



BILANCIO CONSUNTIVO

Azienda Consorziale Terme di Comano

ANNO 2024

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 10 aprile 2025*

INDICE

1.	SITUAZIONE DELL'AZIENDA	3
2.	ANDAMENTO DELLA GESTIONE	4
2.1.	Settore Termale	7
2.2.	Settore Alberghiero	8
2.3.	Settore Cosmesi.....	9
3.	INVESTIMENTI	10
3.1.	Investimenti accordo di programma	10
3.2.	Investimenti aziendali	17
4.	INDICATORI DI RISULTATO	17
4.1.	Indicatori reddituali	17
4.2.	Indicatori economici	18
4.3.	Indicatori finanziari	18
4.4.	Indicatori di solidità.....	18
4.5.	Indicatori di solvibilità (o liquidità).....	19
5.	INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE	19
5.1.	Rischi non finanziari	20
5.2.	Rischi finanziari	20
6.	INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE	20
7.	INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON IL PERSONALE	20
7.1.	Composizione del personale	20
8.	RAPPORTI CON IMPRESE DEL GRUPPO	21
9.	RIVALUTAZIONE DEI BENI DELL'AZIENDA	21
10.	FATTI DI RILIEVO	21
11.	EVOLUZIONE DELLA GESTIONE	22
12.	RISULTATO DELL'ESERCIZIO	23

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 31/12/2024, che hanno portato un utile di euro 14.689.

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 17.055.616

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

- 63% patrimonio netto;
- 16% 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 2.487.318 mentre le rimanenze di merci e di prodotti finiti sono valutate in euro 531.602.

A ciò si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti della clientela per un totale di euro 184.895: 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 5.936.089, rappresentate da esposizione nei confronti dei fornitori per euro 704.486, delle banche per euro 563.660, debiti tributari, previdenziali e altri debiti per euro 602.837 e ratei/risconti per euro 4.065.106.

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta pari a euro -2.637.443 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 2.767.044. 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

Si ricorda come l'obiettivo primario definito dal Consiglio di Amministrazione nel Piano Programma 2021-2025 sia l'attuazione delle nuove Terme di Comano, riferendosi non solo alla riqualificazione del centro termale ma ad un vero e proprio riposizionamento dell'offerta, a livello di prodotto e mercato ma anche di organizzazione, nell'ambito della propria missione di prendersi cura delle persone in modo naturale, attraverso l'acqua termale di Comano nelle sue diverse forme e il paesaggio.

A febbraio 2024 è stata quindi presentata agli stakeholder, interni ed esterni, la nuova strategia di posizionamento delle Terme di Comano, coerente con gli investimenti in corso e con le esigenze emergenti del mercato, sulla quale il Gruppo di Direzione con il Consigliere Delegato hanno lavorato per buona parte del 2023. Un posizionamento di medio periodo che si fonda sulla forza competitiva dell'acqua termale e sul concetto di "Metodo Comano", mirato a valorizzare in modo integrato le specificità dell'offerta aziendale e territoriale. È nato così il "Mondo Terme di Comano", un approccio che offre esperienze di salute e benessere attraverso l'acqua termale e il Metodo Comano. Questo nuovo modello integra la cura della persona nella sua totalità, ponendo particolare enfasi sulla valorizzazione del territorio e ripensando l'offerta aziendale dal punto di vista del cliente. Si supera la classica proposta "a listino" e si dà valore all'esperienza che il cliente può vivere alle Terme di Comano, personalizzandola in base ai propri bisogni e obiettivi, con l'acqua termale come elemento centrale e protagonista.

Già dagli ultimi mesi dell'anno si è iniziato a lavorare sull'organizzazione per attuare i primi passi per renderla coerente con il nuovo posizionamento di offerta trasversale, integrata e guidata dai bisogni del cliente. Hanno così preso origine il progetto di sviluppo di un ufficio booking unico aziendale e l'unificazione della funzione SPA, a servizio sia del centro termale sia dell'hotel.

L'organizzazione continua a rivestire un ruolo chiave per generare benefici sia per i collaboratori sia per l'ospite, con un impatto diretto sulla qualità percepita. Nel 2024 sono stati ulteriormente implementati i processi secondo il modello di "lean organization", introdotto nel 2023, investendo in particolare sulla chiarezza organizzativa e sulla formazione interna, che ha raggiunto le 1.043 ore erogate.

Il nuovo posizionamento trova il suo principale elemento di forza e di unicità nell'acqua termale. Gli investimenti in ricerca scientifica hanno confermato le proprietà benefiche e l'attività dell'acqua, rafforzandone la competitività e ampliandone il raggio d'azione: l'Azienda ha così costruito solide basi, consolidando la propria capacità economica, anche nel generare indotto sul territorio. Nel 2024 è stato completato il progetto di ricerca sul microbiota dell'acqua, culminato nella presentazione del primo prodotto cosmeceutico contenente il lisato batterico (dal nome commerciale Lysacom Biome)

ricavato da uno dei microrganismi più attivi dell'acqua, il *Mezsohorizobium Comanense*. In occasione della Giornata Mondiale della Psoriasi, il 29 ottobre 2024, è stato presentato a stampa, opinion leader e associazioni di malati il nuovo prodotto antinfiammatorio per la fase acuta psoriasica, chiamato PSO Balance PRO, dopo numerosi test in vitro e in vivo, atti ad attestarne sicurezza ed efficacia. Sono attualmente in fase di studio e test ulteriori prodotti a base del lisato batterico Lysacom Biome per la dermatite atopica e per l'"inflamaging". Si tratta di un'innovazione radicale in ambito dermocosmetico in quanto per la prima volta viene impiegato un microrganismo estratto da un'acqua termale e, proprio per tale passo inventivo, è stato ottenuto un brevetto nazionale italiano.

La valorizzazione dell'acqua dal punto di vista medico-scientifico è stata ottenuta anche grazie alle numerose e significative azioni di marketing medico: sono oltre 14.000 i medici prescrittori attivi delle Terme di Comano e circa 620 quelli coinvolti nel 2024 in azioni dirette di informazione e formazione sull'efficacia delle terapie termali, sia in maniera personalizzata sia attraverso eventi e convegni specifici (13 eventi realizzati nel 2024, incluso uno su termalismo e respiro realizzato presso le strutture aziendali).

L'Azienda ritiene fondamentale anche la formazione all'ospite: nel 2024 sono state erogate 74 ore di formazione attraverso i Comano Educational (scuole giornaliere tenute da personale medico di educazione alla salute e gestione delle malattie), 317 consulti gratuiti e 344 attività rivolti ai bambini delle scuole di infanzia e primarie del territorio.

Altro elemento strategico fondamentale è stata la revisione della strategia di comunicazione, accompagnata dal potenziamento del team marketing e dall'implementazione di azioni mirate e innovative, con un focus particolare sul digitale, avviata dalla fine del 2022. Oggi, il digitale rappresenta il canale con il miglior rapporto tra investimenti e copertura di mercato, consentendo di massimizzare la visibilità e l'efficacia delle campagne promozionali.

La nuova impostazione nella comunicazione ha svolto un ruolo chiave nel consolidamento della presenza sul mercato, nell'incremento della notorietà del brand Terme di Comano e nella generazione di conversioni. Questo è stato possibile grazie all'adozione di modelli comunicativi innovativi, inizialmente sperimentati nel settore della cosmesi ed estesi con successo proprio nel 2024 agli altri ambiti di attività, a dimostrazione della loro efficacia e adattabilità.

Il sistema della promozione ha coinvolto anche le leve tradizionali, come la stampa (98 giornalisti e 15 influencer coinvolti in modo diretto nel 2024), la pubblicità a livello locale e gli eventi. Si segnala in particolare la prima edizione di Stay Young, il Festival del Benessere delle Terme di Comano, organizzato nel World Wellness Weekend (20-22 settembre 2024) su proposta di Federterme. Visti i risultati della prima edizione e il gradimento del territorio sarà un evento destinato a protarsi ed allargarsi negli anni, a partire dalla seconda edizione programmata a fine maggio (23-25 maggio) 2025, anticipata per ridare spazio al Mese della Dermatologia in autunno e realizzata in collaborazione con La Fonte e APT Garda Dolomiti.

22.360 sono le persone entrate nel Mondo Comano nel 2024: in 15.000 si sono affidate all'acqua termale attraverso i percorsi proposti nel centro termale; 7.356 sono

stati i clienti che hanno soggiornato in hotel, segnando il record di presenze assoluto dall'apertura (di cui il 75% con finalità benessere e il 25% con finalità curativa); 8.600 le persone che hanno scelto l'acqua termale a distanza attraverso la linea Terme di Comano Skincare. Il Mondo Comano è però più grande: comprendendo la parte digitale, la comunità social raggiunge 75.000 followers, 52.000 persone sono iscritte alle newsletter aziendali e oltre 200.000 sono gli utilizzatori dei siti web. A fine 2024 è stata inoltre avviata l'azione di loyalty aziendale, volta alla fidelizzazione dei clienti. Il progetto pilota ha riguardato la cosmesi ed ha visto oltre 3.750 partecipanti nei primi tre mesi di avvio.

Parallelamente allo sviluppo nella promozione e comunicazione, è stato avviato un percorso strutturato di sviluppo delle reti di mercato business, coinvolgendo tutti i settori di attività e le diverse linee di prodotto. L'obiettivo è stato duplice: da un lato, incrementare i volumi di vendita, dall'altro ampliare la presenza in nuovi mercati, sia geografici che specialistici. Questa strategia sta rafforzando il posizionamento delle Terme di Comano, permettendo di intercettare nuove opportunità di crescita e diversificazione.

Nel corso dell'esercizio si è ulteriormente lavorato al consolidamento delle reti di relazione di settore. In particolare, la Consigliera Delegata è stata eletta Consigliere di Federterme nell'Assemblea di ottobre 2024 e riconfermata Vicepresidente della Sezione Sanità e Cura della Persona e componente del Consiglio Generale di Confindustria Trento nonché Presidente dell'Associazione Terme del Trentino, subentrando come da Statuto alle Terme di Levico alla fine del loro biennio di mandato.

