prevenzione, del benessere e della longevità. In tale prospettiva, la proposta al cliente si configura come un sistema integrato di esperienze, nel quale l'acqua termale continua a rappresentare l'elemento centrale, distintivo e trasversale, affiancata dal parco termale.

In questo percorso, risultano determinanti le dinamiche di evoluzione del marketing e della comunicazione, così come lo sviluppo dell'organizzazione, unitamente al mantenimento del valore fondante rappresentato dalla ricerca scientifica e dall'innovazione.

In coerenza con tale indirizzo, assume un ruolo centrale anche l'evoluzione delle infrastrutture, quale condizione abilitante per l'attuazione del modello strategico. In questo ambito, l'Azienda sta lavorando al completamento degli interventi previsti dall'Accordo di Programma, che individua nella riqualificazione dell'Antica Fonte e nella realizzazione del nuovo Centro Termale i principali ambiti di sviluppo.

Guardando all'evoluzione della gestione, il 2026 rappresenta un passaggio determinante, nel quale sarà necessario consolidare il termalismo curativo tradizionale e, al contempo, sviluppare in modo strutturato proposte concrete legate alla longevità.

In tale prospettiva, l'area alberghiera sarà chiamata a rafforzare e innalzare il proprio posizionamento qualitativo e la capacità di accompagnare l'ospite lungo un'esperienza coerente e continua, mentre il comparto cosmetico dovrà evolvere da una logica di prodotto a una proposta integrata di cura della pelle, valorizzando ricerca e innovazione.

Infine, si evidenzia che il 2025 segna la conclusione del mandato del Consiglio di Amministrazione 2020–2025 e l'avvio di una nuova fase di governance. Sarà pertanto compito del nuovo Consiglio definire gli orientamenti strategici e il piano di mandato per il periodo 2025–2030, dando continuità al percorso avviato e individuando le priorità di sviluppo dell'Azienda nel medio-lungo periodo.

Nel loro insieme, tali elementi delineano un percorso di evoluzione orientato a rendere pienamente operativo e sostenibile nel tempo il modello "Mondo Terme di Comano", attraverso un progressivo allineamento tra visione strategica, organizzazione, offerta e mercato.

## 12. RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Gli amministratori propongono di **coprire la perdita di esercizio**, ammontante a complessivi euro 481.997, come segue:

- per euro 247.210,20, mediante l'utilizzo della riserva per sospensione ammortamenti costituita ai sensi della L. 126/2020, destinata proprio alla copertura di perdite future;;
- per euro 86.984,18, mediante l'utilizzo della riserva sopravvenienze attive ex art. 55/1993;
- per euro 147.802,62, mediante l'utilizzo della riserva di rivalutazione ex art. L 72/83.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2025 e la proposta di accantonamento dell'utile sopra indicata.

Terme di Comano, 26 marzo 2026

Il Presidente del CdA  
Laura del Maffeo

# AZIENDA CONSORZIALE TERME DI COMANO A C T C

## Bilancio di esercizio al 31-12-2025

| Dati anagrafici                                                    |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Sede in                                                            | Localita' TERME DI COMANO 38070 STENICO (TN)        |
| Codice Fiscale                                                     | 00180160228                                         |
| Numero Rea                                                         | TN 158926                                           |
| P.I.                                                               | 00180160228                                         |
| Capitale Sociale Euro                                              | -                                                   |
| Forma giuridica                                                    | Consorzio Di Cui Alla Dlgs 267/2000                 |
| Settore di attività prevalente (ATECO)                             | Servizi di alloggio di alberghi e simili (55.10.00) |
| Società in liquidazione                                            | no                                                  |
| Società con socio unico                                            | no                                                  |
| Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento | no                                                  |
| Appartenenza a un gruppo                                           | no                                                  |

# Stato patrimoniale

|                                                                                        | 31-12-2025        | 31-12-2024        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>                                                              |                   |                   |
| <b>Attivo</b>                                                                          |                   |                   |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                                             |                   |                   |
| <b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>                                                |                   |                   |
| 1) costi di impianto e di ampliamento                                                  | 11.301            | 16.393            |
| 2) costi di sviluppo                                                                   | 460.388           | 460.086           |
| 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | 1.773             | 9.639             |
| 6) immobilizzazioni in corso e acconti                                                 | 360.427           | 194.018           |
| <b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>                                             | <b>833.889</b>    | <b>680.136</b>    |
| <b>II - Immobilizzazioni materiali</b>                                                 |                   |                   |
| 1) terreni e fabbricati                                                                | 14.442.821        | 14.470.203        |
| 2) impianti e macchinario                                                              | 2.827.805         | 2.676.709         |
| 3) attrezzature industriali e commerciali                                              | 382.715           | 398.608           |
| 4) altri beni                                                                          | 699.926           | 762.768           |
| 5) immobilizzazioni in corso e acconti                                                 | 5.284.602         | 4.583.329         |
| <b>Totale immobilizzazioni materiali</b>                                               | <b>23.637.869</b> | <b>22.891.617</b> |
| <b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>                                              |                   |                   |
| 1) partecipazioni in                                                                   |                   |                   |
| d-bis) altre imprese                                                                   | 11.582            | 11.582            |
| <b>Totale partecipazioni</b>                                                           | <b>11.582</b>     | <b>11.582</b>     |
| <b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>                                             | <b>11.582</b>     | <b>11.582</b>     |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                                                     | <b>24.483.340</b> | <b>23.583.335</b> |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                                            |                   |                   |
| <b>I - Rimanenze</b>                                                                   |                   |                   |
| 4) prodotti finiti e merci                                                             | 619.981           | 531.602           |
| <b>Totale rimanenze</b>                                                                | <b>619.981</b>    | <b>531.602</b>    |
| <b>II - Crediti</b>                                                                    |                   |                   |
| 1) verso clienti                                                                       |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                                 | 247.891           | 184.895           |
| <b>Totale crediti verso clienti</b>                                                    | <b>247.891</b>    | <b>184.895</b>    |
| 5-bis) crediti tributari                                                               |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                                 | 20.364            | 10.461            |
| <b>Totale crediti tributari</b>                                                        | <b>20.364</b>     | <b>10.461</b>     |
| 5-quater) verso altri                                                                  |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                                 | 101.337           | 84.370            |
| <b>Totale crediti verso altri</b>                                                      | <b>101.337</b>    | <b>84.370</b>     |
| <b>Totale crediti</b>                                                                  | <b>369.592</b>    | <b>279.726</b>    |
| <b>IV - Disponibilità liquide</b>                                                      |                   |                   |
| 1) depositi bancari e postali                                                          | 1.209.959         | 2.484.907         |
| 3) danaro e valori in cassa                                                            | 3.237             | 2.411             |
| <b>Totale disponibilità liquide</b>                                                    | <b>1.213.196</b>  | <b>2.487.318</b>  |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>                                                    | <b>2.202.769</b>  | <b>3.298.646</b>  |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                                             | <b>312.232</b>    | <b>378.551</b>    |
| <b>Totale attivo</b>                                                                   | <b>26.998.341</b> | <b>27.260.532</b> |
| <b>Passivo</b>                                                                         |                   |                   |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                                                             |                   |                   |
| <b>I - Capitale</b>                                                                    | <b>8.842.939</b>  | <b>8.842.939</b>  |

|                                                                   |            |            |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| III - Riserve di rivalutazione                                    | 6.441.099  | 6.441.099  |
| V - Riserve statutarie                                            | 1.269.229  | 1.254.540  |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate                        |            |            |
| Varie altre riserve                                               | 502.349    | 502.349    |
| Totale altre riserve                                              | 502.349    | 502.349    |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                               | (481.997)  | 14.689     |
| Totale patrimonio netto                                           | 16.573.619 | 17.055.616 |
| B) Fondi per rischi e oneri                                       |            |            |
| 2) per imposte, anche differite                                   | 44.863     | 44.863     |
| Totale fondi per rischi ed oneri                                  | 44.863     | 44.863     |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato             | 90.655     | 73.813     |
| D) Debiti                                                         |            |            |
| 4) debiti verso banche                                            |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 570.765    | 563.660    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 3.575.782  | 4.150.151  |
| Totale debiti verso banche                                        | 4.146.547  | 4.713.811  |
| 7) debiti verso fornitori                                         |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 972.354    | 704.486    |
| Totale debiti verso fornitori                                     | 972.354    | 704.486    |
| 11) debiti verso controllanti                                     |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 9.014      | -          |
| Totale debiti verso controllanti                                  | 9.014      | -          |
| 12) debiti tributari                                              |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 51.672     | 67.614     |
| Totale debiti tributari                                           | 51.672     | 67.614     |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale    |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 88.258     | 78.086     |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 88.258     | 78.086     |
| 14) altri debiti                                                  |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 420.413    | 457.137    |
| Totale altri debiti                                               | 420.413    | 457.137    |
| Totale debiti                                                     | 5.688.258  | 6.021.134  |
| E) Ratei e risconti                                               | 4.600.946  | 4.065.106  |
| Totale passivo                                                    | 26.998.341 | 27.260.532 |

## Conto economico

|                                                                                           | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Conto economico                                                                           |            |            |
| A) Valore della produzione                                                                |            |            |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni                                               | 7.856.593  | 7.939.046  |
| 4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni                                      | 152.346    | 113.419    |
| 5) altri ricavi e proventi                                                                |            |            |
| contributi in conto esercizio                                                             | 3.000      | 2.995      |
| altri                                                                                     | 284.784    | 554.239    |
| Totale altri ricavi e proventi                                                            | 287.784    | 557.234    |
| Totale valore della produzione                                                            | 8.296.723  | 8.609.699  |
| B) Costi della produzione                                                                 |            |            |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                                  | 1.600.488  | 1.503.331  |
| 7) per servizi                                                                            | 2.680.873  | 2.503.032  |
| 8) per godimento di beni di terzi                                                         | 75.712     | 96.619     |
| 9) per il personale                                                                       |            |            |
| a) salari e stipendi                                                                      | 2.344.105  | 2.407.905  |
| b) oneri sociali                                                                          | 714.936    | 737.701    |
| c) trattamento di fine rapporto                                                           | 158.882    | 162.406    |
| e) altri costi                                                                            | 8.640      | -          |
| Totale costi per il personale                                                             | 3.226.563  | 3.308.012  |
| 10) ammortamenti e svalutazioni                                                           |            |            |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                        | 85.398     | 91.106     |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                          | 927.084    | 852.450    |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 991        | 957        |
| Totale ammortamenti e svalutazioni                                                        | 1.013.473  | 944.513    |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci          | (82.276)   | (4.247)    |
| 13) altri accantonamenti                                                                  | 9.014      | -          |
| 14) oneri diversi di gestione                                                             | 136.534    | 156.887    |
| Totale costi della produzione                                                             | 8.660.381  | 8.508.147  |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)                                    | (363.658)  | 101.552    |
| C) Proventi e oneri finanziari                                                            |            |            |
| 16) altri proventi finanziari                                                             |            |            |
| d) proventi diversi dai precedenti                                                        |            |            |
| altri                                                                                     | 17.782     | 28.189     |
| Totale proventi diversi dai precedenti                                                    | 17.782     | 28.189     |
| Totale altri proventi finanziari                                                          | 17.782     | 28.189     |
| 17) interessi e altri oneri finanziari                                                    |            |            |
| altri                                                                                     | 117.173    | 84.174     |
| Totale interessi e altri oneri finanziari                                                 | 117.173    | 84.174     |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)                              | (99.391)   | (55.985)   |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)                                         | (463.049)  | 45.567     |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate                  |            |            |
| imposte correnti                                                                          | 18.948     | 30.878     |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate         | 18.948     | 30.878     |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio                                                        | (481.997)  | 14.689     |