Altro importante consolidamento è quello del club di prodotto Aquavita, promosso dalle Terme di Comano, dall'APT Garda Dolomiti e da Trentino Marketing-ATA per creare valore attorno al prodotto termale. Nel 2024 sono 18 le strutture aderenti con tre pacchetti esperienziali proposti, che sono state scelte da oltre 13.000 persone.

Il 2024 porta un importante consolidamento dei numeri riferiti al periodo operativo del presente Consiglio di Amministrazione (2018-2025) nonostante la progressiva contrazione del segmento termale curativo tradizionale, a seguito dei tagli alla spesa sanitaria e al cambio degli stili di vita della popolazione, in atto fin dai primi anni Duemila, e le vicende socio-economiche accadute, come la pandemia, i conflitti geopolitici e le conseguenti e attuali crisi economiche e inflazione. In particolare, dal 2018, il valore della produzione è aumentato di circa il 28%, con l'hotel e la cosmesi che hanno registrato aumenti decisivi, rispettivamente del 51% e 50%.

Il valore della produzione 2024 ha visto un aumento del 9% rispetto al 2023, superando per la prima volta gli 8 milioni di euro (8.609.699 euro): più nel dettaglio, il settore termale si è mantenuto stabile rispetto al 2023 (+0,1%) mentre hotel e cosmesi hanno registrato eccellenti aumenti (rispettivamente +10,2% e +13,7%).

Il bilancio 2024 si caratterizza per importanti investimenti sul capitale umano (collaboratori e medici), sul marketing (B2C, B2B e medico) e su alcune voci decisamente aumentate a causa prevalentemente di inflazione e speculazioni globali.

Il 2024 si è caratterizzato anche per la prima stagione continuativa primavera-inverno, dal 28 marzo 2024 al 7 gennaio 2025, con 286 giorni di apertura (contro i 246 gironi del 2023).

Il bilancio 2024 porta un significativo valore anche alla comunità locale, grazie al lavoro di bilancio sociale, che si affianca a quello contabile di esercizio, riprendendo le

analisi già condotte nel 2019. L'investimento nel 2024 dell'Azienda sulla comunità locale è stato di 434.500 euro, la ricchezza generata direttamente e indirettamente (ricettività, commercio, servizi, cultura, ecc.) è pari a oltre 29 milioni di euro, confermando il moltiplicatore 10 di fatturato (1 euro speso alle terme, limitatamente all'attività termale, genera 10 euro sul territorio).

Interessante il dato che attesta il contributo delle Terme di Comano alle presenze turistiche del territorio. Considerando i soli quattro Comuni afferenti all'ambito turistico Garda Trentino (Comano Terme, Stenico, Bleggio Superiore, Fivè) le presenze termali rappresentano il 78% di quelle totali mentre gli arrivi il 47%, dimostrando lo stretto legame persistente tra terme e territorio nella motivazione di vacanza.

2.1. Settore Termale

La stagione 2024 del centro termale ha avuto una durata eccezionale: si è aperta il 28 marzo 2024 e si è chiusa quasi 10 mesi dopo, il 7 gennaio 2025.

Il fatturato delle terme ha raggiunto 2.240.101 euro, una cifra appena superiore al fatturato registrato nella stagione 2023.

Per quanto riguarda i numeri delle cure termali sono leggermente inferiori a quelli dell'anno passato. Le presenze complessive termali sono state 7.616 rispetto alle 7.727 dell'anno precedente. le visite di sono così articolate.

- visite di ammissione dermatologiche adulti: 4.489 visite, pari al 59% del totale.
- visite di ammissione dermatologiche pediatriche: 739 visite, pari al 10% del totale.
- visite di ammissione otorinolaringoiatria: 1.656 visite, pari al 22% del totale.
- visite di ammissione per idromassaggi: 568 visite, pari al 7% del totale.
- altre visite di ingresso: 164 visite, pari al 2% del totale.

Il risultato economico è inferiore a quanto stabilito nel budget a causa principalmente della riduzione delle prescrizioni per fototerapia (-20%) e della diminuzione dei ricavi del centro benessere, dovuta alla carenza di personale e alla ridotta propensione alla spesa dei clienti. influenzata dall'aumento dei prezzi.

Gli ambiti di intervento principali sono stati i seguenti.

- miglioramento ed efficientamento organizzativo
- gestione e sviluppo del personale
- la relazione di accoglienza e vendita
- l'innovazione della proposta termale
- la rete con gli operatori territoriali

A seguito di un'analisi approfondita dei processi organizzativi e del servizio, è stato implementato un piano di miglioramento per aumentare l'efficienza operativa, ridurre tempi e fatica nelle mansioni e ottimizzare la gestione dei gruppi di lavoro.

L'ottimizzazione dei processi ha permesso un risparmio dell'6% nel periodo aprile-ottobre) sui costi del personale rispetto al 2023, mantenendo invariata la qualità del servizio. Nello stesso periodo le assenze per malattia sono diminuite del 40% (da 129 a 77 giorni), segno di una maggiore soddisfazione del personale.

Nel 2024 sono state apportate modifiche strategiche a tariffe, servizi e comunicazione per migliorare l'esperienza degli ospiti e ottimizzare i ricavi.

Quanto al comano med, sono state introdotte nuove specializzazioni e sono stati progettati nuovi pacchetti di check-up.

Per quanto riguarda l'innovazione dell'offerta, si segnala in particolare il prolungamento della stagione nei mesi di novembre e dicembre, offrendo le cure a un pubblico più ampio e garantendo maggiore continuità lavorativa ai collaboratori. Si sono avviate collaborazioni con nuovi specialisti in medicina estetica e del benessere per sviluppare percorsi innovativi. Si segnala infine l'organizzazione dell'evento "Stay Young" durante il world wellness weekend, dedicato al benessere, alla salute e alla longevità con talk, workshop e attività nel parco termale. L'evento ha riscosso grande successo e si punta a renderlo un appuntamento fisso, creando sinergie con attori locali del turismo e del benessere.

Nel 2024 si è infine ulteriormente consolidato il progetto Aquavita, sviluppato in collaborazione con le ATA (agenzie territoriali di area) di Trentino Marketing e da Apt Garda con l'obiettivo di consolidare la collaborazione tra terme e operatori turistici e promuovere un miglioramento continuo della qualità nei servizi di accoglienza, attraverso lo scambio di informazioni, la creazione di pacchetti esclusivi, la promozione di offerte speciali per i clienti delle strutture.

Nel corso dell'anno sono state realizzate inoltre alcune attività convegnistiche come il convegno accreditato ECM dal titolo "Integrazione e innovazione nella gestione delle patologie respiratorie" che ha portato alle terme oltre 80 medici da tutta Italia.

2.2. Settore Alberghiero

Oltre all'allungamento della stagione – da 246 giorni di apertura nel 2023 a 286 nel 2024 – l'anno ha segnato anche un importante passaggio gestionale per l'hotel. Nel mese di novembre è infatti avvenuto il cambio di direzione, da Christopher Sanchez ad Alex Chiesa. Il Consiglio di Amministrazione auspica che questo avvicendamento possa garantire maggiore continuità e qualità operativa alla struttura.

Il 2024 si è inoltre contraddistinto per i risultati record raggiunti dal comparto alberghiero. A partire dal 2018, le performance dell'hotel hanno registrato una crescita del +51%, confermata anche nell'esercizio 2024 con un incremento del +10,2% rispetto all'anno precedente. Un trend positivo che trova riscontro anche nei dati relativi alla clientela: si è infatti raggiunto il record storico sia di presenze (25.771) sia di arrivi (7.356) dall'apertura. È significativo considerare che l'ammontare di presenze è stato realizzato con un soggiorno medio di circa 4 giorni, rispetto agli 8 di inizio mandato (2018-2019).

È particolarmente significativo sottolineare come il record di presenze sia stato raggiunto nonostante un soggiorno medio dimezzato rispetto all'inizio del mandato (circa 4 giorni nel 2024, contro gli 8 del 2018-2019). Questo risultato evidenzia l'enorme impegno messo in campo in termini di comunicazione e promozione, reso necessario per attrarre e fidelizzare un numero molto maggiore di clienti. La riduzione della durata media del soggiorno testimonia il profondo cambiamento nella motivazione della vacanza, oggi orientata per il 75% al benessere. Si tratta di un'evoluzione sostanziale del modello di fruizione, che riflette una domanda più dinamica e segmentata, confermando l'efficacia della strategia di riposizionamento e promozione adottata.

L'incremento delle performance è stato trainato in particolare dai soggiorni, mentre i servizi accessori (F&B e SPA) hanno mostrato una crescita più contenuta, soprattutto nella prima parte dell'anno. Ciò è da ricondurre principalmente alla minore capacità di spesa – reale o percepita – da parte degli ospiti, in un contesto ancora segnato da instabilità e inflazione a livello globale.

Proprio per questo, nell'ultima parte della stagione l'Azienda ha scelto di investire in modo mirato nella promozione dei servizi SPA, con l'obiettivo di valorizzare l'acqua termale di Comano anche all'interno dell'esperienza alberghiera e, più in generale, di rafforzare l'identità e il valore del "Mondo Comano" per l'ospite dell'hotel.

L'andamento del comparto alberghiero nel 2024 conferma la bontà del nuovo posizionamento strategico integrato, fondato sull'acqua termale, sul Metodo Comano e su un'offerta orientata al benessere. L'hotel si afferma così come uno degli asset principali per il futuro sviluppo dell'Azienda, grazie alla sua capacità di attrarre nuovi target, rispondere alle evoluzioni della domanda e offrire un'esperienza coerente con l'identità e i valori distintivi delle Terme di Comano.

2.3. Settore Cosmesi

Nel corso del 2024, il settore cosmetico ha registrato un significativo periodo di evoluzione, con una crescita robusta che riflette i cambiamenti nelle abitudini dei consumatori e l'adeguamento alle diverse tendenze emergenti. Nonostante le incertezze globali degli anni precedenti, il comparto ha chiuso l'anno con un fatturato di 1.297.998 euro, segnando un incremento del 13,7% rispetto al 2023.

Il settore ha dimostrato una forte dinamicità, caratterizzata da una continua attenzione all'innovazione tecnologica, all'espansione della comunicazione digitale attraverso i social e il web, e alla riorganizzazione strategica dei canali di vendita, tra cui negozi fisici, field e piattaforma online. L'azienda ha inoltre saputo rispondere con tempestività e precisione alle nuove necessità dei consumatori, sviluppando prodotti che non solo soddisfano le aspettative, ma che contribuiscono anche al loro benessere.

Per quanto riguarda i punti vendita aziendali, si è registrata una crescita fisiologica, con un aumento del fatturato pari al 3,81% rispetto al 2023. Sebbene l'incremento sia stato moderato, la performance positiva dimostra la solidità e la stabilità di queste due realtà.

Nel comparto digitale, il 2024 ha visto una crescita significativa grazie a un approccio mirato e puntuale, con un aumento del 27,13% rispetto all'anno precedente.

Nel canale farmaceutico e parafarmaceutico, suddiviso tra distributori e farmacie, si è osservato un consolidamento positivo. Le vendite in farmacia hanno registrato un incremento del 38,64%, grazie ad un'assistenza costante e puntuale sui punti vendita esistenti e ad un lavoro mirato di scouting di nuovi clienti. Al contrario, i distributori hanno subito una contrazione del 17,42%, dovuta alla perdita di un importante partner online per passaggio societario. Nonostante ciò, il comparto field ha continuato a crescere, con un aumento del 9,36%. Una strategia che si sta rivelando efficace e che necessita di essere ulteriormente consolidata attraverso attività di fidelizzazione, formazione, eventi e un continuo lavoro di scouting.

In sintesi, nel 2024 il settore cosmetico ha saputo sfruttare numerose opportunità, guidato dall'innovazione continua, dall'avanzamento tecnologico e da una crescente attenzione al benessere e alle esigenze individuali dei consumatori. Investendo in questi ambiti si avrà l'opportunità di non solo incrementare il fatturato, ma anche di costruire relazioni durature e significative con i clienti e con i partner commerciali. In particolare, l'educazione dei consumatori attraverso contenuti informativi sui benefici dei prodotti e sull'importanza della cura della pelle gioca un ruolo cruciale nella costruzione di fiducia e lealtà. L'introduzione di nuove linee di prodotto, rispondenti alle tendenze emergenti, rappresenta un'opportunità per attrarre nuovi segmenti di mercato. Infine, l'adozione di programmi di fidelizzazione e offerte speciali potrà incentivare la ripetizione degli acquisti, consolidando la relazione con i clienti nel lungo periodo.

Il settore cosmetico, quindi, continua a confermare la sua natura di stabilità, che ha sempre contraddistinto: la cura del corpo e l'igiene personale rimangono necessità quotidiane, e l'azienda è stata in grado di rispondere con soluzioni sicure e innovative. Nei prossimi anni, sarà cruciale ampliare in modo capillare la diffusione del brand e, parallelamente, aumentare in maniera significativa i ricavi. Questo obiettivo sfidante potrà essere raggiunto solo grazie alle azioni messe in atto e a una strategia di distribuzione chiara e coerente che copra i vari settori, permettendo al marchio Terme di Comano Skincare di consolidarsi a livello nazionale. Sarà fondamentale continuare a dimostrare la nostra capacità di rispondere alle nuove esigenze del mercato e dei consumatori. L'approccio dinamico e qualificato che l'azienda ha sempre adottato risulterà decisivo, e la crescita costante del comparto cosmetico dimostra la solidità del settore. Questo successo è alimentato da una filiera unica, caratterizzata da prodotti distintivi, ingredienti di alta qualità, efficacia e una connessione diretta con il consumatore, che 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 2024, hanno visto l'Azienda proseguire spedita per raggiungere gli obiettivi prefissati.

3.1. Investimenti accordo di programma

Per quanto riguarda gli investimenti previsti dalla revisione dell'Accordo di Programma tra Azienda, Comuni Soci e Provincia Autonoma di Trento, nel corso dell'esercizio 2024.

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

A seguito dell'aggiudicazione definitiva del 2021, l'aumento dei prezzi delle materie prime, la saturazione del mercato edilizio (legata anche al Superbonus 110%) e la crisi geopolitica derivante dal conflitto russo-ucraino hanno generato pesanti incertezze sui costi di costruzione, influenzando tempi e modalità di realizzazione dell'opera.

Di seguito un riepilogo che illustra il travagliato percorso progettuale e contrattuale.

1. STIPULA DEL CONTRATTO E PRIME FASI DI PROGETTAZIONE

- 16/03/2022: Firma del contratto di appalto integrato (con clausole di rinegoziazione e di riequilibrio del corrispettivo). L'atto è stato sottoscritto alla presenza del dott. Giorgio

Merli, Segretario dell'Assemblea dei Soci e ufficiale rogante.

- 21/03/2022: Il Responsabile della Committente autorizza l'avvio della progettazione esecutiva. Questa doveva attenersi al progetto definitivo (PD) e alle migliori tecniche proposte in sede di gara.

CONSEGNA DEL PROGETTO ESECUTIVO (PE): Prevista inizialmente per il 19/06/2022, è stata poi prorogata al 02/10/2022 su richiesta dell'Appaltatore; di fatto, la consegna è avvenuta il 30/09/2022.

2. ANALISI PRELIMINARE E PRIME CRITICITÀ

All'esame della documentazione (dopo la consegna del 30/09/2022), il Responsabile della Committente riscontra un incremento ingiustificato dei costi, passati da €14.805.511,69 a €19.965.176,47, e una pianificazione non conforme al disciplinare di gara.

3. ISTITUZIONE DEL GRUPPO DI LAVORO E PRIME VERIFICHE

- 06/10/2022: Viene formato un gruppo di lavoro, composto dai tecnici del Progetto Definitivo (PD), del Progetto Esecutivo (PE) e dalla Direzione Lavori (DL). Il suo scopo è verificare le difformità e approfondire le analisi economiche.
- 04/11/2022: Il gruppo di lavoro emette un rapporto preliminare, evidenziando che la progettazione esecutiva non rispetta il progetto definitivo e necessita di ulteriori approfondimenti.

4. PROVVEDIMENTI DEL RESPONSABILE DELLA COMMITTENTE

- 14/11/2022: Sulla base delle valutazioni tecniche, viene ordinato all'Appaltatore di adeguare il PE al PD (compresi gli elementi migliorativi di gara) entro il 14/12/2022. Le incongruenze risultate rilevanti impediscono la validazione e l'approvazione del progetto esecutivo.
- Durante un incontro del 12/12/2022, l'Appaltatore comunica che non rispetterà il termine del 14/12/2022. Le principali criticità progettuali vengono ribadite in quella sede.
- 14/12/2022: il termine per l'adeguamento del PE viene esteso al 31/01/2023.

5. SVILUPPI SUCCESSIVI E INCARICO AL VERIFICATORE

- 10/01/2023: L'Appaltatore contesta sia il resoconto dell'incontro precedente sia l'obbligo di consegna per il 31/01/2023.
- 02/02/2023: L'Azienda Consorziale Terme di Comano (ACTC) e i vertici di RTI Collini Lavori S.p.A. decidono di affidare l'analisi delle progettazioni a un Verificatore esterno, per allineare PD e PE e favorire la validazione.

6. RAPPORTO DI VERIFICA INTERMEDIO E QUANTIFICAZIONE DELL'EXTRA-COSTO

- 27/05/2023: Il Validatore trasmette il Rapporto di verifica intermedio n. 8, che conferma l'impossibilità di validare il PE per sostanziali divergenze dal PD.
- Viene ribadito che il progetto esecutivo consegnato il 30/09/2022 non rispetta i parametri e le scelte progettuali del PD (usate come base di gara).
- L'extra-costi di €5.159.664,78 (da €14.805.511,69 a €19.965.176,47) risulta così suddiviso:
 - € 1.470.066,90 per errori di computazione;
 - € 1.278.093,78 per adeguamenti normativi e variazioni necessitate;
 - € 457.947,73 per opere prorogabili;
 - € 1.027.957,40 per situazioni da emendare o riprogettare;
 - € 844.092,02 per situazioni da rielaborare.

Gran parte dell'extra-costi, al netto degli errori di computazione, è stata attribuita a scelte progettuali incongruenti rispetto a quanto previsto dal PD.

7. ULTERIORI ISTRUZIONI E CONTROVERSIE

- 08/06/2023: A fronte dei documenti del Verificatore, viene demandato al Responsabile della Committente di indicare all'Appaltatore gli interventi di riprogettazione necessari per riallineare il PE al PD, includendo eventuali varianti concordate.
- 25/07/2023: Viene emesso un nuovo provvedimento che specifica i requisiti tecnici a cui il PE deve aderire, fissando il termine di consegna al 25/08/2023.
- 04/08/2023: L'Appaltatore ipotizza una risoluzione consensuale del contratto per divergenze ritenute insanabili.
- 30/08/2023: Scaduto il termine per l'adeguamento, l'Appaltatore risulta inadempiente; viene quindi ordinato al Verificatore di predisporre il Rapporto di Verifica Finale entro il 21/09/2023.
- 13/09/2023: Il Validatore (Rapporto di Verifica n. 9) conferma che il PE non è ancora validabile e necessita di ulteriori modifiche.