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

|                                                                                                                     | 31-12-2025  | 31-12-2024  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>                                                                     |             |             |
| <b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>                                    |             |             |
| Utile (perdita) dell'esercizio                                                                                      | (481.997)   | 14.689      |
| Imposte sul reddito                                                                                                 | 18.948      | 30.878      |
| Interessi passivi/(attivi)                                                                                          | 99.391      | 55.985      |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività                                                     | (369)       | -           |
| 1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione | (364.027)   | 101.552     |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto                |             |             |
| Accantonamenti ai fondi                                                                                             | 158.882     | 163.363     |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni                                                                                 | 1.012.482   | 943.556     |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto         | 1.171.364   | 1.106.919   |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto                                          | 807.337     | 1.208.471   |
| <b>Variazioni del capitale circolante netto</b>                                                                     |             |             |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze                                                                             | (88.379)    | (4.247)     |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti                                                                   | (62.996)    | 64.155      |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori                                                                  | 267.868     | 118.924     |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi                                                                 | 66.319      | (109.533)   |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi                                                                | 535.840     | (163.673)   |
| Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto                                                   | (60.350)    | 246.462     |
| Totale variazioni del capitale circolante netto                                                                     | 658.302     | 152.088     |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto                                              | 1.465.639   | 1.360.559   |
| <b>Altre rettifiche</b>                                                                                             |             |             |
| Interessi incassati/(pagati)                                                                                        | (99.391)    | (55.985)    |
| (Imposte sul reddito pagate)                                                                                        | (18.948)    | (30.878)    |
| (Utilizzo dei fondi)                                                                                                | (142.040)   | (150.648)   |
| Totale altre rettifiche                                                                                             | (260.379)   | (237.511)   |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A)                                                                      | 1.205.260   | 1.123.048   |
| <b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>                                                  |             |             |
| <b>Immobilizzazioni materiali</b>                                                                                   |             |             |
| (Investimenti)                                                                                                      | (1.675.707) | (1.560.726) |
| Disinvestimenti                                                                                                     | 2.740       | -           |
| <b>Immobilizzazioni immateriali</b>                                                                                 |             |             |
| (Investimenti)                                                                                                      | (239.151)   | (132.832)   |
| <b>Immobilizzazioni finanziarie</b>                                                                                 |             |             |
| Disinvestimenti                                                                                                     | -           | 10.500      |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)                                                                | (1.912.118) | (1.683.058) |
| <b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>                                                |             |             |
| <b>Mezzi di terzi</b>                                                                                               |             |             |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche                                                                 | 7.105       | 35.107      |
| Accensione finanziamenti                                                                                            | -           | 1.439.122   |
| (Rimborso finanziamenti)                                                                                            | (574.369)   | -           |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)                                                               | (567.264)   | 1.474.229   |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)                                                     | (1.274.122) | 914.219     |
| <b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>                                                                     |             |             |
| Depositi bancari e postali                                                                                          | 2.484.907   | 1.570.107   |

|                                                 |           |           |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Danaro e valori in cassa                        | 2.411     | 2.992     |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio | 2.487.318 | 1.573.099 |
| Disponibilità liquide a fine esercizio          |           |           |
| Depositi bancari e postali                      | 1.209.959 | 2.484.907 |
| Danaro e valori in cassa                        | 3.237     | 2.411     |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio   | 1.213.196 | 2.487.318 |

## Informazioni in calce al rendiconto finanziario

| RAGGRUPPAMENTI                                         | VOCI                                               | 31/12/2025        | 31/12/2024       |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>CASH FLOW</b>                                       | UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO                        | -481.997          | 14.689           |
|                                                        | + IMPOSTE                                          | 18.948            | 30.878           |
|                                                        | + INTERESSI PASSIVI                                | 118.419           | 84.174           |
|                                                        | - INTERESSI ATTIVI                                 | -19.028           | -28.189          |
|                                                        | + AMMORTAMENTI                                     | 1.012.482         | 943.556          |
|                                                        | + ACCANTONAMENTO TFR                               | 158.882           | 162.406          |
|                                                        | + ACC.TO FONDO RISCHI                              | 991               | 957              |
|                                                        | <b>A) CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CCN</b> | <b>808.697</b>    | <b>1.208.471</b> |
|                                                        | +/- DECR. INCR. SCORTE                             | -88.379           | -4.247           |
|                                                        | +/- DECR. INCR. DEBITI                             | 234.387           | 273.164          |
|                                                        | +/- DECR. INCR. CREDITI                            | -89.865           | 156.377          |
|                                                        | - INTERESSI PAGATI                                 | -99.391           | -55.985          |
|                                                        | - IMPOSTE PAGATE                                   | -18.948           | -30.878          |
|                                                        | +/- DECR. INCR. RATEI/RISCONTI PASSIVI             | 535.840           | -163.673         |
|                                                        | +/- DECR. INCR. RATEI/RISCONTI ATTIVI              | 66.319            | -109.533         |
|                                                        | <b>B) VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b> | <b>539.963</b>    | <b>65.225</b>    |
| <b>GESTIONE PATRIMONIALE</b>                           | +/- INCR. DECR. DEBITI A BREVE V/BANCHE            | 7.105             | 35.107           |
|                                                        | ACCENSIONE FINANZIAMENTI                           |                   | 2.000.000        |
|                                                        | - RIMBORSI FINANZIAMENTI                           | -574.369          | -560.878         |
|                                                        | UTILIZZO FONDI                                     |                   |                  |
|                                                        | LIQUIDAZIONE TFR                                   | -143.031          | -150.648         |
|                                                        | INVESTIMENTI IMM. MATERIALI/IMMATERIALI            | -1.912.487        | -1.693.558       |
|                                                        | VARIAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE            |                   | 10.500           |
|                                                        | VARIAZIONE FINANZIAMENTI M/L TERMINE               |                   |                  |
|                                                        | VARIAZIONI CAPITALE/RISERVE                        |                   |                  |
|                                                        | <b>C) GESTIONE PATRIMONIALE</b>                    | <b>-2.622.782</b> | <b>-359.477</b>  |
| <b>VARIAZIONE LIQUIDITA' NETTA DEL PERIODO (A+B+C)</b> |                                                    | <b>-1.274.122</b> | <b>914.219</b>   |
| <b>SALDO LIQUIDITA' INIZIALE</b>                       |                                                    | <b>2.487.318</b>  | <b>1.573.099</b> |
| <b>SALDO LIQUIDITA' FINALE</b>                         |                                                    | <b>1.213.196</b>  | <b>2.487.318</b> |

Si riporta in seguito il bilancio d'esercizio al 31/12/2025 comparato con l'esercizio antecedente redatto secondo lo schema previsto per le aziende speciali disciplinato dal Decreto 26/04/1995 del Ministro del Tesoro, GU Serie Generale n. 157 del 07/07/1999.

| Stato patrimoniale                                                                      | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>ATTIVO</b>                                                                           |            |            |
| A) Crediti verso soci e verso enti pubblici di riferimento per versamenti ancora dovuti |            | -          |
| (di cui già richiamati)                                                                 |            |            |
| B) Immobilizzazioni                                                                     |            |            |
| I. Immateriali                                                                          |            |            |

| Stato patrimoniale                                                                  | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1) Costi d'impianto e di ampliamento                                                | 11.301            | 16.393            |
| 2) Costi di sviluppo                                                                | 460.388           | 460.086           |
| 3) Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno | 1.773             | 9.639             |
| 4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili                                    |                   |                   |
| 5) Avviamento                                                                       |                   |                   |
| 6) Immobilizzazioni in corso e acconti                                              | 360.427           | 194.018           |
| 7) Altre                                                                            |                   |                   |
|                                                                                     | 833.889           | 680.136           |
| II. Materiali                                                                       |                   |                   |
| 1) Terreni e fabbricati                                                             | 14.442.821        | 14.470.203        |
| 2) Impianti e macchinario                                                           | 2.827.805         | 2.676.709         |
| 3) Attrezzature industriali e commerciali                                           | 382.715           | 398.608           |
| 4) Altri beni                                                                       | 699.926           | 762.768           |
| 5) Immobilizzazioni in corso e acconti                                              | 5.284.602         | 4.583.329         |
|                                                                                     | 23.637.869        | 22.891.617        |
| III. Finanziarie                                                                    |                   |                   |
| 1) Partecipazioni in:                                                               |                   |                   |
| c) altre imprese                                                                    | 11.582            | 11.582            |
|                                                                                     | 11.582            | 11.582            |
|                                                                                     |                   |                   |
| <b>Totale immobilizzazioni</b>                                                      | <b>24.483.340</b> | <b>23.583.335</b> |
|                                                                                     |                   |                   |
| C) Attivo circolante                                                                |                   |                   |
| I. Rimanenze                                                                        |                   |                   |
| 1) Materie prime, sussidiarie e di consumo                                          |                   |                   |
| 2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati                                  |                   |                   |
| 3) Lavori in corso su ordinazione                                                   |                   |                   |
| 4) Prodotti finiti e merci                                                          | 619.981           | 531.602           |
| 5) Acconti                                                                          |                   |                   |
|                                                                                     | 619.981           | 531.602           |
| II. Crediti                                                                         |                   |                   |
| 1) Verso utenti e clienti                                                           |                   |                   |
| - entro l'esercizio                                                                 | 247.891           | 184.895           |
| - oltre l'esercizio                                                                 |                   |                   |
|                                                                                     | 247.891           | 184.895           |
|                                                                                     |                   |                   |
| 5) Verso altri                                                                      |                   |                   |
| - entro l'esercizio                                                                 |                   |                   |
| 1. Stato                                                                            | 20.364            | 10.461            |
| 2. Regioni                                                                          |                   |                   |
| 3. altri Enti territoriali                                                          |                   |                   |
| 4. altri Enti del settore allargato                                                 |                   |                   |
| 5. diversi                                                                          | 101.337           | 84.370            |