8. TENTATIVI DI MEDIAZIONE E NUOVO CALENDARIO PROPOSTO

- 03-30/10/2023: Si svolgono vari confronti tecnici. L'Azienda fornisce all'Appaltatore le specifiche già disposte dal Responsabile della Committente.
 - 03/11/2023: L'Appaltatore, contraddicendo le precedenti conclusioni, afferma che il PE riflette le direttive della Committente e chiede ulteriori indicazioni tecniche, proponendo un nuovo calendario che prevede la consegna del PE rivisto entro il 20 gennaio 2024. Propone anche di ricercare nuovi finanziamenti pubblici e di rivedere il contratto. Il Responsabile della Committente ribadisce l'urgenza di concludere e contesta i ritardi, sottolineando che non sono accettabili ulteriori posticipi in assenza di una fattiva collaborazione. L'incontro si chiude senza un accordo definitivo.
 - 14/11/2023: L'Appaltatore sostiene la necessità di validare la congruità del PE del 30/09/2022 come punto di partenza per ulteriori modifiche, sebbene ciò contrasti con le analisi già effettuate dal Verificatore.
9. PROPOSTA DI ACCORDO E SCADENZA NON RISPETTATA
- 21/11/2024: L'Azienda, tramite il proprio legale, presenta all'Appaltatore uno schema di accordo che impone l'impegno a proseguire i lavori in linea con quanto emerso dal gruppo di lavoro e dal Verificatore, oltre a quanto stabilito contrattualmente. La scadenza per la formalizzazione dell'accordo è fissata al 15/01/2024.
 - 17/01/2024: Decorso inutilmente il termine, il CdA dell'Azienda dispone di formalizzare una diffida ad adempiere all'Appaltatore.
10. DIFFIDA AD ADEMPIERE, RISOLUZIONE E CONTESTAZIONI
- 01/02/2024: Il Presidente del CdA notifica la diffida, imponendo 30 giorni (fino al 1° marzo) per consegnare il PE aderente al progetto definitivo e all'offerta tecnica ed economica. L'Appaltatore contesta formalmente la diffida in più occasioni (5, 13 e 16 febbraio).
 - 10/02/2024: Il Verificatore trasmette il Rapporto di verifica n. 10, evidenziando l'incompletezza del PE consegnato il 30/09/2022.
 - 29/02/2024: L'Azienda concede altri 30 giorni (fino al 30 marzo), ribadendo la minaccia di risoluzione in caso di mancato adempimento.
 - 06/03/2024: L'Appaltatore contesta nuovamente la diffida.
 - 28/03/2024: Concessa un'ulteriore proroga di 30 giorni, mantenendo ferme le condizioni originali.
 - 02/05/2024: Trascorso inutilmente il termine (28/04/2024), il CdA dispone di risolvere il contratto e di escutere la fideiussione bancaria n. 00/2684 del 10/02/2022, per €740.275,58.
11. REAZIONE DELL'APPALTATORE E INTERVENTO DEL TRIBUNALE
- 07/05/2024: Collini Lavori S.p.A. contesta la risoluzione, sostenendo che i ritardi sono dovuti alle continue richieste di modifiche della Stazione Appaltante. Afferma anche di aver predisposto gli elaborati e di poterli consegnare entro il 13/05/2024 (poi 20/05/2024).
 - 13/05/2024: L'RTI informa l'Azienda di aver trasmesso al Verificatore il PE modificato.
 - 14/05/2024: Il Tribunale di Trento (Sezione specializzata in materia di imprese) accoglie il ricorso d'urgenza dell'Appaltatore, sospendendo temporaneamente l'escussione della fideiussione.
 - 20/05/2024: L'RTI consegna al Verificatore gli elaborati contabili di raffronto, per redigere un quadro comparativo tra PD e PE.
 - 29/05/2024: In udienza, entrambe le parti si dichiarano disponibili a una soluzione bonaria, chiedendo un rinvio.
12. RITIRO DELLA DIFFIDA E RIPRESA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE
- 18/09/2024: Il CdA dell'Azienda delibera di ritirare la diffida e di rinunciare alla risoluzione, purché l'Appaltatore rinunci a ogni pretesa risarcitoria. Viene dato mandato al Presidente di notificare tale decisione e di attivarsi per l'estinzione del giudizio in Tribunale.
 - 03/10/2024: L'Appaltatore accetta le condizioni.
 - 08/10/2024: L'Azienda ritira formalmente la diffida e chiede all'istituto garante di annullare l'escussione della fideiussione, incaricando l'avvocato Telser di procedere all'estinzione del giudizio.
 - 14/10/2024: Il RUP invita l'Appaltatore ad avviare nuovamente le operazioni di verifica della progettazione esecutiva consegnata, finalizzate alla validazione e successiva approvazione.
13. PROROGA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

- 13/12/2024: La Giunta provinciale approva il III Atto aggiuntivo all'Accordo di Programma del 13/10/2008, prorogando al 30 giugno 2029 il termine per completare gli interventi ancora in corso.

14. VERIFICA E VALIDAZIONE FINALE DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA

- 17/01/2025: L'Azienda indica all'RTI Collini la società PRO ITER Organismo di Ispezione S.r.l. per la validazione del PE. Chiede entro il 31/01/2025 la consegna degli elaborati necessari per l'autorizzazione paesaggistica e antincendio.
- 27/01/2025: L'RTI conferma la disponibilità di PRO ITER ad avviare la verifica. L'Organismo riceve tutta la documentazione (contrattuale, di gara, progetti, offerta e normativa).
- 12/02/2025: L'Azienda formalizza via PEC a PRO ITER la richiesta di completare la validazione.
- Parallelamente, la Commissione Collaudo e i tecnici dell'Appaltatore individuano le variazioni introdotte nel PE rispetto al PD, valutandone il relativo impatto economico e tecnico.
- 10/03/2025: L'Organismo di Ispezione conferma di aver avviato l'istruttoria.

15. STATO ATTUALE E PROSSIMI PASSI

La progettazione esecutiva adeguata è tuttora in fase di verifica da parte di PRO ITER.

Si prevede che la fase di verifica, validazione ed eventuale approvazione possa concludersi entro maggio-giugno 2025.

L'iter di adeguamento progettuale e di risoluzione delle controversie ha subito numerosi ritardi a causa di divergenze tecniche ed economiche e, soprattutto, di un difficile allineamento tra quanto proposto dal Progetto Definitivo e la revisione esecutiva presentata dall'Appaltatore. Nel complesso, l'obiettivo rimane quello di portare a compimento la riorganizzazione funzionale e la riqualificazione energetica dello stabilimento termale, nel rispetto dei vincoli di spesa e delle normative vigenti.

Si prevede che le attività di verifica e successiva validazione delle PE possano essere concluse entro il mese di maggio 2025.

La relativa approvazione a tutti gli effetti potrebbe così avvenire entro il mese di giugno 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.

Si fa seguito a quanto già relazionato in argomento.

- nel mese di settembre 2024 – a seguito delle interlocuzioni susseguites (dall'ottobre 2023 ad agosto 2024) prima con l'Agenzia provinciale degli Appalti e successivamente con l'Autorità Nazionale Anticorruzione – l'Azienda, sulla scorta della riprofilazione all'Anagrafe Unica della Stazioni Appaltanti, è stata messa in condizioni di interoperare con ANAC per acquisire i CIG necessari per l'espletamento delle procedure di gare sottese agli interventi previsti dall'Accordo di programma;
- conseguentemente, si è provveduto ad attivare le procedure di gara per l'affidamento dei 4 lotti funzionali in cui è stato suddiviso l'intervento;
- come risulta:
 - dal Verbale della seduta di gara telematica di data 03/10/2024, è risultata aggiudicataria del "LOTTO A: OPERE DA IMPRENDITORE EDILE" la COSTRUZIONI VALENTINI DI VALENTINI SERGIO & C. S.A.S. - con sede in via dell'Artigianato, 1, 38094 PORTE DI RENDENA (TN), P.I. 01276620224 – che ha presentato un ribasso percentuale sull'importo a base di gara, depurato dal costo degli oneri per la sicurezza, al netto di IVA, del 5,475%, fatta salva la positiva verifica dei requisiti di partecipazione autocertificati in sede di offerta, la cui applicazione determina per un importo contrattuale presunto di € 693.043,10 di cui € 26.741,69 costituiscono oneri per la sicurezza;
 - dal Verbale della seduta di gara telematica di data 04/10/2024, è risultata aggiudicataria del "LOTTO D: OPERE DA ELETTRICISTA" la MARZADRI FRANCESCO IMPIANTI ELETTRICI SRL - con sede in via Mazzini, 4, 38094 PORTE DI RENDENA (TN), P.I. 02068250220 – che ha presentato un ribasso percentuale sull'importo a base di gara, depurato dal costo degli oneri per la sicurezza, al netto di IVA, del 4,325%, fatta salva la positiva verifica dei requisiti di partecipazione autocertificati in sede di offerta, la cui

applicazione determina per un importo contrattuale presunto di €. 74.499,33, di cui € 1.348,15 costituiscono oneri per la sicurezza;

- dal Verbale della seduta di gara telematica di data 14/10/2024, è risultata aggiudicataria del" LOTTO C: OPERE DA TERMOIDRAULICO" la KLIMATECH S.R.L – con sede in Via Alessandro Manzoni n. 30, 38086 GIUSTINO (TN), P.I 02000430229 – che ha presentato un ribasso percentuale sull'importo a base di gara, depurato dal costo degli oneri per la sicurezza, al netto di IVA, del 17,510%, fatta salva la positiva verifica dei requisiti di partecipazione autocertificati in sede di offerta, la cui applicazione determina per un importo contrattuale presunto di €. 152.061,57, di cui € 836,81 costituiscono oneri per la sicurezza;
- dal Verbale della seduta di gara telematica di data 21/10/2024, è risultata aggiudicataria del" LOTTO B: OPERE DI DEMOLIZIONE" il costituendo RTI ZA SRL (capogruppo) - CONSORZIO STABILE CAMPOSTRINI - con sede in LOCALITÀ MALA, 28, 38069 NAGO-TORBOLE (TN), P.I 01238780223 – che ha presentato un ribasso percentuale sull'importo a base di gara, depurato dal costo degli oneri per la sicurezza, al netto di IVA, del 2,350%, fatta salva la positiva verifica dei requisiti di partecipazione autocertificati in sede di offerta, la cui applicazione determina per un importo contrattuale presunto di € 395.967,53, di cui € 7.627,40 costituiscono oneri per la sicurezza.

Alla data presente risultano pertanto definiti tutti gli affidamenti dei lotti funzionali costituenti l'intervento in parola, avente oggetto i "LAVORI DI DEMOLIZIONE DEL GRANDE ALBERGO TERME - P.ED. 124/1 C.C. VILLA BANALE - CON RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI SEDIME E RISTRUTTURAZIONE/RIQUALIFICAZIONE DELL'ANTICA FONTE - P.ED. 82/1 C.C. GODENZO".

Si evidenzia che è prevedibile che i lavori sottesi ai LOTTI A-C-D (RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO ANTICA FONTE) saranno ultimati entro il 2025 e quelli sottesi al LOTTO B (DEMOLIZIONE GAT) già entro il prossimo mese di giugno 2025.

C. RIQUALIFICAZIONE PASSERELLA STABILIMENTO

IL PIANO PROGRAMMATICO DEGLI INVESTIMENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE TERME DI COMANO prevede anche la realizzazione dell'intervento di riqualificazione della passerella che collegò lo stabilimento ternale con i parcheggi pertinenziali in DX orografica del Sarca.

Detta posta sarà affrontata 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 2023, e si richiama la nota del 28/08/2024, con cui l'Assessorato al Turismo ha trasmesso il II Atto Aggiuntivo all'Accordo di programma, sottoscritto da tutte le parti coinvolte, come approvato con deliberazione della G.P. n. 1981 di data 20.10.2023, e successivamente formalizzato da tutte le parti sottoscrittici in data 28.08.2024.

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

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

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:

INTERVENTI REALIZZATI	IMPORTO REDICONTATO (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	
RIQUALIFICAZIONE SENTIERO PARCO TERMALE	49.600,00	
Totale (A)	4.900.600,17	

INTERVENTI DA REALIZZARE	IMPORTO FINANZIATO (B)	IMPORTO FINANZIATO DA TERZE PARTI (C)
RIQUALIFICAZIONE STABILIMENTO TERMALE	18.100.000,00	2.200.000,00
RIQUALIFICAZIONE PASSERELLA STABILIMENTO	350.000,00	
DEMOLIZIONE GAT E RIQ.NE ANTICA FONTE	650.000,00	1.174.054,05
RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO EX SIBILLA CUMANA	0,00	DA DEFINIRE
Sommano	(B) 19.100.000,00	(C) 3.374.054,04
1a - Totale realizzato e finanziato da realizzare (A)+(B)	24.000.600,17	
1b - Totale finanziato accordo di programma	24.000.000,00	
2 - Differenza (1b) -(1a)	600,17	
3 - Tot. finan. Acc.di Prog. + Terze parti (1b)+(B)+(C)+(2)	27.374.654,21	

Le 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	<u>514.285,63 €</u>	
		<u>2.057.142,58 €</u>
TOTALE (A)		24.000.000,00 €
B. ALTRE FINANZIAMENTI		
- Azienda Consorziale Terme di Comano ¹		2.518.041,71 €
- BIM Sarca-Mincio-Grada ²		711.650,00 €
- Comune di Comano ³		<u>144.962,33 €</u>
TOTALE (B)		<u>3.374.654,04 €</u>
SOMMANO I FINANZIAMENTI (A) + (B)		27.374.654,04 €

Attualmente, sulla base dell'analisi della progettazione esecutiva relativa all'intervento di "Riorganizzazione funzionale, architettonica e di riqualificazione energetica dello stabilimento termale esistente", l'importo complessivo dei lavori e delle forniture è stato quantificato in €17.498.724,68. Risulta inoltre rideterminato in €2.696.212,95 il maggiore costo dell'intervento rispetto al contratto, con una significativa diminuzione rispetto al delta di € 5.162.664,78 emerso dalla progettazione esecutiva originariamente consegnata il 30 settembre 2022, oggetto di successive contestazioni.

Il quadro di raffronto che segue,

DESCRIZIONE	IMPORTO					
	PD	OFFERTA	PE	PE RINGEZ.TO +35%	PE RINGEZ.TO +40%	
RIEPILOGO						
A - LAVORI, FORNITURE E SERVIZI TECNICI A BASE DI APPALTO	€	15.307.610,12	14.802.511,69	17.498.724,64	21.785.912,18	22.398.367,54
B - LAVORI E AQUISTI IN DIRETTA AMMINISTRAZIONE	€	1.014.110,00	1.014.110,00	1.014.110,00	1.014.110,00	1.014.110,00
C - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	€	3.978.279,88	3.952.932,73	4.352.004,01	4.942.093,67	5.026.392,20
SOMMANO	€	20.300.000,00	19.769.554,42	22.864.838,65	27.742.115,85	28.438.869,74
A DEDURRE L'IMPORTO DI PROGETTO	€		20.300.000,00	20.300.000,00	20.300.000,00	20.300.000,00
ULTERIORE IMPEGNO DI SPESA	€		-530.445,59	2.564.838,65	7.442.115,85	8.138.869,73

fornisce una stima del fabbisogno finanziario aggiuntivo, pari a €8.138.869,73, necessario per riequilibrare il rapporto tra offerta e contratto. Tale squilibrio è attribuibile all'abnorme incremento dei costi dei materiali e delle forniture, conseguente alle ricadute economiche delle bolle speculative indotte prima dal Superbonus 110% e successivamente dal conflitto russo-ucraino.

- ¹ - a finanziamento dei maggiori costi degli interventi sub A) Riqualificazione stabilimento termale (€ 2.200.000,00) e sub B) Demolizione GAT e riq.ne Antica Fonte (357.142,58);
- ² - a finanziamento dei maggiori costi dell'intervento sub B) Demolizione GAT e riq.ne Antica Fonte;
- ³ - a finanziamento dei maggiori costi dell'intervento sub B) Demolizione GAT e riq.ne Antica Fonte.

MEZZI DI FINANZIAMENTO		2018	2024		+/-	
			35%	40%		
IMPORTO DA FINANZIARE	€	20.300.000,00	27.742.115,85	28.438.869,74	7.442.115,85	8.138.869,74
FINANZIAMENTI ACCORDO DI PROGRAMMA, di cui:	€	18.100.000,00	25.542.115,85	26.238.869,74	7.442.115,85	8.138.869,74
- PAT	€	16.548.571,17	23.352.791,27	23.989.823,38	6.804.220,10	7.441.252,21
- COMUNI	€	1.551.428,83	2.189.324,58	2.249.046,35	637.895,75	697.617,52
MEZZI PROPRI ACTC	€	2.200.000,00	2.200.000,00	2.200.000,00		

Questo finanziamento aggiuntivo è imprescindibile per consentire la realizzazione dell'intervento e perseguire gli obiettivi stabiliti nell'originario Accordo di Programma relativo al "PIANO PROGRAMMATICO DEGLI INVESTIMENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE TERME DI COMANO".

La proprietà in concerto con l'Azienda si è già attivata per reperire le risorse economiche (appunto stimate in complessivi €. 8.138.869,73) necessarie per far fronte agli effetti delle bolle speculative e degli eventi geopolitici che hanno inciso sui costi dell'intervento di riqualificazione del centro termale.

3.2. Investimenti aziendali

Per quanto riguarda gli investimenti prettamente aziendali (quelli finanziati interamente con risorse generate dalla gestione), nel corso di esercizio 2024 si è provveduto alla realizzazione:

1. di interventi di manutenzione del GHT (messa in sicurezza della pavimentazione esterna in pietra, rifacimento pavimentazioni di alcune camere, sostituzione fancoil hall, manutenzione delle facciate e aree esterne) - €. 159.256;
2. dell'intervento di RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL GRAND HOTEL TERME (sostituzione generatori calore e sistemi di condizionamento, realizzazione sistema di supervisione e regolazione, ecc). - €. 932.493.

4. INDICATORI DI RISULTATO

Gli indicatori di 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	31/12/2024	31/12/2023
Fatturato	7.939.046	7.348.110
Valore della produzione	8.609.699	7.915.527
Risultato prima delle imposte	45.567	-139.224

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
Margine operativo lordo (MOL)	1.046.065	696.179
Risultato operativo	101.552	-96.039
EBIT normalizzato	101.552	-96.039
EBIT integrale	101.552	-96.039

4.2.Indicatori economici

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

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
ROE netto - (Return on Equity)	0,09%	-0,95%
ROI - (Return on Investment)	0,37%	-0,37%
ROS - (Return on Sales)	1,28%	-1,31%

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	680.136	Capitale sociale	8.842.939
Imm. materiali	22.891.617	Riserve	8.212.677
Imm. finanziarie	11.582		
Attivo fisso	23.583.335	Mezzi propri	17.055.616
Magazzino	531.602		
Liquidità differite	279.726		
Liquidità immediate	2.487.318		
Ratei e risconti	378.551		
Attivo corrente	3.677.197	Passività consolidate	4.268.827
		Passività correnti	5.936.089
Capitale investito	27.260.532	Capitale di finanziamento	27.260.532

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	31/12/2024	31/12/2023
Margine primario di struttura	-6.527.719	-5.802.906
Quoziente primario di struttura	0,72	0,75
Margine secondario di struttura	-2.258.892	-2.984.959
Quoziente secondario di struttura	0,90	0,87

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

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
Quoziente di indebitamento complessivo	0,60	0,51
Quoziente di indebitamento finanziario	0,35	0,25

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	31/12/2024	31/12/2023
Margine di disponibilità	-2.258.892	-2.984.959
Quoziente di disponibilità	0,62	0,48
Margine di tesoreria	-3.169.045	-3.781.332
Quoziente di tesoreria	0,47	0,35

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, che le Terme di Comano, diversamente dalla maggior parte dei competitors hanno subito in ritardo, contestualmente con la pandemia Covid.