| Stato patrimoniale                                               | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| - oltre l'esercizio                                              |                   |                   |
|                                                                  | 121.701           | 94.831            |
| Totale crediti                                                   | 369.592           | 279.726           |
|                                                                  |                   |                   |
| III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni |                   |                   |
| 1) Partecipazioni in imprese controllate                         |                   |                   |
| 2) Partecipazioni in imprese collegate                           |                   |                   |
| 3) Altre partecipazioni                                          |                   |                   |
| 4) Strumenti finanziari derivati attivi                          |                   |                   |
| 5) Altri titoli                                                  |                   |                   |
|                                                                  |                   |                   |
| IV. Disponibilità liquide                                        |                   |                   |
| 1) Depositi bancari e postali (tesorerie/banche/poste)           | 1.209.959         | 2.484.907         |
| 2) Assegni                                                       |                   |                   |
| 3) Denaro e valori in cassa                                      | 3.237             | 2.411             |
|                                                                  | 1.213.196         | 2.487.318         |
|                                                                  |                   |                   |
| <b>Totale attivo circolante</b>                                  | <b>2.202.769</b>  | <b>3.298.646</b>  |
|                                                                  |                   |                   |
| D) Ratei e risconti                                              | 312.232           | 378.551           |
|                                                                  |                   |                   |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>                                             | <b>27.998.341</b> | <b>27.260.532</b> |
|                                                                  |                   |                   |
| PASSIVO                                                          |                   |                   |
| A) Patrimonio netto                                              |                   |                   |
| I. Fondo di dotazione                                            | 8.842.939         | 8.842.939         |
| III. Riserva di rivalutazione                                    |                   |                   |
| Riserva di rivalutazione ex. L. 72/83                            | 368.128           | 368.128           |
| Riserva di rivalutazione ex. L. 413/91                           | 490.685           | 490.685           |
| Riserva di rivalutazione anno 1999                               | 5.582.286         | 5.582.286         |
| Totale riserve di rivalutazione                                  | 6.441.099         | 6.441.099         |
| IV. Fondo riserva                                                |                   |                   |
| VI. Riserve statutarie                                           |                   |                   |
| Riserva istituzionale                                            | 1.106.351         | 1.099.007         |
| Fondo rinnovo e sviluppo                                         | 51.893            | 51.893            |
| Fondo per assistenza e beneficenza                               | 110.986           | 103.640           |
| Totale riserve statutarie                                        | 1.269.229         | 1.254.540         |
| VII. Altre riserve                                               |                   |                   |
| Riserve per contributi ex. Art. 55                               | 86.984            | 86.984            |
| Riserve per ammortamenti anticipati                              | 168.154           | 168.154           |
| Riserva sosp. ammortamenti L. 126/20                             | 247.210           | 247.210           |
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro                   |                   |                   |
| Totale altre riserve                                             | 502.348           | 502.348           |

| Stato patrimoniale                                           | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| VIII. Utili (perdite) portati a nuovo                        |                   |                   |
| IX. Utile (perdita) d'esercizio                              | -481.997          | 14.689            |
| X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio        |                   |                   |
|                                                              |                   |                   |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                               | <b>16.573.619</b> | <b>17.055.615</b> |
|                                                              |                   |                   |
| B) Fondi per rischi e oneri                                  |                   |                   |
| 1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili      |                   |                   |
| 2) Fondi per imposte, anche differite                        | 44.863            | 44.863            |
| 3) Strumenti finanziari derivati passivi                     |                   |                   |
| 4) Altri                                                     |                   |                   |
| <b>Totale fondi per rischi e oneri</b>                       | <b>44.863</b>     | <b>44.863</b>     |
|                                                              |                   |                   |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b> | <b>90.655</b>     | <b>73.813</b>     |
|                                                              |                   |                   |
| D) Debiti                                                    |                   |                   |
| 1) Prestiti obbligazionari                                   |                   |                   |
| - entro l'esercizio                                          |                   |                   |
| - oltre l'esercizio                                          |                   |                   |
|                                                              |                   | -                 |
| 3) Verso tesorerie/banche/poste                              |                   |                   |
| - entro l'esercizio                                          |                   | -                 |
| - oltre l'esercizio                                          |                   |                   |
|                                                              |                   | -                 |
| 4) Mutui                                                     |                   |                   |
| - entro l'esercizio                                          | 570.765           | 563.660           |
| - oltre l'esercizio                                          | 3.575.782         | 4.150.151         |
|                                                              |                   |                   |
| <b>Totale debiti verso banche</b>                            | <b>4.146.547</b>  | <b>4.713.811</b>  |
| 5) Acconti                                                   |                   |                   |
| - entro l'esercizio                                          |                   |                   |
| - oltre l'esercizio                                          |                   |                   |
|                                                              |                   |                   |
| 6) Verso fornitori                                           |                   |                   |
| - entro l'esercizio                                          | 972.354           | 704.486           |
| - oltre l'esercizio                                          |                   |                   |
|                                                              | 972.354           | 704.486           |
| 7) Rappresentanti da titoli di credito                       |                   |                   |
| - entro l'esercizio                                          |                   |                   |
| - oltre l'esercizio                                          |                   |                   |
|                                                              |                   |                   |
| 8) Verso imprese controllanti                                |                   |                   |
| - entro l'esercizio                                          | 9.014             |                   |

| Stato patrimoniale                                      | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| - oltre l'esercizio                                     |                   |                   |
|                                                         | 9.014             |                   |
| 9) Verso imprese collegate                              |                   |                   |
| - entro l'esercizio                                     |                   |                   |
| - oltre l'esercizio                                     |                   |                   |
|                                                         |                   |                   |
| 10) Verso Enti pubblici di riferimento                  |                   |                   |
| - entro l'esercizio                                     |                   |                   |
| - oltre l'esercizio                                     |                   |                   |
|                                                         |                   |                   |
| 11) Tributari                                           |                   |                   |
| - entro l'esercizio                                     | 51.672            | 67.614            |
| - oltre l'esercizio                                     |                   |                   |
|                                                         | 51.672            | 67.614            |
| 12) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale |                   |                   |
| - entro l'esercizio                                     | 88.258            | 78.086            |
| - oltre l'esercizio                                     |                   |                   |
|                                                         | 88.258            | 78.086            |
| 13) Altri debiti                                        |                   |                   |
| - entro l'esercizio                                     | 420.413           | 457.137           |
| - oltre l'esercizio                                     |                   |                   |
|                                                         | 420.413           | 457.137           |
|                                                         |                   |                   |
|                                                         |                   |                   |
| <b>Totale debiti</b>                                    | <b>5.688.258</b>  | <b>6.021.134</b>  |
|                                                         |                   |                   |
| E) Ratei e risconti                                     | 4.600.946         | 4.065.106         |
|                                                         |                   |                   |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>                                   | <b>26.998.341</b> | <b>27.260.532</b> |

| Conto economico                                                                          | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| A) Valore della produzione                                                               |            |            |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni                                              |            |            |
| Settore termale                                                                          | 2.013.203  | 2.240.101  |
| Settore alberghiero                                                                      | 4.295.831  | 4.374.367  |
| Settore commerciale                                                                      | 1.501.252  | 1.297.998  |
| Settore area camper                                                                      | 46.307     | 26.580     |
|                                                                                          | 7.856.593  | 7.939.046  |
| 2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti |            |            |
| 3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione                                         |            |            |
| 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavoro interni                                     | 152.346    | 113.419    |
| 5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio   |            |            |
| a) Vari                                                                                  | 284.784    | 554.239    |

|                                                                                           |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| b) Contributi in conto esercizio                                                          | 3.000      | 2.995      |
|                                                                                           | 287.784    | 557.234    |
|                                                                                           |            |            |
| Totale valore della produzione                                                            | 8.296.724  | 8.609.699  |
|                                                                                           |            |            |
| B) Costi della produzione                                                                 |            |            |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                                  | -1.600.488 | -1.503.331 |
| 7) Per servizi                                                                            | -2.680.873 | -2.503.032 |
| 8) Per godimento di beni di terzi                                                         | -75.712    | -96.619    |
| 9) Per il personale                                                                       |            |            |
| a) Salari e stipendi                                                                      | -2.344.105 | -2.407.905 |
| b) Oneri sociali                                                                          | -714.936   | -737.701   |
| c) Trattamento di fine rapporto                                                           | -158.882   | -162.406   |
| d) Trattamento di quiescenza e simili                                                     |            |            |
| e) Altri costi                                                                            | -8.640     |            |
|                                                                                           | -3.226.563 | -3.308.012 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni                                                           |            |            |
| a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali                                        | -85.398    | -91.809    |
| b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali                                          | -927.084   | -852.450   |
| c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni                                              |            |            |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | -991       | -957       |
|                                                                                           | -1.013.473 | -944.513   |
| 11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci          | 82.276     | 4.247      |
| 12) Accantonamento per rischi                                                             |            |            |
| 13) Altri accantonamenti                                                                  | -9.014     |            |
| 14) Oneri diversi di gestione                                                             | -136.535   | -156.887   |
|                                                                                           |            |            |
| Totale costi della produzione                                                             | -8.660.382 | -8.508.147 |
|                                                                                           |            |            |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)                                      | -363.658   | 101.552    |
|                                                                                           |            |            |
| C) Proventi e oneri finanziari                                                            |            |            |
| 15) Proventi da partecipazioni                                                            |            |            |
| da imprese controllate                                                                    |            |            |
| da imprese collegate                                                                      |            |            |
| da imprese sottoposte al controllo delle controllanti                                     |            |            |
| altri                                                                                     |            |            |
| 16) Altri proventi finanziari                                                             |            |            |
| a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni                                             |            |            |
| da imprese controllate                                                                    |            |            |
| da imprese collegate                                                                      |            |            |
| da Enti pubblici di riferimento                                                           |            |            |
| da imprese sottoposte al controllo delle controllanti                                     |            |            |

| Conto economico                                                                     | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| altri                                                                               |            |            |
| b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazione   |            |            |
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazione   |            |            |
| d) Proventi diversi dai precedenti                                                  |            |            |
| da imprese controllate                                                              |            |            |
| da imprese collegate                                                                |            |            |
| da Enti pubblici di riferimento                                                     |            |            |
| da imprese sottoposte al controllo delle controllanti                               |            |            |
| altri                                                                               | 17.782     | 28.189     |
|                                                                                     | 17.782     | 28.189     |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari                                              |            |            |
| verso imprese controllate                                                           |            |            |
| verso imprese collegate                                                             |            |            |
| verso Enti pubblici di riferimento                                                  |            |            |
| verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti                            |            |            |
| altri                                                                               | -117.173   | -84.174    |
|                                                                                     | -117.173   | -84.174    |
|                                                                                     |            |            |
| 17bis) Utili e perdite su cambi                                                     |            |            |
|                                                                                     |            |            |
| Totale proventi e oneri finanziari                                                  | -99.391    | -55.985    |
|                                                                                     |            |            |
| D) Rettifiche di valore delle attività e passività finanziarie                      |            |            |
| 18) Rivalutazioni                                                                   |            |            |
| a) di partecipazioni                                                                |            |            |
| b) di immobilizzazioni finanziarie (che non costituiscono partecipazioni)           |            |            |
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante (che non costituiscono partecipazioni) |            |            |
| d) di strumenti finanziari derivati                                                 |            |            |
| e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria               |            |            |
|                                                                                     |            |            |
| 19) Svalutazioni                                                                    |            |            |
| a) di partecipazioni                                                                |            |            |
| b) di immobilizzazioni finanziarie (che non costituiscono partecipazioni)           |            |            |
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante (che non costituiscono partecipazioni) |            |            |
| d) di strumenti finanziari derivati                                                 |            |            |
| e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria               |            |            |
|                                                                                     |            |            |
| Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie                     |            |            |
|                                                                                     |            |            |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D)                                         | -463.049   | 45.567     |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate            |            |            |
| a) imposte correnti                                                                 | -18.948    | -30.878    |
| b) imposte di esercizi precedenti                                                   |            |            |

| Conto economico                                                                        | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| c) imposte differite e anticipate                                                      |            |            |
| imposte differite                                                                      |            |            |
| imposte anticipate                                                                     |            |            |
|                                                                                        | -18.948    | -30.878    |
| d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale |            |            |
|                                                                                        |            |            |
| 21) Utile (perdita) d'esercizio                                                        | -481.997   | 14.689     |

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

## Nota integrativa, parte iniziale

### Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2025, di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917/1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

### Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, emanato in attuazione della Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono cambiati in modo significativo i principi contabili nazionali OIC.