In questo contesto, risulta fondamentale continuare con il lavoro di controllo di gestione e mettere in campo 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Uomini (numero)	0	0	5	6	3	5	36	28	0	0
Donne (numero)	0	0	2	2	22	19	42	39	0	0

	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Anzianità lavorativa										

< a 2 anni	0	0	3	4	6	10	45	29	0	0
Da 2 a 5 anni	0	0	2	2	12	8	10	15	0	0
Da 6 a 12 anni	0	0	0	0	2	2	13	14	0	0
Oltre i 12 anni	0	0	2	2	5	4	10	9	0	0

	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	
Tipo contratto	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Tempo indeterminato	0	0	3	3	7	5	4	3	0	0
Tempo determinato	0	0	3	4	12	13	56	48	0	0
Tempo parziale	0	0	1	1	6	6	18	16	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

I principali fatti di rilievo dell'esercizio 2024, già approfonditi nei paragrafi precedenti, possono essere così sinteticamente riassunti:

- Implementazione della strategia di posizionamento, basata sulla valorizzazione esperienziale e integrata dell'acqua termale di Comano, in stretta connessione con il territorio e con una visione coerente rispetto ai profondi cambiamenti in atto nel mercato e nella società. Un orientamento strategico pienamente allineato con gli investimenti programmati e con il nuovo modello di offerta rappresentato dal "Mondo Terme di Comano".
- Culmine del percorso di ricerca scientifica sull'acqua termale, con la presentazione del PSO Balance PRO, innovativo prodotto cosmeceutico a base di lisato batterico (Lysacom Biome), frutto di studi pluriennali sul microbiota condotti in collaborazione con enti di ricerca e validati da pubblicazioni scientifiche ad elevato impact factor.
- Azioni di comunicazione mirate, puntuali e innovative, che hanno determinato risultati record in termini di performance economica e di visibilità. Il 2024 si è infatti

chiuso con indicatori in crescita sia rispetto all'esercizio precedente, sia in una prospettiva di mandato (2018–2024), a conferma dell'efficacia della strategia di marketing integrato, con un focus particolare sul digitale.

- Conferma del ruolo delle Terme di Comano come motore economico e sociale per il territorio, con un impatto complessivo stimato in oltre 29 milioni di euro generati nel 2024 e una forte incidenza sul turismo locale, dove le presenze termali rappresentano il 78% del totale nei Comuni dell'ambito Garda Trentino. Un dato che testimonia l'efficacia dell'investimento sull'indotto e il legame strutturale tra le terme e la destinazione.
- Rafforzamento del ruolo istituzionale dell'Azienda, che nel 2024 ha consolidato la propria presenza all'interno del sistema termale e industriale, assumendo incarichi di rilievo a livello nazionale e locale, a conferma del riconoscimento ottenuto per la visione strategica e la capacità di rappresentanza e sistema.

11. EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Con il 2024 si ritiene completato il percorso di evoluzione avviato nel 2018 con l'insediamento dell'attuale Consiglio di Amministrazione. Un'evoluzione profonda che ha trasformato l'Azienda rendendola più consapevole, presidiata e orientata al futuro, attraverso una gestione più strutturata, integrata e orientata all'efficacia.

Il punto di svolta è rappresentato dalla definizione e attuazione di una strategia di posizionamento chiara e coerente: il "Mondo Terme di Comano". Una proposta integrata di esperienze che coniuga il centro termale con il territorio, ponendo l'acqua termale come elemento centrale, distintivo e trasversale.

Parallelamente, si è realizzato un investimento di grande rilievo sulla valorizzazione dell'acqua termale, sia dal punto di vista dell'efficacia terapeutica che della validazione medico-scientifica. Le ricerche sul microbiota dell'acqua di Comano hanno portato a risultati di alta rilevanza scientifica, pubblicati su riviste a elevato impact factor e presentati in contesti congressuali nazionali e internazionali, rafforzando il dialogo costante con il mondo medico.

Sul piano organizzativo, il cambiamento è stato altrettanto profondo. L'Azienda ha adottato un modello gestionale sempre più strutturato, efficace e orientato al miglioramento continuo: controllo di gestione, introduzione di logiche lean, formalizzazione dei processi e delle procedure, rafforzamento della formazione interna. A ciò si è accompagnato un progressivo miglioramento del clima aziendale e della condivisione della visione strategica, sia all'interno che all'esterno, favorito anche dalla nascita del club di prodotto Aquavita, piattaforma concreta di dialogo tra impresa, operatori locali e comunità.

Nel mandato si è fattivamente operato all'attuazione degli investimenti in corso, tra cui spiccano la ristrutturazione dell'Antica Fonte – che si sta trasformando in un luogo di relax, esperienza e cultura – e l'avvio del cantiere per la riqualificazione del centro termale. Quest'ultima, in particolare, rappresenta un passo cruciale per ripensare il cuore dell'Azienda, interpretando i bisogni futuri delle persone e offrendo spazi e servizi capaci di rispondere alle nuove forme di ricerca di salute e benessere.

Guardando al futuro, la priorità sarà l'attuazione piena del posizionamento

strategico, rafforzando l'integrazione tra le diverse anime del "Mondo Comano" e ponendo l'acqua termale sempre più al centro dell'esperienza dell'ospite. Sarà fondamentale completare gli investimenti avviati e individuare nuove forme di valorizzazione dell'acqua di Comano per la salute e la prevenzione. A tale proposito, le ricerche sul microbiota hanno infatti dimostrato il potenziale dell'acqua nel favorire il riequilibrio generale dell'organismo, aprendo nuove prospettive di lavoro su temi centrali come la longevità e il benessere sistemico.

12. RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Gli amministratori propongono di **destinare l'utile di esercizio**, ammontante a complessivi euro 14.689, per euro 7.344 a riserva istituzionale e euro 7.345 a riserva assistenza e beneficenza.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2024 e la proposta di accantonamento dell'utile sopra indicata.

Terme di Comano, 10 aprile 2025

Il Presidente del CdA
Filippi Roberto

AZIENDA CONSORZIALE TERME DI COMANO A C T C

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

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

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	16.393	22.838
2) costi di sviluppo	460.086	362.674
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	9.639	35.864
6) immobilizzazioni in corso e acconti	194.018	217.034
Totale immobilizzazioni immateriali	680.136	638.410
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	14.470.203	14.621.919
2) impianti e macchinario	2.676.709	1.720.054
3) attrezzature industriali e commerciali	398.608	390.781
4) altri beni	762.768	963.556
5) immobilizzazioni in corso e acconti	4.583.329	4.487.030
Totale immobilizzazioni materiali	22.891.617	22.183.340
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	11.582	22.082
Totale partecipazioni	11.582	22.082
Totale immobilizzazioni finanziarie	11.582	22.082
Totale immobilizzazioni (B)	23.583.335	22.843.832
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	531.602	527.355
Totale rimanenze	531.602	527.355
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	184.895	250.007
Totale crediti verso clienti	184.895	250.007
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.461	17.637
Totale crediti tributari	10.461	17.637
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	84.370	169.416
Totale crediti verso altri	84.370	169.416
Totale crediti	279.726	437.060
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.484.907	1.570.107
3) danaro e valori in cassa	2.411	2.992
Totale disponibilità liquide	2.487.318	1.573.099
Totale attivo circolante (C)	3.298.646	2.537.514
D) Ratei e risconti	378.551	269.018
Totale attivo	27.260.532	25.650.364
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	8.842.939	8.842.939

III - Riserve di rivalutazione	6.441.099	6.617.305
V - Riserve statutarie	1.254.540	1.472.784
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	502.349	269.306
Totale altre riserve	502.349	269.306
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	14.689	(161.408)
Totale patrimonio netto	17.055.616	17.040.926
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	73.813	62.055
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	563.660	528.553
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.150.151	2.711.029
Totale debiti verso banche	4.713.811	3.239.582
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	704.486	585.562
Totale debiti verso fornitori	704.486	585.562
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	67.614	2.480
Totale debiti tributari	67.614	2.480
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	78.086	94.833
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	78.086	94.833
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	457.137	351.284
Totale altri debiti	457.137	351.284
Totale debiti	6.021.134	4.273.741
E) Ratei e risconti	4.065.106	4.228.779
Totale passivo	27.260.532	25.650.364

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.939.046	7.348.110
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	113.419	162.616
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	2.995	10.610
altri	554.239	394.191
Totale altri ricavi e proventi	557.234	404.801
Totale valore della produzione	8.609.699	7.915.527
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.503.331	1.492.769
7) per servizi	2.503.032	2.412.087
8) per godimento di beni di terzi	96.619	99.907
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.407.905	2.239.815
b) oneri sociali	737.701	704.632
c) trattamento di fine rapporto	162.406	148.792
Totale costi per il personale	3.308.012	3.093.239
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	91.106	91.809
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	852.450	699.130
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	957	1.279
Totale ammortamenti e svalutazioni	944.513	792.218
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(4.247)	(28.135)
14) oneri diversi di gestione	156.887	149.481
Totale costi della produzione	8.508.147	8.011.566
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	101.552	(96.039)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	28.189	37.910
Totale proventi diversi dai precedenti	28.189	37.910
Totale altri proventi finanziari	28.189	37.910
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	84.174	81.095
Totale interessi e altri oneri finanziari	84.174	81.095
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(55.985)	(43.185)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	45.567	(139.224)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	30.878	22.184
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	30.878	22.184
21) Utile (perdita) dell'esercizio	14.689	(161.408)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	14.689	(161.408)
Imposte sul reddito	30.878	22.184
Interessi passivi/(attivi)	55.985	43.185
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	101.552	(96.039)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	163.363	150.071
Ammortamenti delle immobilizzazioni	943.556	790.939
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.106.919	941.010
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.208.471	844.971
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(4.247)	(28.135)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	64.155	22.684
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	118.924	(99.202)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(109.533)	(178.800)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(163.673)	(113.007)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	246.462	161.521
Totale variazioni del capitale circolante netto	152.088	(234.939)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.360.559	610.032
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(55.985)	(43.185)
(Imposte sul reddito pagate)	(30.878)	(29.993)
(Utilizzo dei fondi)	(150.648)	(143.668)
Totale altre rettifiche	(237.511)	(216.846)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.123.048	393.186
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.560.726)	(703.857)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(132.832)	(325.585)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	10.500	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.683.058)	(1.029.442)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	35.107	(818.508)
Accensione finanziamenti	1.439.122	-
(Rimborso finanziamenti)	-	(384.019)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	3.363.464
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.474.229	2.160.937
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	914.219	1.524.681
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.570.107	43.623

Danaro e valori in cassa	2.992	4.796
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.573.099	48.419
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.484.907	1.570.107
Danaro e valori in cassa	2.411	2.992
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.487.318	1.573.099

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

RAGGRUPPAMENTI	VOCI	31/12/2024	31/12/2023
CASH FLOW	UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO	14.689	-161.408
	+ IMPOSTE	30.878	22.184
	+ INTERESSI PASSIVI	84.174	81.095
	- INTERESSI ATTIVI	-28.189	-37.910
	+ AMMORTAMENTI	943.556	790.939
	+ ACCANTONAMENTO TFR	162.406	148.792
	+ ACC.TO FONDO RISCHI	957	1.279
	A) CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CCN	1.208.471	844.971
	+/- DECR. INCR. SCORTE	-4.247	-28.135
	+/- DECR. INCR. DEBITI	273.164	-93.857
	+/- DECR. INCR. CREDITI	156.377	171.041
	- INTERESSI PAGATI	-55.985	-43.185
	- IMPOSTE PAGATE	-30.878	-22.184
	+/- DECR. INCR. RATEI/RISCONTI PASSIVI	-163.673	-113.007
	+/- DECR. INCR. RATEI/RISCONTI ATTIVI	-109.533	-178.800
	B) VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	65.225	-308.117
GESTIONE PATRIMONIALE	+/- INCR. DECR. DEBITI A BREVE V/BANCHE	35.107	-818.508
	ACCENSIONE FINANZIAMENTI	2.000.000	0
	- RIMBORSI FINANZIAMENTI	-560.878	-384.019
	UTILIZZO FONDI		
	LIQUIDAZIONE TFR	-150.648	-143.661
	INVESTIMENTI IMM. MATERIALI/IMMATERIALI	-1.693.558	-1.029.442
	VARIAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	10.500	
	VARIAZIONE FINANZIAMENTI M/L TERMINE		
	VARIAZIONI CAPITALE/RISERVE		3.363.466
	C) GESTIONE PATRIMONIALE	-359.477	987.829
VARIAZIONE LIQUIDITA' NETTA DEL PERIODO (A+B+C)		914.219	1.524.680
SALDO LIQUIDITA' INIZIALE		1.573.099	48.419
SALDO LIQUIDITA' FINALE		2.487.318	1.573.099

Si riporta in seguito il bilancio d'esercizio al 31/12/2024 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	31/12/2024	31/12/2023
ATTIVO		
A) Crediti verso soci e verso enti pubblici di riferimento per versamenti ancora dovuti	-	-
(di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali		

Stato patrimoniale	31/12/2024	31/12/2023
1) Costi d'impianto e di ampliamento	16.393	22.838
2) Costi di sviluppo	460.086	362.674
3) Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno	9.639	35.864
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	194.018	217.034
7) Altre		
	680.136	638.410
II. Materiali		
1) Terreni e fabbricati	14.470.203	14.621.919
2) Impianti e macchinario	2.676.709	1.720.054
3) Attrezzature industriali e commerciali	398.608	390.781
4) Altri beni	762.768	963.556
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	4.583.329	4.487.030
	22.891.617	22.183.340
III. Finanziarie		
1) Partecipazioni in:		
c) altre imprese	11.582	22.082
	11.582	22.082
Totale immobilizzazioni	23.583.335	22.843.833
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	531.602	527.355
5) Acconti		
	531.602	527.355
II. Crediti		
1) Verso utenti e clienti		
- entro l'esercizio	184.895	250.007
- oltre l'esercizio		
	184.895	250.007
5) Verso altri		
- entro l'esercizio		
1. Stato	10.461	17.637
2. Regioni		
3. altri Enti territoriali		
4. altri Enti del settore allargato		
5. diversi	84.370	169.416

Stato patrimoniale	31/12/2024	31/12/2023
- oltre l'esercizio		
	94.831	174.775
Totale crediti	279.726	437.060
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)	2.484.907	1.570.107
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	2.411	2.992
	2.487.318	1.573.099
Totale attivo circolante	3.298.646	2.537.514
D) Ratei e risconti	378.551	269.018
TOTALE ATTIVO	27.260.532	25.650.364
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	544.334
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	6.617.305
IV. Fondo riserva		
VI. Riserve statutarie		
Riserva istituzionale	1.099.007	1.317.252
Fondo rinnovo e sviluppo	51.893	51.893
Fondo per assistenza e beneficenza	103.640	103.640
Totale riserve statutarie	1.254.540	1.472.785
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	14.167
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
Totale altre riserve	502.348	269.305

Stato patrimoniale	31/12/2024	31/12/2023
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		
IX. Utile (perdita) d'esercizio	14.689	-161.408
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	17.055.615	17.040.926
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		
Totale fondi per rischi e oneri	44.863	44.863
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	73.813	62.055
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	563.660	528.553
- oltre l'esercizio	4.150.151	2.771.029
Totale debiti verso banche	4.713.811	3.239.582
5) Acconti		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
	-	-
6) Verso fornitori		
- entro l'esercizio	704.486	585.562
- oltre l'esercizio		
	704.486	585.562
7) Rappresentanti da titoli di credito		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
	-	-
8) Verso imprese controllate		
- entro l'esercizio		

Stato patrimoniale	31/12/2024	31/12/2023
- oltre l'esercizio		
	-	-
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	67.614	2.480
- oltre l'esercizio		
	67.614	2.480
12) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro l'esercizio	78.086	94.833
- oltre l'esercizio		
	78.086	94.833
13) Altri debiti		
- entro l'esercizio	457.137	351.284
- oltre l'esercizio		
	457.137	351.284
Totale debiti	6.021.134	4.273.741
E) Ratei e risconti	4.065.106	4.228.779
TOTALE PASSIVO	27.260.532	25.650.364

Conto economico	31/12/2024	31/12/2023
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		
Settore termale	2.240.101	2.237.933
Settore alberghiero	4.374.367	3.968.641
Settore commerciale	1.297.998	1.141.536
Settore area camper	26.580	0
	7.939.046	7.348.110
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	113.419	162.616
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio		
a) Vari	554.239	394.191

b) Contributi in conto esercizio	2.995	10.610
	557.234	404.801
Totale valore della produzione	8.609.699	7.915.527
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-1.503.331	-1.492.769
7) Per servizi	-2.503.032	-2.412.087
8) Per godimento di beni di terzi	-96.619	-99.907
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	-2.407.905	-2.239.816
b) Oneri sociali	-737.701	-704.632
c) Trattamento di fine rapporto	-162.406	-148.792
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi		
	-3.308.012	-3.093.240
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	-91.809	-91.809
b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	-852.450	-699.130
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-957	-1.279
	-944.513	-792.218
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	4.247	28.135
12) Accantonamento per rischi		
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	-156.887	-149.480
Totale costi della produzione	-8.508.147	-8.011.566
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	101.552	-96.039
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	31/12/2024	31/12/2023
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	28.189	37.910
	28.189	37.910
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	-84.174	-81.095
	-84.174	-81.095
17bis) Utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari	-55.985	-43.185
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)	45.567	-139.224
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) imposte correnti	-30.878	-22.184
b) imposte di esercizi precedenti		

Conto economico	31/12/2024	31/12/2023
c) imposte differite e anticipate		
imposte differite		
imposte anticipate		
	-30.878	-22.184
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
21) Utile (perdita) d'esercizio	14.689	-161.408

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2024, 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 31/12/2024 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.

Per i 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.

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, nonostante i rischi di revisione al ribasso delle prospettive economiche causate da turbolenze economiche e geopolitiche globali; infatti, nel 2024, l'economia mondiale ha attraversato una fase di transizione caratterizzata da una crescita moderata, influenzata da complessi fattori geopolitici e monetari. Le tensioni internazionali, dai conflitti in Ucraina al Medio Oriente, continuano a condizionare gli scambi commerciali, mentre le principali banche centrali mantengono politiche monetarie prudenti per controllare un'inflazione che, dopo i picchi del 2022-2023, sta gradualmente rientrando verso i target prefissati. Il quadro complessivo rivela una fase di assestamento globale, dove l'incertezza geopolitica, l'evoluzione delle catene di approvvigionamento e la trasformazione dei modelli energetici disegnano uno scenario economico in costante ridefinizione. Ciò nonostante non si sono verificati impatti negativi considerando la tenuta dei ricavi dell'esercizio che non hanno subito alcuna contrazione.

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 /2024, 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 680.136.

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 scorporati 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 16.393 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 460.086 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 a un nuovo progetto in collaborazione con una società di Milano specializzata nel "service design" 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 9.639 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 194.018 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 realizzazione del progetto per lo sviluppo di nuovi mercati del settore cosmetico, riferendosi ad un vero e proprio riposizionamento dell'offerta, a livello di prodotto e mercato ma anche di organizzazione con l'obiettivo di continuare ad esplorare nuovi possibili mercati inoltre rientrano in questa voce anche la ricerca termale legata allo sviluppo della nuova linea cosmetica "Valorizzazione cosmeceutica delle comunità microbiche dell'acqua delle terme di Comano". Sono compresi tutti i costi esterni ed interni sostenuti dall'Azienda.

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
Valore di inizio esercizio					
Costo	70.906	514.019	133.823	217.034	935.782
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	48.068	151.345	97.959	-	297.372
Valore di bilancio	22.838	362.674	35.864	217.034	638.410
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	5.585	162.038	-	5.000	172.623
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	(11.775)	-	(11.775)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	28.016	28.016
Ammortamento dell'esercizio	12.030	64.626	14.450	-	91.106
Totale variazioni	(6.445)	97.412	(26.225)	(23.016)	41.726
Valore di fine esercizio					
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

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 22.891.617, 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 31/12/2024 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti.

Il piano di ammortamento è stato riadeguato per alcuni cespiti in quanto è stata accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. 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..

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 Terreni e aree edificabili/edificate Fabbricati a uso civile abitazione Fabbricati ad uso termale ed alberghiero Costruzioni leggere Sistemazioni esterne e sistemazione parco termale	Non ammortizzato Non ammortizzato 2% 3% 6%
Impianti e macchinari Impianti Generici Impianti Specifici	6% 8%
Attrezzature industriali e commerciali Attrezzatura varia e minuta Attrezzatura specifica	20% 8%
Autoveicoli da trasporto Automezzi	20%

Descrizione	Coefficienti ammortamento
Altri beni	
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%
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 4.583.329, 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 € 126.284 per opere in corso presso il Grand Hotel Terme e per €4.457.045 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

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. L'effetto per l'esercizio in corso consiste in una riduzione della quota di ammortamento di competenza per euro 6.878.