Inoltre, nella redazione del bilancio si è tenuto, laddove richiesto, delle modifiche apportate ai principi contabili con gli emendamenti approvati nel marzo 2024 agli OIC 16/31 (obblighi di smantellamento e ripristino), 25 (secondo pilastro OCSE), 12/15/19 (trattamento degli sconti sui ricavi), oltreché del Documento Interpretativo 11 in tema di "Aspetti contabili relativi alla valutazione dei titoli non immobilizzati".

A partire dai bilanci relativi agli esercizi in corso all'1/1/2024, si rende applicabile il nuovo principio contabile OIC 34, in tema di rilevazione e valutazione dei ricavi e di esposizione delle informazioni da fornire con la nota integrativa.

Il bilancio in commento è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.C., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

## Principi di redazione

### Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della “**costanza nei criteri di valutazione**”, vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424 e 2425 del Codice Civile;
- 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.

Il Rendiconto finanziario è stato redatto in conformità all'art. 2425-ter del Codice Civile e nel rispetto di quanto disciplinato nel principio contabile OIC 10 “Rendiconto finanziario”.

La Nota integrativa, redatta in conformità agli artt. 2427 e 2427-bis del Codice Civile e alle altre norme del Codice Civile diverse dalle precedenti, nonché in conformità a specifiche norme di legge diverse dalle suddette, contiene, inoltre, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Ai sensi dell'art. 2423-bis, c.1, n.1, C.C., la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività. L'organo amministrativo conferma che non sussistono incertezze significative relative alla capacità dell'Azienda di perdurare nel funzionamento, anche considerando il contesto macroeconomico e geopolitico attuale. Infatti, il 2025 è stato caratterizzato da un quadro economico internazionale in fase di stabilizzazione, superati i picchi inflazionistici e le maggiori turbolenze monetarie registrate nel biennio 2022-2024. Sebbene le tensioni geopolitiche (in particolare in Europa orientale e Medio Oriente) persistano, esse sono divenute più prevedibili, consentendo una gestione più mirata dei rischi residui sulle catene di approvvigionamento. Le politiche delle principali banche centrali si sono orientate verso la stabilità, con tassi di interesse che, pur mantenendosi su livelli moderati, offrono una prospettiva di graduale normalizzazione. L'economia nazionale ed europea mostra una crescita del PIL modesta ma costante, sostenuta dagli investimenti legati ai piani di ripresa (es. PNRR) e da un rinnovato impulso nei settori della digitalizzazione e della transizione energetica, creando nuove opportunità di mercato. In termini di performance, i ricavi dell'esercizio hanno confermato la piena tenuta.

Tenuto inoltre conto del contesto di mercato economico e strategico dell'Azienda non si ravvisano fattori di rischio o incertezze identificate che possano pregiudicare la valutazione sulla capacità dell'impresa di continuare a costituire, per un arco temporale futuro di almeno dodici mesi, un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito.

## Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C..

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

## **Altre informazioni**

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

## **Nota integrativa, attivo**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

### **Immobilizzazioni**

#### **Immobilizzazioni immateriali**

##### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- oneri pluriennali (costi di impianto e di ampliamento; costi di sviluppo);
- beni immateriali (diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno; concessioni, licenze, marchi e diritti simili);
- avviamento;
- immobilizzazioni immateriali in corso;
- acconti.

Esse risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio alla voce B.I. dell'attivo dello Stato patrimoniale e ammontano, al netto dei fondi, a euro 833.889.

I **beni immateriali**, ossia quei beni non monetari che di norma rappresentano diritti giuridicamente tutelati, sono iscritti nell'attivo patrimoniale in quanto:

- risultano individualmente identificabili (ossia incorporati dall'Azienda e trasferibili) o derivano da diritti contrattuali o da altri diritti legali;
- il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità;
- l'Azienda acquisisce il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dal bene stesso e può limitarne l'accesso da parte di terzi.

Gli **oneri pluriennali** sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, con il consenso, ove esistente, del Collegio sindacale, in quanto risulta dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà l'Azienda ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità, tenendo in debito conto il principio della prudenza. Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione.

Le **immobilizzazioni immateriali in corso di realizzazione e acconti** 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 stata acquisita la titolarità del diritto o non sia stato completato il progetto, a quel punto vengono riclassificati alle rispettive voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali.

##### **Ammortamento**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

##### **Svalutazioni e ripristini**

Ad ogni data di riferimento del bilancio, l'Azienda valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione immateriale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, l'Azienda procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore dei beni immateriali è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che sono state iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale sulla base di una prudente valutazione della loro utilità poliennale e si forniscono i dettagli che seguono.

### **Costi d'impianto e di ampliamento**

La voce accoglie oneri sostenuti in modo non ricorrente dall'Azienda in precisi e caratteristici momenti della vita dell'impresa, quali la fase pre-operativa o quella di accrescimento della capacità operativa esistente.

La patrimonializzazione discende da una verifica specifica circa la futura utilità di ogni componente di costo.

I costi d'impianto e ampliamento risultano iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale, con il consenso del Revisore Unico del Conto, alla voce B.I.1, per euro 11.301 e sono ammortizzati in quote costanti in 5 anni e si riferiscono agli investimenti relativi al nuovo sito web delle Terme di Comano e del Grand Hotel ed al nuovo sito web per la vendita dei prodotti cosmetici, on-line da ottobre 2023.

### **Costi di sviluppo**

I costi di sviluppo rilevati nella voce B.I.2 dello Stato patrimoniale, con il consenso del Revisore Unico del Conto, per euro 460.388 sono attinenti ad un progetto di studio e creazione di nuovi prodotti cosmetici per il rilancio della linea cosmetica Skin Care delle Terme di Comano, al progetto seguito dai consulenti Q&O che ha permesso l'introduzione di nuove modalità lavorative e organizzative al centro termale, secondo i principi "lean", che hanno portato a migliorare le condizioni di lavoro per il personale (turnistica, orari, ecc.) e un notevole miglioramento nell'efficienza, ed al progetto per il posizionamento delle Terme di Comano che trova valore nel concetto di "Mondo Terme di Comano": si tratta di passare da un'offerta di singoli servizi settoriali (modello tradizionale "a pipeline") ad una piattaforma di esperienze integrate per specifici target cliente (salute vs benessere e "long stay" vs "short stay"), ulteriormente valorizzata dall'estensione al territorio, tant'è che una parte del lavoro è stata realizzata in collaborazione con l'ATA Garda Dolomiti.

I costi di sviluppo sono stati capitalizzati in quanto:

- sono relativi ad un prodotto o processo chiaramente definito, sono identificabili e misurabili, ossia, hanno diretta inerenza al prodotto, al processo o al progetto per la cui realizzazione essi sono stati sostenuti;
- sono riferiti ad un progetto tecnicamente fattibile, per il quale l'Azienda possiede le necessarie risorse;
- sono recuperabili, ovvero l'Azienda si attende dalla realizzazione del progetto ricavi sufficienti a coprire i costi sostenuti.

I costi di sviluppo sono ammortizzati in quote costanti secondo la loro vita utile, che corrisponde a 10 anni.

### **Contributi pubblici commisurati al costo delle immobilizzazioni immateriali**

Per la realizzazione dell'iniziativa (o del progetto) che riguarda l'immobilizzazione immateriale di cui sopra l'Azienda ha ricevuto negli scorsi esercizi contributi pubblici per euro 34.356 contabilizzati, in ossequio al principio contabile 24, con il metodo diretto.

### **Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno**

Sono iscritti in questa voce dell'attivo i costi sostenuti per le creazioni intellettuali alle quali la legislazione riconosce una particolare tutela e per i quali si attendono benefici economici futuri per l'Azienda.

I diritti di brevetto e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno sono iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale, alla voce B.I.3, per euro 1.773 e si riferiscono a costi di acquisizione a titolo di licenza d'uso a tempo determinato di software applicativo, che sono ammortizzati in 5 anni.

### **Immobilizzazioni in corso ed acconti**

Le **immobilizzazioni in corso** sono iscritte nell'attivo di Stato patrimoniale, alla voce B.I.6, per euro 360.427 e non sono assoggettate ad alcun processo di ammortamento, fino al momento in cui verranno riclassificate nelle rispettive voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali.

Si riferiscono alla progettazione, realizzazione ed implementazione dell'Ecosistema Digitale Terme di Comano, al progetto seguito dai consulenti Q&O per i settori hotel e cosmesi al fine di migliorarne l'efficienza secondo i principi "lean" già sperimentati e attuati al settore termale ed all' implementazione del software di contabilità.

## Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali iscritte nella voce B.I dell'attivo.

|                                   | Costi di impianto e di ampliamento | Costi di sviluppo | Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti | Totale immobilizzazioni immateriali |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                                    |                   |                                                                                     |                                                 |                                     |
| Costo                             | 76.492                             | 646.257           | 74.948                                                                              | 194.018                                         | 991.715                             |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 60.099                             | 186.171           | 65.309                                                                              | -                                               | 311.579                             |
| Valore di bilancio                | 16.393                             | 460.086           | 9.639                                                                               | 194.018                                         | 680.136                             |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                                    |                   |                                                                                     |                                                 |                                     |
| Incrementi per acquisizioni       | -                                  | 72.142            | 600                                                                                 | 166.409                                         | 239.151                             |
| Ammortamento dell'esercizio       | 5.092                              | 71.840            | 8.466                                                                               | -                                               | 85.398                              |
| Totale variazioni                 | (5.092)                            | 302               | (7.866)                                                                             | 166.409                                         | 153.753                             |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                                    |                   |                                                                                     |                                                 |                                     |
| Costo                             | 76.492                             | 718.399           | 75.548                                                                              | 360.427                                         | 1.230.866                           |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 65.191                             | 258.011           | 73.775                                                                              | -                                               | 396.977                             |
| Valore di bilancio                | 11.301                             | 460.388           | 1.773                                                                               | 360.427                                         | 833.889                             |

### Rivalutazioni immobilizzazioni immateriali

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi successivi, ad alcuna rivalutazione dei beni immateriali di proprietà dell'Azienda.

### Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno

Si precisa che in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile.

Pertanto, nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

## Immobilizzazioni materiali

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 23.637.869, rispecchiando la seguente classificazione:

1. terreni e fabbricati;
2. impianti e macchinario;
3. attrezzature industriali e commerciali;
4. altri beni;
5. immobilizzazioni in corso e acconti.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia ed il costo incrementativo dei cespiti ammortizzabili comprende tutti i costi direttamente imputabili ad essi; il valore è stato definito sommando il costo dei materiali, della mano d'opera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili al cespite.

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

### Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni in corso sono rilevate inizialmente alla data in cui sono stati sostenuti i primi costi per la costruzione del cespite. Esse rimarranno iscritte come tali fino alla data in cui il bene, disponibile e pronto per l'uso, potrà essere riclassificato nella specifica voce dell'immobilizzazione materiale.

### Contributi pubblici commisurati al costo delle immobilizzazioni materiali - Contributi in Conto impianti - metodo indiretto

Si evidenzia che l'ammontare dei contributi in Conto impianti è stato imputato alla voce "A5 Altri ricavi e proventi" del Conto economico, iscrivendo nei risconti passivi la quota da rinviare per competenza agli esercizi successivi, così come espressamente previsto dal documento n.16 dei principi contabili nazionali (metodo indiretto). Per effetto di tale impostazione contabile, le quote di ammortamento sono pertanto calcolate sul costo del bene al lordo del contributo.

### Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni e le aree fabbricabili o edificate, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Per quanto riguarda i **fabbricati non strumentali** (per esempio a destinazione abitativa) l'OIC 16, a decorrere dal 01.01.2016, ha eliminato la facoltà di non ammortizzarli, pertanto:

- con riguardo ai fabbricati non strumentali presenti nel bilancio dell'ultimo esercizio antecedente l'applicazione dell'edizione 2016 dell'OIC 16, si è proseguito a non assoggettarli ad alcun ammortamento;
- per i medesimi fabbricati acquisiti invece dal 2016, si è proceduto a rilevare l'ammortamento sulla base di un piano sistematico basato sulla stimata vita utile dei beni.

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2025 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti dell'esercizio precedente.

Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, i coefficienti adottati nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

| Descrizione                                       | Coefficienti ammortamento |
|---------------------------------------------------|---------------------------|
| Terreni e fabbricati                              | Non ammortizzato          |
| Terreni e aree edificabili/edificate              | Non ammortizzato          |
| Fabbricati a uso civile abitazione                | 2%                        |
| Fabbricati ad uso termale ed alberghiero          | 3%                        |
| Costruzioni leggere                               | 6%                        |
| Sistemazioni esterne e sistemazione parco termale |                           |
| Impianti e macchinari                             |                           |
| Impianti Generici                                 | 6%                        |
| Impianti Specifici                                | 8%                        |
| Attrezzature industriali e commerciali            |                           |
| Attrezzatura varia e minuta                       | 20%                       |
| Attrezzatura specifica                            | 8%                        |
| Autoveicoli da trasporto                          |                           |
| Automezzi                                         | 20%                       |
| <b>Altri beni</b>                                 |                           |
| Mobili e arredi                                   | 8%                        |
| Mobili e arredi hotel - anno 2017                 | 5,66%                     |
| Mobili e arredi hotel - anno 2019 e 2020          | 6,04                      |
| Mobili e arredi hotel - anno 2021                 | 5,99%                     |

| Descrizione                              | Coefficienti ammortamento |
|------------------------------------------|---------------------------|
| Mobili e arredi hotel - anno 2023        | 6,06%                     |
| Macchine ufficio elettroniche e computer | 20%                       |
| Biancheria                               | 40%                       |

Negli esercizi precedenti (dal 2020 al 2023) l'ammortamento delle immobilizzazioni materiali è stato sospeso in applicazione delle varie norme emergenziali succedutesi. In sostanza le quote di ammortamento non rilevate nei vari bilanci sono state differite, prolungando di fatto il piano di ammortamento originario.

Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è ritenuto opportuno e adeguato ridurre alla metà i coefficienti di ammortamento.

#### **Ammortamento fabbricati**

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali, si precisa che - secondo il disposto dell'OIC 16 - ai fini dell'ammortamento il valore dei fabbricati è scorporato, anche in base a stime, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori il valore dei terreni sui quali essi insistono.

Inoltre, in assenza di indicazioni nell'ambito del suddetto principio contabile (che si riferisce genericamente ai casi in cui "il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono"), si precisa che dalla "Guida operativa per la transizione ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS)" predisposta dall'OIC, lo scorporo del terreno dal fabbricato deve avvenire nell'ipotesi di fabbricato cielo-terra: nessuno scorporo è necessario se il fabbricato di proprietà consiste in una quota parte del fabbricato (in genere, un appartamento o un ufficio), in quanto, in tal caso, l'impresa non possiede (anche) un terreno sottostante (questo, ovviamente, nell'ipotesi in cui la quota parte costituisce una frazione minore del fabbricato). Come rilevato in dottrina, tale impostazione dovrebbe valere anche per i bilanci redatti secondo le norme del codice civile.

In merito alle quote di ammortamento calcolate sui fabbricati, si ritiene opportuno precisare che il D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, ha previsto l'indeducibilità della parte di tale ammortamento riferita al costo del terreno sottostante e pertinenziale ai fabbricati. Della suddetta disposizione si è tenuto conto nella determinazione delle imposte (Ires e Irap) a carico dell'esercizio.

Le **immobilizzazioni in corso** sono iscritte nell'attivo di Stato patrimoniale, alla voce B.II.5, per euro 5.284.602, e non sono assoggettate ad alcun processo di ammortamento, fino al momento in cui verranno riclassificate nelle rispettive voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Si riferiscono per € 65.395 per opere in corso presso il Grand Hotel Terme e per €5.219.206 a costi sostenuti in merito all'Accordo di programma ACTC/PAT per la riqualificazione delle Terme di Comano e comprendono tutti i costi esterni ed interni sostenuti dall'Azienda. Tali valori saranno riclassificati alle rispettive voci di competenza delle immobilizzazioni materiali quando sarà acquisita la titolarità del diritto o risulterà completata la costruzione/produzione.

#### **Rideterminazione vita utile dei cespiti**

Nel corso dell'esercizio precedente, a seguito di una dettagliata analisi tecnica, si è proceduto alla rideterminazione della durata della vita utile di mobili e arredi, riferiti in particolare al centro benessere, con un costo storico complessivo di euro 336.156, per i quali è stata rideterminata la vita utile da 12,5 anni a 17,5 anni con conseguente rideterminazione delle relative quote di ammortamento. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc..

#### **Svalutazioni e ripristini**

Ad ogni data di riferimento del bilancio, l'Azienda valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione materiale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, l'Azienda procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali iscritte nella voce B.II dell'attivo.

|                                                                          | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni materiali in corso e acconti | Totale Immobilizzazioni materiali |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>                                        |                      |                        |                                        |                                  |                                               |                                   |
| <b>Costo</b>                                                             | 25.719.033           | 12.197.291             | 2.908.029                              | 7.286.549                        | 4.583.329                                     | 52.694.231                        |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>                                 | 11.248.830           | 9.520.582              | 2.509.421                              | 6.523.781                        | -                                             | 29.802.614                        |
| <b>Valore di bilancio</b>                                                | 14.470.203           | 2.676.709              | 398.608                                | 762.768                          | 4.583.329                                     | 22.891.617                        |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>                                         |                      |                        |                                        |                                  |                                               |                                   |
| <b>Incrementi per acquisizioni</b>                                       | 455.541              | 376.319                | 61.352                                 | 81.222                           | 701.273                                       | 1.675.707                         |
| <b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b> | -                    | -                      | -                                      | 2.371                            | -                                             | 2.371                             |
| <b>Ammortamento dell'esercizio</b>                                       | 482.923              | 225.223                | 77.245                                 | 141.693                          | -                                             | 927.084                           |
| <b>Totale variazioni</b>                                                 | (27.382)             | 151.096                | (15.893)                               | (62.842)                         | 701.273                                       | 746.252                           |
| <b>Valore di fine esercizio</b>                                          |                      |                        |                                        |                                  |                                               |                                   |
| <b>Costo</b>                                                             | 26.174.574           | 12.573.611             | 2.969.381                              | 7.356.399                        | 5.284.602                                     | 54.358.567                        |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>                                 | 11.731.753           | 9.745.806              | 2.586.666                              | 6.656.473                        | -                                             | 30.720.698                        |
| <b>Valore di bilancio</b>                                                | 14.442.821           | 2.827.805              | 382.715                                | 699.926                          | 5.284.602                                     | 23.637.869                        |

### Rivalutazioni immobilizzazioni materiali

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà dell'Azienda.

### Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

Si precisa che in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni materiali non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile.

Pertanto, nessuna delle immobilizzazioni materiali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

## Operazioni di locazione finanziaria

L'Azienda non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

## Immobilizzazioni finanziarie

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

#### Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III.1 dell'Attivo, per euro 11.582, al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori, ossia quei costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte. Possono comprendere costi di consulenza corrisposti a professionisti per la predisposizione di contratti e di studi di fattibilità e/o di convenienza all'acquisto.

Nel caso di incremento della partecipazione per aumento di capitale a pagamento sottoscritto dalla partecipante, il valore di costo a cui è iscritta in bilancio la partecipazione immobilizzata è aumentato dell'importo corrispondente all'importo sottoscritto.

Le partecipazioni possedute si riferiscono all'Azienda per il Turismo Garda Dolomiti Spa per euro 5.000, al Consorzio Elettrico Industriale di Stenico per euro 30, all'Istituto G.B. Mattei per euro 50, alla Geas pereuro 6.052 e al Consorzio Borgo Vivo per euro 450.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2025 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati incorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

### Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni finanziarie iscritte nella sottoclasse B. III dell'attivo alle voci 1) Partecipazioni.

|                                   | Partecipazioni in altre imprese | Totale Partecipazioni |
|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                                 |                       |
| Costo                             | 11.582                          | 11.582                |
| Valore di bilancio                | 11.582                          | 11.582                |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                                 |                       |
| Costo                             | 11.582                          | 11.582                |
| Valore di bilancio                | 11.582                          | 11.582                |

#### Rivalutazioni immobilizzazioni finanziarie

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

#### TITOLI ISCRITTI ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ULTIMO ESERCIZIO PRECEDENTE QUELLO DI PRIMA APPLICAZIONE DEL D. LGS. 139/2015

Si precisa che i soli titoli immobilizzati iscritti nel bilancio dell'ultimo esercizio anteriore a quello di prima applicazione del D. Lgs. 139/2015 non sono stati valutati al costo ammortizzato in quanto si è usufruito della disposizione transitoria per effetto della quale l'Azienda applica tale criterio esclusivamente ai titoli rilevati in bilancio successivamente alla data di apertura dell'esercizio di prima applicazione del D. Lgs. 139/2015.

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

L'Azienda non detiene partecipazioni in imprese controllate.

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

L'Azienda non detiene partecipazioni in imprese collegate.

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

In ossequio al disposto dell'art. 2427-bis c. 1, n. 2 C.C., si segnala che non sono presenti nel patrimonio immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

## Attivo circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita;
- Sottoclasse II - Crediti;

- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2025 è pari a euro 2.202.769. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro (1.095.877).

Di seguito sono forniti, secondo lo schema dettato dalla tassonomia XBRL, i dettagli (criteri di valutazione, movimentazione, ecc.) relativi a ciascuna di dette sottoclassi e delle voci che le compongono.

## Rimanenze

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

#### Rimanenze di magazzino

Le rimanenze di magazzino sono costituite dai beni destinati alla vendita o che concorrono alla loro produzione nella normale attività dell'Azienda e sono valutate in bilancio al minore fra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzazione desumibile dal mercato.

Le rimanenze di magazzino sono iscritte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.I" per un importo complessivo di 619.981.