Correzione di errori non rilevanti

In seguito alla verifica per la rideterminazione della vita utile dei cespiti, oggetto di sospensione, sono emersi degli errori effettuati in passato nella classificazione attribuita in sede di iscrizione di alcuni cespiti, con conseguente applicazione di percentuali di ammortamento errate.

In particolare, si sono riscontrati i seguenti errori:

- classificazione di cespiti nella categoria mobili e arredi anziché fabbricati (aliquota ammortamento 8% anziché 2%) per complessivi euro 306.913;
- classificazione di cespiti nella categoria attrezzature ordinarie anziché specifiche (aliquota ammortamento 20% anziché 8%) per complessivi euro 350.642;

- classificazione di cespiti in varie categorie (software, attrezzatura, centro elettrocontabile) anziché impianti (aliquota ammortamento 20% anziché 6%) per complessivi euro 129.928.

La correzione di tali errori, qualificati non rilevanti, in relazione alla soglia di materialità determinata dal revisore dei conti, ha comportato la rilevazione a conto economico di una sopravvenienza attiva per euro 198.738 nonché di minori ammortamenti a carico dell'esercizio per euro 74.648.

Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo dell'effetto delle errate classificazione dei cespiti negli esercizi interessati:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Utile (perdita) d'esercizio	-40.237	-207.307	-253.488	6.203	7.965	-161.408
Utile (perdita) d'esercizio rideterminato	-25.426	-177.690	-224.965	46.079	41.005	-108.534
Differenza rispetto al contabilizzato	14.808	29.617	28.523	39.876	33.040	52.874

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
Valore di inizio esercizio						
Costo	25.366.117	11.070.674	2.912.319	7.467.787	4.487.030	51.303.927
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.744.198	9.350.620	2.521.538	6.504.231	-	29.120.587
Valore di bilancio	14.621.919	1.720.054	390.781	963.556	4.487.030	22.183.340
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	16.164	-	6.063	161.625	96.299	280.151
Riclassifiche (del valore di bilancio)	311.847	1.112.550	76.111	(219.933)	-	1.280.575
Ammortamento dell'esercizio	479.727	155.895	74.347	142.480	-	852.450
Totale variazioni	(151.716)	956.655	7.827	(200.788)	96.299	708.277
Valore di fine esercizio						
Costo	25.719.033	12.197.291	2.908.029	7.286.549	4.583.329	52.694.231

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.248.830	9.520.582	2.509.421	6.523.781	-	29.802.614
Valore di bilancio	14.470.203	2.676.709	398.608	762.768	4.583.329	22.891.617

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 Valsugana per euro 450. Da evidenziare il rimborso delle quote per euro 10.500 nel 2024 da parte della vecchia Azienda per Turismo Terme di Comano - Dolomiti di Brenta.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2024 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati 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
Valore di inizio esercizio		
Costo	22.082	22.082
Valore di bilancio	22.082	22.082
Variazioni nell'esercizio		

Altre variazioni	(10.500)	(10.500)
Totale variazioni	(10.500)	(10.500)
Valore di fine esercizio		
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 31/12/2024 è pari a euro 3.298.646. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 761.132.

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 531.602.

Il prospetto che segue espone il dettaglio delle variazioni intervenute nell'esercizio chiuso al 31/12/2024 nelle voci che compongono la sottoclasse Rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	527.355	4.247	531.602
Totale rimanenze	527.355	4.247	531.602

Crediti iscritti nell'attivo circolante

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, 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 22.136.

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 279.726.

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	250.007	(65.112)	184.895	184.895
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	17.637	(7.176)	10.461	10.461
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	169.416	(85.046)	84.370	84.370

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	437.060	(157.334)	279.726	279.726

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 31/12/2024 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati incorporati 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 2.487.318, 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	1.570.107	914.800	2.484.907
Denaro e altri valori in cassa	2.992	(581)	2.411
Totale disponibilità liquide	1.573.099	914.219	2.487.318

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 31/12/2024 ammontano a euro 378.551.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	120.461	63.033	183.494

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	148.557	46.500	195.057
Totale ratei e risconti attivi	269.018	109.533	378.551

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:

Risconti attivi	31/12/2024	31/12/2023
Risconti attivi su spese mutuo mediocredito anni futuri	27.581	6.375
Risconti attivi su spese marketing	67.041	61.450
Risconti attivi su spese assicurazioni	73.995	72.534
Risconti attivi su spese inf. technology	26.440	8.198
TOTALE	195.057	148.557

Ratei attivi	31/12/2024	31/12/2023
Ricavi di competenza GHT	106.490	105.465
Ricavi di competenza ASL	24.009	14.996
Ristori di competenza Ceis	50.000	0
Contributo su convegno medico 2024	2.995	0
TOTALE	183.494	120.461

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:

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei attivi	183.494		
Risconti attivi	195.057		

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 /2024, 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 17.055.616 ed evidenzia una variazione in aumentodi euro 14.690.
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		
Capitale	8.842.939	-	-		8.842.939
Riserve di rivalutazione	6.617.305	-	176.206		6.441.099
Riserve statutarie	1.472.784	-	218.244		1.254.540
Altre riserve					
Varie altre riserve	269.306	233.043	-		502.349
Totale altre riserve	269.306	233.043	-		502.349
Utile (perdita) dell'esercizio	(161.408)	161.408	-	14.689	14.689
Totale patrimonio netto	17.040.926	394.451	394.450	14.689	17.055.616

Riserve di rivalutazione	Importo
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
Totale riserve di rivalutazione	6.441.099

Riserve statutarie	Importo
Riserva istituzionale	1.099.007
Riserva fondo rinnovo e sviluppo	51.893
Riserva assistenza e beneficenza	103.640
Totale riserve statutarie	1.254.540

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

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
Capitale	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	1.254.540	A,B,C,D
Altre riserve		
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	
Totale altre riserve	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
Totale	17.040.927	

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 1.254.540 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 31/12/2024 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 73.813;
- b. nella voce D.14 del passivo i debiti relativi alle quote non ancora versate al 31/12/2024. 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 162.406.

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	62.055
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	162.406
Utilizzo nell'esercizio	150.648
Totale variazioni	11.758
Valore di fine esercizio	73.813

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 704.486, 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 67.614 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 22.184;
- Ritenute subite per euro 10.871;

- Debiti per IVA per euro 23.493;
- Debiti per IRAP per euro 28.622;
- Ritenute per lavoro dipendente per euro 40.166;
- Ritenute per lavoro autonomo per euro 8.388.

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 78.086. 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	60.338
Debiti v/altri enti di settore	2.799
Debiti v/fondi pensione	14.949

Altri debiti

Gli Altri debiti, iscritti alla voce D.14 del passivo per euro 457.137, 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	231.399
Debiti verso dipendenti e collaboratori	143.581
Clients c/anticipi	82.157

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 6.021.134.

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
Debiti verso banche	3.239.582	1.474.229	4.713.811	563.660	4.150.151
Debiti verso fornitori	585.562	118.924	704.486	704.486	-
Debiti tributari	2.480	65.134	67.614	67.614	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	94.833	(16.747)	78.086	78.086	-
Altri debiti	351.284	105.853	457.137	457.137	-
Totale debiti	4.273.741	1.747.393	6.021.134	1.870.983	4.150.151

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 31/12/2024 ammontano a euro 4.065.106.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	25.853	4.274	30.127
Risconti passivi	4.202.926	(167.947)	4.034.979
Totale ratei e risconti passivi	4.228.779	(163.673)	4.065.106

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	31/12/2024	31/12/2023
Ratei passivi	30.127	25.853
Totale	30.127	25.853

Risconti passivi	31/12/2024	31/12/2023
Risconti passivi su contributi	4.034.979	4.202.926
Totale	4.034.979	4.202.926

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	171.299	3.863.679	3.007.179
Ratei passivi	30.127		

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 31/12/2024, 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 7.939.046.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 88.849 e si riferiscono alle tasse di soggiorno, agli incentivi sull'impianto fotovoltaico ed ai canoni di locazione del bar dello stabilimento, locale parrucchiera e della sala congressi.

Contributi c/impianti

La voce A.5 comprende anche euro 171.300 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 2.995 quale contributo in conto esercizio per sponsorizzazioni.

Sopravvenienze attive

La voce A.5 comprende anche euro 283.024 quali sopravvenienze attive di cui euro 198.738 riferiti alla correzione dell'errore di classificazione dei cespiti come dettagliatamente descritto nello specifico paragrafo, euro 19.848 riferiti al rimborso dell'anticipazione finanziaria da parte dell'Ist. G. B. Mattei per la ricerca "Effetto sul microbioma della cura con acque termali alle Terme di Comano in pazienti con psoriasi e dermatite atopica" ed euro 64.437 relativi a ristori a soci sul costo dell'energia per l'anno 2023 effettuati direttamente in fattura dal Ceis.

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 2.240.101;
- Ricavi settore alberghiero per euro 4.374.367;
- Ricavi settore commerciale per euro 1.297.998;
- Ricavi settore area camper per euro 26.580.

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 31/12/2024, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 8.508.147.

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	84.174
Totale	84.174

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 31/12/2024, 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 31/12/2024, 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
Quadri	7
Impiegati	25
Operai	78
Totale Dipendenti	110

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 92.482.

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	13.951

	Valore
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	13.951

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 similari.

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 31/12/2024 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 scorporati 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

Commi 125-bis e 125-quinquies - Aiuti contenuti nel Registro nazionale aiuti di Stato

Si rende noto che l'Azienda ha beneficiato di aiuti di Stato ovvero aiuti de minimis contenuti nel "Registro nazionale degli aiuti di Stato" di cui all'art. 52 L. 24/12/2012, n. 234, registrati nel predetto sistema, con conseguente pubblicazione nella sezione trasparenza ivi prevista, ad opera dei soggetti che concedono o gestiscono gli aiuti medesimi ai sensi della relativa disciplina per un importo di € 2.995. Per tali aiuti, la pubblicazione nel predetto Registro tiene luogo degli obblighi di pubblicazione in Nota integrativa posti a carico del soggetto beneficiario.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio, ammontante a complessivi euro 14.689, per euro 7.344 a riserva istituzionale e per euro 7.345 a riserva assistenza e beneficenza.

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, 10/04/2025
Il Presidente del CdA
Filippi Roberto

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.