Il prospetto che segue espone il dettaglio delle variazioni intervenute nell'esercizio chiuso al 31/12/2025 nelle voci che compongono la sottoclasse Rimanenze.

|                         | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Prodotti finiti e merci | 531.602                    | 88.379                    | 619.981                  |
| <b>Totale rimanenze</b> | <b>531.602</b>             | <b>88.379</b>             | <b>619.981</b>           |

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, la sottoclasse dell'Attivo C.II Crediti accoglie le seguenti voci:

- 1) verso clienti
- 5-bis) crediti tributari
- 5-quater) verso altri

La classificazione dei crediti nell'Attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

L'art. 2426 c. 1 n. 8) C.C. dispone che i crediti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il costo ammortizzato è il valore a cui l'attività è stata valutata al momento della rilevazione iniziale al netto dei rimborsi di capitale, aumentato o diminuito dall'ammortamento cumulato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo su qualsiasi differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza e dedotta qualsiasi riduzione di valore o di irrecuperabilità.

#### Crediti commerciali

Si precisa che l'Azienda non ha proceduto alla valutazione dei crediti commerciali al costo ammortizzato, né all'attualizzazione degli stessi in quanto tutti i crediti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

Pertanto i crediti commerciali, di cui alla voce C.II.1), sono stati iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio.

Al fine di tenere conto di eventuali perdite, al momento non attribuibili ai singoli crediti, ma fondatamente prevedibili, è stato accantonato al fondo svalutazione crediti un importo pari a 23.127.

#### Crediti v/altri

I "Crediti verso altri" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

## Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

L'importo totale dei Crediti è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.II" per un importo complessivo di euro 369.592.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono i crediti iscritti nell'attivo circolante.

|                                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 184.895                    | 62.996                    | 247.891                  | 247.891                          |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante     | 10.461                     | 9.903                     | 20.364                   | 20.364                           |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante   | 84.370                     | 16.967                    | 101.337                  | 101.337                          |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b> | <b>279.726</b>             | <b>89.866</b>             | <b>369.592</b>           | <b>369.592</b>                   |

## Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti dell'attivo circolante presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

## Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

### Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione (art. 2427 n. 6-ter C. C.)

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

## Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio, l'Azienda non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2025 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

## Disponibilità liquide

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.IV per euro 1.213.196, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Il prospetto che segue espone il dettaglio dei movimenti delle singole voci che compongono le Disponibilità liquide.

|                                     | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali          | 2.484.907                  | (1.274.948)               | 1.209.959                |
| Denaro e altri valori in cassa      | 2.411                      | 826                       | 3.237                    |
| <b>Totale disponibilità liquide</b> | <b>2.487.318</b>           | <b>(1.274.122)</b>        | <b>1.213.196</b>         |

## Ratei e risconti attivi

## CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 ammontano a euro 312.232.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel seguente prospetto.

|                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Ratei attivi</b>                   | 183.494                    | 5.346                     | 188.840                  |
| <b>Risconti attivi</b>                | 195.057                    | (71.665)                  | 123.392                  |
| <b>Totale ratei e risconti attivi</b> | 378.551                    | (66.319)                  | 312.232                  |

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

### Composizione della voce Ratei e risconti attivi (art. 2427 c. 1 n. 7 C.C.)

La composizione delle voci "Ratei e risconti attivi" risulta essere la seguente:

| <b>Risconti attivi</b>                                  | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Risconti attivi su spese mutuo mediocredito anni futuri | 18.736            | 27.581            |
| Risconti attivi su spese marketing                      | 26.737            | 67.041            |
| Risconti attivi su spese assicurazioni                  | 790               | 73.995            |
| Risconti attivi su spese inf. technology                | 25.991            | 26.440            |
| Risconti attivi su consulenze                           | 13.978            |                   |
| Risconti attivi su manutenzioni                         | 36.694            |                   |
| Risconti attivi su servizi tecnici                      | 466               |                   |
| <b>TOTALE</b>                                           | <b>123.392</b>    | <b>195.057</b>    |

| <b>Ratei attivi</b>                | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ricavi di competenza GHT           | 105.499           | 106.490           |
| Ricavi di competenza ASL           | 23.341            | 24.009            |
| Ristorni di competenza Ceis        | 60.000            | 50.000            |
| Contributo su convegno medico 2024 | -                 | 2.995             |
| <b>TOTALE</b>                      | <b>188.840</b>    | <b>183.494</b>    |

### Durata ratei e risconti attivi

Di seguito viene riportata la ripartizione dei ratei e risconti attivi aventi durata entro ed oltre l'esercizio nonché oltre i cinque anni:

| <b>Descrizione</b> | <b>Importo entro l'esercizio</b> | <b>Importo oltre l'esercizio</b> | <b>Importo oltre cinque anni</b> |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ratei attivi       | 188.840                          |                                  |                                  |
| Risconti attivi    | 123.392                          |                                  |                                  |

## Oneri finanziari capitalizzati

### Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12 /2025, compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

### Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

I - Capitale

III - Riserve di rivalutazione

V - Riserve statutarie

VI - Altre riserve, distintamente indicate

VIII - Utili (perdite) portati a nuovo

IX - Utile (perdita) dell'esercizio

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il patrimonio netto ammonta a euro 16.573.619 ed evidenzia una variazione in diminuzione di euro (481.997).

Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del patrimonio netto, come richiesto dall'art. 2427 c.1 n.4 C.C., nonché la composizione della voce "Varie Altre riserve".

|                                       | Valore di inizio esercizio | Altre variazioni |            | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------|------------|-----------------------|--------------------------|
|                                       |                            | Incrementi       | Decrementi |                       |                          |
| <b>Capitale</b>                       | 8.842.939                  | -                | -          |                       | 8.842.939                |
| <b>Riserve di rivalutazione</b>       | 6.441.099                  | -                | -          |                       | 6.441.099                |
| <b>Riserve statutarie</b>             | 1.254.540                  | 14.689           | -          |                       | 1.269.229                |
| <b>Altre riserve</b>                  |                            |                  |            |                       |                          |
| <b>Varie altre riserve</b>            | 502.349                    | -                | -          |                       | 502.349                  |
| <b>Totale altre riserve</b>           | 502.349                    | -                | -          |                       | 502.349                  |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b> | 14.689                     | -                | 14.689     | (481.997)             | (481.997)                |
| <b>Totale patrimonio netto</b>        | 17.055.616                 | 14.689           | 14.689     | (481.997)             | 16.573.619               |

| <b>Riserve di rivalutazione</b>             | <b>Importo</b>   |
|---------------------------------------------|------------------|
| Riserva di rivalutazione ex art. L. 72/1983 | 368.128          |
| Riserva di rivalutazione L. 413/1991        | 490.685          |
| Riserva di rivalutazione anno 1999          | 5.582.286        |
| <b>Totale riserve di rivalutazione</b>      | <b>6.441.099</b> |

| <b>Riserve statutarie</b>        | <b>Importo</b>   |
|----------------------------------|------------------|
| Riserva istituzionale            | 1.106.351        |
| Riserva fondo rinnovo e sviluppo | 51.893           |
| Riserva assistenza e beneficenza | 110.986          |
| <b>Totale riserve statutarie</b> | <b>1.269.229</b> |

| Altre riserve                                    | Importo        |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Riserva per contributi                           | 86.984         |
| Riserva ammortamenti anticipati                  | 168.154        |
| Riserva indispon. ammortamenti sospesi L. 126/20 | 247.210        |
| <b>Totale altre riserve</b>                      | <b>502.348</b> |

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

L'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, risultano evidenziate nel seguente prospetto.

|                                                                  | Importo    | Possibilità di utilizzazione |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|
| <b>Capitale</b>                                                  | 8.842.939  | B                            |
| Riserva da sovrapprezzo delle azioni                             | -          | A,B,C,D                      |
| Riserve di rivalutazione                                         | 6.441.099  | A,B                          |
| Riserva legale                                                   | -          | A,B                          |
| Riserve statutarie                                               | 1.269.229  | A,B,C,D                      |
| <b>Altre riserve</b>                                             |            |                              |
| Riserva straordinaria                                            | -          | A,B,C,D                      |
| Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile                | -          | A,B,C,D                      |
| Riserva azioni o quote della società controllante                | -          | A,B,C,D                      |
| Riserva da rivalutazione delle partecipazioni                    | -          | A,B,C,D                      |
| Versamenti in conto aumento di capitale                          | -          | A,B,C,D                      |
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale                   | -          | A,B,C,D                      |
| Versamenti in conto capitale                                     | -          | A,B,C,D                      |
| Versamenti a copertura perdite                                   | -          | A,B,C,D                      |
| Riserva da riduzione capitale sociale                            | -          | A,B,C,D                      |
| Riserva avanzo di fusione                                        | -          | A,B,C,D                      |
| Riserva per utili su cambi non realizzati                        | -          | A,B,C,D                      |
| Riserva da conguaglio utili in corso                             | -          | A,B,C,D                      |
| Varie altre riserve                                              | 502.349    |                              |
| <b>Totale altre riserve</b>                                      | 502.349    |                              |
| Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | -          | A,B,C,D                      |
| Utili portati a nuovo                                            | -          | A,B,C,D                      |
| Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio               | -          | A,B,C,D                      |
| <b>Totale</b>                                                    | 17.055.616 |                              |

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statuari E: altro

Si evidenzia che tra le riserve statutarie pari ad euro 1.269.229 e tra le altre riserve pari ad euro 502.348 sono comprese le riserve di utili con vincolo di indisponibilità ex L. 126/2020 e successive proroghe (co. 7-bis art. 60 D.L. 104/2024) per rispettivamente euro 970.900 ed euro 247.210, le quali possono essere utilizzate solo per la copertura di perdite.

Si evidenzia che l'intera riserva fondo rinnovo e sviluppo per euro 51.893 e quota parte della riserva istituzionale per euro 919.007, sono soggette a un vincolo di indisponibilità in relazione alla sospensione delle quote di ammortamento ex D.L. 104/2020 convertito dalla L. 126/2020. In particolare, il vincolo di complessivi euro 970.700 si riferisce ai seguenti importi distinti per esercizio:

- euro 329.546 nell'esercizio 2020;
- euro 190.943 nell'esercizio 2021 (euro 197.146 ammortamenti sospesi - euro 6.203 utile accantonato);
- euro 450.411 nell'esercizio 2022 (euro 458.376 ammortamenti sospesi - euro 7.965 utile accantonato).

## Fondi per rischi e oneri

### Fondi per rischi ed oneri

I "Fondi per rischi e oneri", esposti nella classe B della sezione "Passivo" dello Stato patrimoniale, accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati.

L'entità dell'accantonamento è misurata con riguardo alla stima dei costi alla data del bilancio, ivi incluse le spese legali, determinate in modo non aleatorio ed arbitrario, necessarie per fronteggiare la sottostante passività certa o probabile.

Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

### Fondi per imposte anche differite

Con riferimento ai "Fondi per imposte, anche differite", iscritti nella classe "B.2) del Passivo" per euro 44.863, si precisa che trattasi di imposte differite "passive" complessivamente gravanti sulle differenze temporanee imponibili tra risultato economico dell'esercizio e imponibile fiscale, determinate con le modalità previste dal principio contabile nazionale n. 25.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2025 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati incorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati passivi.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle poste della voce Fondi per rischi e oneri.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### Trattamento fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C..

Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Ai sensi della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007):

- le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 sono rimaste in azienda;
- le quote di TFR maturate a partire dal 1° gennaio 2007, a scelta del dipendente, sono state destinate a forme di previdenza complementare o sono state mantenute in azienda, la quale provvede periodicamente a trasferire le quote di TFR al Fondo di Tesoreria, gestito dall'INPS.

Si evidenziano:

- a. nella classe C del passivo le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 90.655;
- b. nella voce D.14 del passivo i debiti relativi alle quote non ancora versate al 31/12/2025. Le quote versate ai suddetti fondi non sono state rivalutate in quanto la rivalutazione è a carico dei Fondi di previdenza (o al Fondo di Tesoreria INPS).

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 158.882.

Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto 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 in tale data.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel Trattamento di fine rapporto nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio.

|                               | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| Valore di inizio esercizio    | 73.813                                             |
| Variazioni nell'esercizio     |                                                    |
| Accantonamento nell'esercizio | 158.882                                            |
| Utilizzo nell'esercizio       | 142.040                                            |
| Totale variazioni             | 16.842                                             |
| Valore di fine esercizio      | 90.655                                             |

Negli utilizzi sono esposti gli importi della passività per TFR trasferiti al Fondo di tesoreria INPS, ai Fondi di previdenza complementare e ai dipendenti a seguito di anticipazioni e/o dimissioni.

## Debiti

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

L'art. 2426 c. 1 n. 8 C.C., prescrive che i debiti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato allinea, in una logica finanziaria, il valore iniziale della passività al suo valore di pagamento a scadenza.

Ciò vuol dire che, in sede di rilevazione iniziale, vengono rilevate insieme al debito anche le altre componenti riferibili alla transazione (onorari, commissioni, tasse, ecc.).

Per l'applicazione del criterio del costo ammortizzato si rende necessario utilizzare il metodo del tasso di interesse effettivo: in sintesi i costi di transazione sono imputati lungo la vita utile dello strumento e l'interesse iscritto nel Conto economico è quello effettivo e non quello nominale derivante dagli accordi negoziali.

Inoltre, per tener conto del fattore temporale, è necessario "attualizzare" i debiti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi (o producono interessi secondo un tasso nominale significativamente inferiore a quello di mercato).

#### Debiti di natura finanziaria

Si precisa che l'Azienda non ha proceduto alla valutazione dei debiti di natura finanziaria superiori a 12 mesi al costo ammortizzato in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

Inoltre non si è effettuata alcuna attualizzazione dei medesimi debiti in quanto il tasso di interesse effettivo non è risultato significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

#### Debiti commerciali

La valutazione dei debiti commerciali, iscritti nel Passivo alla voce D.7 per euro 972.354, è stata effettuata al valore nominale.

Si precisa che l'Azienda non ha proceduto alla valutazione dei debiti commerciali al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi, in quanto tutti i debiti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

#### Debiti tributari

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 51.672 relativo ai Debiti tributari.

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti.

Tali debiti sono esposti a bilancio al netto della compensazione, come previsto dall'art. 2423-ter, comma 5, C.c..

Gli importi lordi dei crediti/debiti tributari sono così individuati:

- Acconti IRAP per euro 28.836;
- Ritenute subite per euro 5.183;

- Debiti per IVA per euro 44.175;
- Debiti per IRAP per euro 18.948;
- Ritenute per lavoro dipendente per euro 17.393;
- Ritenute per lavoro autonomo per euro 5.174.

#### Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

I Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale, sono iscritti alla voce D.13 del passivo per euro 88.258. Di seguito si riporta la composizione di tale voce alla data di chiusura dell'esercizio oggetto del presente bilancio:

| Descrizione                         | Importo |
|-------------------------------------|---------|
| Debiti v/Inps per lavoro dipendente | 66.226  |
| Debiti v/altri enti di settore      | 1.885   |
| Debiti v/fondi pensione             | 20.146  |

#### Altri debiti

Gli Altri debiti, iscritti alla voce D.14 del passivo per euro 420.413, sono evidenziati al valore nominale. Di seguito si riporta la composizione di tale voce alla data di chiusura dell'esercizio oggetto del presente bilancio:

| Descrizione                             | Importo |
|-----------------------------------------|---------|
| Liquidazione retribuzioni e compensi    | 254.369 |
| Debiti verso dipendenti e collaboratori | 134.124 |
| Clients c/anticipi                      | 31.920  |

### Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo totale dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per un importo complessivo di euro 5.688.258.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono la classe Debiti.

|                                                                   | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Debiti verso banche</b>                                        | 4.713.811                  | (567.264)                 | 4.146.547                | 570.765                          | 3.575.782                        |
| <b>Debiti verso fornitori</b>                                     | 704.486                    | 267.868                   | 972.354                  | 972.354                          | -                                |
| <b>Debiti verso controllanti</b>                                  | -                          | 9.014                     | 9.014                    | 9.014                            | -                                |
| <b>Debiti tributari</b>                                           | 67.614                     | (15.942)                  | 51.672                   | 51.672                           | -                                |
| <b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | 78.086                     | 10.172                    | 88.258                   | 88.258                           | -                                |
| <b>Altri debiti</b>                                               | 457.137                    | (36.724)                  | 420.413                  | 420.413                          | -                                |
| <b>Totale debiti</b>                                              | 6.021.134                  | (332.876)                 | 5.688.258                | 2.112.476                        | 3.575.782                        |

### Suddivisione dei debiti per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6, c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei debiti, si precisa che tutti i debiti presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia e nella UE.

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali risultano essere i seguenti: mutuo ipotecario n. 09/51/30511 contratto con Mediocredito Trentino Alto Adige per totali euro 3.000.000.

Nel rispetto delle informazioni richieste dal principio contabile OIC 19, il seguente prospetto fornisce i dettagli in merito ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

| Creditore                         | Tipologia di debito | Scadenza   | Durata residua capitale finanziato superiore ai 5 anni (SI-NO) | Garanzia reale prestata         | Modalità di rimborso     |
|-----------------------------------|---------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Medio Credito Trentino Alto Adige | Mutuo ipotecario    | 30/06/2033 | SI                                                             | Ipoteca su immobile Grand Hotel | Rate semestrali costanti |
| Cassa Rurale Alto Garda           | Mutuo ipotecario    | 21/11/2036 | SI                                                             | Ipoteca su immobile Grand Hotel | Rate semestrali costanti |

### Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

### Finanziamenti effettuati da soci della società

L'Azienda non ha raccolto alcun tipo di finanziamento presso i propri soci.

## Ratei e risconti passivi

#### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe E."Ratei e risconti" sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 ammontano a euro 4.600.946.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel prospetto che segue.

|                                        | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|----------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Ratei passivi</b>                   | 30.127                     | 8.747                     | 38.874                   |
| <b>Risconti passivi</b>                | 4.034.979                  | 527.093                   | 4.562.072                |
| <b>Totale ratei e risconti passivi</b> | 4.065.106                  | 535.840                   | 4.600.946                |

#### Composizione della voce Ratei e risconti passivi (art. 2427 c. 1, n. 7 C.C.)

La composizione della voce "Ratei e risconti passivi" è analizzata mediante i seguenti prospetti:

| Ratei passivi | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|---------------|---------------|---------------|
| Ratei passivi | 38.874        | 30.127        |
| <b>Totale</b> | <b>38.874</b> | <b>30.127</b> |

| Risconti passivi               | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Risconti passivi su contributi | 4.562.072        | 4.034.979        |
| <b>Totale</b>                  | <b>4.562.072</b> | <b>4.034.979</b> |

Di seguito viene riportata la ripartizione dei ratei e risconti passivi aventi durata entro ed oltre l'esercizio nonché oltre i cinque anni:

| Descrizione      | Importo entro l'esercizio | Importo oltre l'esercizio | Importo oltre 5 anni |
|------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| Risconti passivi | 184.557                   | 4.377.515                 | 3.337.870            |
| Ratei passivi    | 38.874                    |                           |                      |

## **Nota integrativa, conto economico**

### **Introduzione**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, compongono il Conto economico.

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

## **Valore della produzione**

### **Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 7.856.593.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro e si riferiscono alle tasse di soggiorno, agli incentivi sull'impianto fotovoltaico ed ai canoni di locazione del bar dello stabilimento, locale parrucchiere e della sala congressi.

### **Contributi c/impianti**

La voce A.5 comprende anche euro 184.557 quale quota di competenza dell'esercizio in corso, dei contributi in conto impianti commisurati al costo del cespite, che vengono differiti attraverso l'iscrizione di un risconto passivo.

### **Contributi c/esercizio**

La voce A.5. comprende anche euro 3.000 quale contributo in conto esercizio per sponsorizzazioni.

## **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività**

Come richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., la ripartizione dei ricavi per categorie di attività è di seguito evidenziata:

- Ricavi settore termale per euro 2.013.203;
- Ricavi settore alberghiero per euro 4.295.831;
- Ricavi settore commerciale per euro 1.501.252;
- Ricavi settore area camper per euro 46.307.

## **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica**

Con riguardo alla ripartizione per aree geografiche dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, di cui all'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si precisa che i ricavi rilevati nella classe A del Conto economico relativi a soggetti non residenti in Italia sono di importo non significativo; pertanto, si omette la suddivisione per aree geografiche.

## **Costi della produzione**

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Si precisa che, dovendo prevalere il criterio della classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono stati iscritti fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, diverse dalle voci B.12 e B.13.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 8.660.381.

## Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

## Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi e altri oneri finanziari sono iscritti alla voce C.17 di Conto economico sulla base di quanto maturato nell'esercizio al netto dei relativi risconti.

In ottemperanza al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 12 C.C., si fornisce il dettaglio, in base alla loro origine, degli interessi ed oneri finanziari iscritti alla voce C.17 di Conto economico.

|                     | Interessi e altri oneri finanziari |
|---------------------|------------------------------------|
| Debiti verso banche | 117.173                            |
| Totale              | 117.173                            |

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

L'Azienda non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

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

Sulla base del c.d. "principio di derivazione rafforzata" di cui all'art. 83, comma 1, del T.U.I.R., che dà rilevanza fiscale alla rappresentazione contabile dei componenti reddituali e patrimoniali in base al criterio della prevalenza della sostanza sulla forma previsto dai principi contabili nazionali, l'Azienda ha applicato alcune disposizioni previste per i soggetti IAS-adopter, meglio individuate dal D.M. 3 agosto 2017 (di seguito D.M.).

In particolare, nella determinazione delle imposte a carico dell'esercizio stanziate in bilancio:

- si sono disapplicate le regole contenute nell'art. 109, commi 1 e 2, del T.U.I.R.; in questo modo l'individuazione della competenza fiscale dei componenti reddituali è stata integralmente affidata alle regole contabili correttamente applicate, inoltre la certezza nell'esistenza e la determinabilità oggettiva dei relativi importi sono stati riscontrati sulla base dei criteri fissati dai principi contabili adottati dall'impresa, fatte salve le disposizioni del D.M. che evitano la deduzione generalizzata di costi ancora incerti o comunque stimati;
- i criteri contabili adottati non hanno generato doppie deduzioni o doppie imposizioni;
- ai fini IRAP, i componenti imputati direttamente a patrimonio netto hanno rilevato alla stregua di quelli iscritti a Conto economico ed aventi medesima natura;

- la deducibilità fiscale degli accantonamenti iscritti in bilancio ai sensi del principio contabile OIC 31, laddove, ancorché classificati in voci ordinarie di costo, sono stati trattati in osservanza del disposto di cui all'art. 107, commi da 1 a 3, del T.U.I.R.;
- il concetto di strumentalità dell'immobile, da cui dipende la deducibilità degli ammortamenti stanziati in bilancio, è rimasto ancorato alle disposizioni dell'art. 43 del T.U.I.R.

I debiti per IRAP e IRES dell'esercizio, iscritti alla voce D.12 del passivo di Stato patrimoniale, sono indicati in misura corrispondente ai rispettivi ammontari rilevati nella voce E.20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31 /12/2025, tenuto conto della dichiarazione IRAP che l'Azienda dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

## **Nota integrativa, altre informazioni**

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2025, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2427 C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Dati sull'occupazione
- Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto
- Compensi revisore legale o società di revisione
- Titoli emessi dall'Azienda
- Informazioni sugli altri strumenti finanziari emessi dall'Azienda
- Informazioni sui patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare
- Informazioni sulle operazioni con parti correlate
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio
- Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Prospetto riepilogativo del bilancio dell'Azienda che esercita l'attività di direzione e coordinamento
- Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124
- Proposta di destinazione degli utili o copertura delle perdite
- Elenco delle rivalutazioni effettuate.

### **Dati sull'occupazione**

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

|                          | Numero medio |
|--------------------------|--------------|
| <b>Quadri</b>            | 7            |
| <b>Impiegati</b>         | 23           |
| <b>Operai</b>            | 70           |
| <b>Totale Dipendenti</b> | 100          |

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

**Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)**

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi agli Amministratori, al Presidente ed al Segretario dell'Assemblea nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, sono stati attribuiti sulla base delle apposite delibere di assemblea dei soci ed ammontano ad euro 84.000.

Si precisa che nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi ad amministratori, come pure non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei confronti dei medesimi amministratori.

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

**Corrispettivi spettanti per revisione legale, altri servizi di verifica, consulenza fiscale e servizi diversi (art. 2427 c. 1 n. 16-bis C.C.)**

I corrispettivi corrisposti al revisore unico per i servizi forniti di cui all'art. 2427 n. 16-bis C.C. risultano dal seguente prospetto:

|                                                                               | Valore |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Revisione legale dei conti annuali                                            | 13.635 |
| Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione | 13.635 |

## Titoli emessi dalla società

**Azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili emessi dall'Azienda (art. 2427 c. 1 n. 18 C.C.)**

L'Azienda non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili, titoli o altri valori simili.

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

**Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dall'Azienda (art. 2427 c. 1 n. 19 C.C.)**

L'Azienda non ha emesso alcun tipo di strumento finanziario.

## Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

**Patrimoni destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 20 C.C.)**

L'Azienda non ha costituito patrimoni destinati a uno specifico affare.

**Finanziamenti destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 21 C.C.)**

L'Azienda non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, contratti di finanziamento destinati a uno specifico affare.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

**Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)**

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela dei soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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

**Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)**

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati incorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

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

**Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)**

L'Azienda non è soggetta ad attività di direzione o coordinamento da parte di società o enti terzi.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Come sotto specificate:

| Titolo misura                            | Tpo misura          | Importo    | Data concessione |
|------------------------------------------|---------------------|------------|------------------|
| Contributi                               | Regime de minimis   | € 3.000    | 09/07/2025       |
| Regolamento per fondi interprofessionali | Regime di esenzione | € 1.102,63 | 26/11/2025       |
| Regolamento per fondi interprofessionali | Regime di esenzione | € 7.485,50 | 15/07/2025       |
| Regolamento per fondi interprofessionali | Regime di esenzione | € 2.994,20 | 01/07/2025       |
| Esonero da versamento contributi prev.   | Notifica            | € 6.000    | 19/03/2025       |
| Esonero da versamento contributi prev.   | Notifica            | € 1.067,84 | 31/01/2025       |
| Esonero da versamento contributi prev.   | Notifica            | € 6.000    | 27/01/2025       |

Per quanto riguarda il contributo di € 3.000 si evidenzia che tale contributo è stata incassato in data 26/08/2025.

Per quanto i contributi relativi al regolamento per fondi interprofessionali, tali contributi verranno direttamente incassati dalle agenzie esterne che hanno prestato assistenza in merito alla domanda per corsi formativi ai dipendenti dell'ACTC.

Per quanto riguarda l'esonero dal versamento dei contributi previdenziali, si rileva che si tratta di sgravi contributivi relativi ad assunzioni fatte di giovani lavoratori (under 35 anni) a tempo indeterminato già recuperati mediante compensazioni in F24.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Sulla base di quanto esposto si propone all'assemblea di coprire la perdita d'esercizio, ammontante a complessivi euro (481.997), come segue:

- per euro 247.210,20 mediante l'utilizzo della riserva sospensione ammortamenti L. 126/2020;
- per euro 86.984,18 mediante l'utilizzo della riserva sopravvenienze attive ex. art. 55/1993;
- per euro 147.802,62 mediante l'utilizzo della riserva di rivalutazione ex art. L. 72/83.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Terme di Comano, 26/03/2026

Il Presidente del CDA

Laura Del Maffeo

**Elenco rivalutazioni effettuate**

L'Azienda negli anni passati ha effettuato tre distinte rivalutazioni dei beni aziendali in base a diverse norme di legge, in particolare, ai sensi dell'art. 10 della Legge di Rivalutazione n. 72 del 19/03/1983, dell'articolo 27 della Legge n. 413 del 30/12/1991 e della Legge 142/1990 relativa alla trasformazione delle Aziende Municipalizzate in Aziende Speciali.

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Dott. Lorenzo Molinari, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

# RELAZIONE UNITARIA DEL REVISORE UNICO DEI CONTI ALL'ASSEMBLEA DEI COMUNI

## CONSORZIATI

\* \* \* \* \*

All'Assemblea dell'Azienda Consorziale Terme di Comano.

### Premessa

L'Azienda Consorziale Terme di Comano, in forma abbreviata "ACTC", costituita dai Comuni di Bleggio Superiore, Comano Terme, Fiavè, S. Lorenzo Dorsino e Stenico, costituita in forma di ente pubblico economico, al fine di conseguire i seguenti scopi istituzionali:

- a. gestire il patrimonio della ex Fondazione "G.B. Mattei";
- b. svolgere le seguenti attività:
  - Termale;
  - Alberghiera;
  - Qualsiasi altra attività connessa, complementare, collaterale e strumentale alla attività istituzionale, tra cui quella della produzione e commercializzazione di prodotti cosmetici, in funzione del conseguimento dell'ottimale gestione del patrimonio aziendale in conformità alle disposizioni dello Statuto vigente nonché alle finalità e agli indirizzi stabiliti dall'Assemblea.

### i. Richiamo di informativa – Termine dell'utilizzo delle deroghe contabili

Si richiama l'informativa inserita nella nota integrativa dagli amministratori che indica come l'Azienda abbia terminato con l'esercizio precedente (2024) la sospensione parziale degli ammortamenti annui delle immobilizzazioni materiali avvenuta negli esercizi precedenti (dal 2020 al 2023) per effetto della normativa emergenziale Covid-19 e per la crisi energetica dovuta al conflitto russo-ucraino.

Si evidenzia che gli amministratori hanno opportunamente indicato nella nota integrativa, a pagina 33 al paragrafo "Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto", la progressiva costituzione negli esercizi delle riserve di utili con vincolo di indisponibilità alla distribuzione per complessivi euro 1.218.110 a seguito della sospensione degli ammortamenti degli esercizi precedenti dal 2020 al 2023, che di seguito si riepilogano:

- Riserva fondo rinnovo e sviluppo per euro 51.893 su euro 51.893;
- Riserva istituzionale per euro 919.007 su euro 1.106.351;
- Riserva indispon. ammortamenti sospesi L.126/20 per euro 247.210 su euro 247.210.

Si ricorda che la Riserva indisponibile ex L. 126/20 è costituita dagli utili degli esercizi 2021 e 2023 accantonati di euro 14.168, dall'utilizzo della Riserva di rivalutazione ex L.72/1983 per euro 176.206 ed, infine, dall'utilizzo della riserva istituzionale per euro 56.837.

Come per lo scorso esercizio, si raccomanda agli amministratori di tenere conto che tali riserve si renderanno disponibili al raggiungimento dello stanziamento degli ammortamenti sospesi a conto economico. La conseguenza di tale indisponibilità prevede che tali riserve non possono essere distribuite, né usate per altri scopi (ad esempio per un aumento gratuito di capitale sociale), ma rimane come residuale la possibilità di utilizzo per la copertura di eventuali perdite e, in tal caso, con vincolo di ricostituzione.

\* \* \* \* \*

Il Revisore unico dei Conti, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, ha svolto sia le funzioni dagli artt. 2403 e segg. C.C. e dall'art. 2409-bis C.C. La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la 'Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39' e nella sezione B) la 'Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, C.C.'.

## **A) Relazione di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### **Giudizio**

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2025 dell'Azienda Consorziale Terme di Comano, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa. A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### **Elementi alla base del giudizio**

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto all'Azienda Consorziale in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

#### **Responsabilità degli amministratori e del Revisore Unico per il bilancio d'esercizio**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Azienda o per

l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il revisore ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

***Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.***

Gli obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale

circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho dato il consenso per iscrivere i valori ai punti B-I-1 (costi di impianto ed ampliamento) e B-I-2 (costi di ricerca e sviluppo) secondo quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 5, c.c.;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

Gli amministratori dell'Azienda Consorziale Terme di Comano sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'Azienda al 31/12/2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'Azienda Consorziale al 31/12/2025 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'Azienda Consorziale Terme di Comano al 31/12/2025 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

#### **B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali ho effettuato, con esito positivo, l'autovalutazione.

#### **B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.**

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

Ho partecipato alle Assemblee consorziali ed alle riunioni del Consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito dagli amministratori, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Azienda e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e ho vigilato sull'adeguatezza e sul concreto funzionamento dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile dell'Azienda, e sul suo concreto funzionamento, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, sui sistemi informatici e telematici, nonché sull'affidabilità del sistema suddetto a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai Comuni associati ex art. 2408 c.c.

Non è stata presentata denuncia al Tribunale ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dall'organo di controllo pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio non ho effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-sexies d.l. 6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, e successive modificazioni.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Per quanto a mia conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle

norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

### **B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta il Revisore unico dei Conti propone alla Assemblea dell'Azienda Consorziale di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto ed approvato dagli amministratori nel Consiglio di Amministrazione tenuto in data 26 marzo 2026. Il Revisore unico dei Conti concorda con la proposta di coprire la perdita d'esercizio, ammontante a complessivi euro 481.997,00 per euro 247.210,20 mediante l'utilizzo della riserva sospensione ammortamenti L.126/2020, per euro 86.984,18 mediante l'utilizzo della riserva sopravvenienze attive ex art.55/1993 e per euro 147.802,62 mediante l'utilizzo della riserva di rivalutazione ex art.72/83.

Trento, 27 aprile 2026

Il Revisore unico dei Conti

dr Francesco Salvetta

