



SVILUPPO TURISTICO DEL LAGO D'ISEO S.p.A.

in breve “SASSABANEK SPA”

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2024

BILANCIO 2024 in formato xbrl

RENDICONTO FINANZIARIO

NOTA INTEGRATIVA

RELAZIONE SULLA GESTIONE

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

ex art. 6 co. 4, D.Lgs. 175/2016 LA GESTIONE

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO SPA

Sede: Via COLOMBERA 2 ISEO 25049 BS Italia

Capitale sociale: 1616298.00

Capitale sociale interamente versato: si

Codice CCIAA: BS

Partita IVA: 00451610174

Codice fiscale: 00451610174

Numero REA: 181062

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Settore di attività prevalente (ATECO): 553000

Società in liquidazione: no

Società con socio unico: no

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: si

Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: COMUNE DI ISEO

Appartenenza a un gruppo:

Denominazione della società capogruppo:

Paese della capogruppo:

Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte da richiamare	-	6
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	6
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	34.104	44.427
2) costi di sviluppo	900	5.197
5) avviamento	49.392	55.786
7) altre	-	6.983
Totale immobilizzazioni immateriali	84.396	112.393
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	5.302.472	5.326.695
2) impianti e macchinario	394.460	400.051
3) attrezzature industriali e commerciali	18.846	29.232
4) altri beni	53.886	52.395
Totale immobilizzazioni materiali	5.769.664	5.808.373
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	1.200	1.200
Totale partecipazioni	1.200	1.200
4) strumenti finanziari derivati attivi	52.941	85.066
Totale immobilizzazioni finanziarie	54.141	86.266
Totale immobilizzazioni (B)	5.908.201	6.007.032
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	6.836	8.166
Totale rimanenze	6.836	8.166
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	54.389	59.113
Totale crediti verso clienti	54.389	59.113

	31-12-2024	31-12-2023
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	28.807	10.014
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.178	4.178
Totale crediti tributari	32.985	14.192
5-ter) imposte anticipate	991	-
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.241	13.913
Totale crediti verso altri	50.241	13.913
Totale crediti	138.606	87.218
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	70.000	70.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	70.000	70.000
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	6.823	402
3) danaro e valori in cassa	128	161
Totale disponibilità liquide	6.951	563
Totale attivo circolante (C)	222.393	165.947
D) Ratei e risconti	36.015	36.349
Totale attivo	6.166.609	6.209.334
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.616.298	1.616.298
III - Riserve di rivalutazione	808.441	808.441
IV - Riserva legale	102.183	93.806
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	9.603	4.847
Varie altre riserve	403.816	403.815
Totale altre riserve	413.419	408.662
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	52.941	85.066
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	50.278	13.134
Totale patrimonio netto	3.043.560	3.025.407
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	156.261	156.261
Totale fondi per rischi ed oneri	156.261	156.261
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	14.900	69.902
D) Debiti		

	31-12-2024	31-12-2023
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	846.867	736.862
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.800.750	1.814.106
Totale debiti verso banche	2.647.617	2.550.968
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	78.320	113.411
Totale debiti verso fornitori	78.320	113.411
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	25.760	22.863
Totale debiti tributari	25.760	22.863
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.096	8.487
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.096	8.487
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	149.808	217.727
Totale altri debiti	149.808	217.727
Totale debiti	2.911.601	2.913.456
E) Ratei e risconti	40.287	44.308
Totale passivo	6.166.609	6.209.334

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.744.873	1.596.431
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	31.250	32.674
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	7.786	1.831
altri	511	18.895
Totale altri ricavi e proventi	8.297	20.726
Totale valore della produzione	1.784.420	1.649.831
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	39.244	40.330
7) per servizi	757.020	679.336
8) per godimento di beni di terzi	77.219	75.540
9) per il personale		

	31-12-2024	31-12-2023
a) salari e stipendi	323.557	337.544
b) oneri sociali	99.236	98.471
c) trattamento di fine rapporto	22.117	21.523
e) altri costi	7.558	2.004
Totale costi per il personale	452.468	459.542
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	30.926	58.444
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	204.892	96.678
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	20.000	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	255.818	155.122
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.329	(1.653)
14) oneri diversi di gestione	33.642	97.759
Totale costi della produzione	1.616.740	1.505.976
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	167.680	143.855
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	2.394	1.852
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	41.274	35.394
Totale proventi diversi dai precedenti	41.274	35.394
Totale altri proventi finanziari	43.668	37.246
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	143.793	121.774
Totale interessi e altri oneri finanziari	143.793	121.774
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(100.125)	(84.528)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	67.555	59.327
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	18.268	14.260
imposte differite e anticipate	(991)	31.933
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	17.277	46.193
21) Utile (perdita) dell'esercizio	50.278	13.134

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	50.278	13.134
Imposte sul reddito	17.277	46.193
Interessi passivi/(attivi)	141.200	84.528
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(100)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	208.655	143.855
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	42.117	21.523
Ammortamenti delle immobilizzazioni	235.818	155.122
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(6.318)	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	271.617	176.645
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	480.272	320.500
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.330	(1.653)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	4.724	44.073
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(35.091)	(14.273)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	334	(29.187)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(4.021)	(2.356)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(118.534)	39.818
Totale variazioni del capitale circolante netto	(151.258)	36.422
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	329.014	356.922
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(141.200)	(84.451)
(Imposte sul reddito pagate)	(27.298)	(27.297)
(Utilizzo dei fondi)	-	(7.446)
Altri incassi/(pagamenti)	(77.119)	(119.194)
Totale altre rettifiche	(245.617)	(238.388)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	83.397	118.534

	31-12-2024	31-12-2023
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(166.183)	(76.217)
Disinvestimenti	100	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.929)	(24.001)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	32.125	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	0	53.440
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(136.887)	(46.778)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	110.005	261.776
Accensione finanziamenti	420.000	-
(Rimborso finanziamenti)	(470.127)	(452.465)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	0	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	59.878	(190.689)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	6.388	(118.933)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	402	402
Danaro e valori in cassa	161	161
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	563	563
Di cui non liberamente utilizzabili	-	563
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.823	402
Danaro e valori in cassa	128	161
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.951	563
Di cui non liberamente utilizzabili	-	0

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 della società 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 essi potranno non essere osservati 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.

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 della società 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, ove esistenti, 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 C.C.;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C. .

Il Rendiconto finanziario è stato redatto in conformità all'art. 2425-ter del C.C. 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 C.C. 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.

In relazione a quanto prescritto dall'art. 2423-ter c.6 del C.C., si precisa che non sono state effettuate compensazioni ammesse dalla legge e/o compensazioni previste dagli OIC.

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.

Per quanto riguarda le prospettive di carattere operativo della società e le valutazioni sulla capacità reddituale della stessa e sui conseguenti effetti patrimoniali e finanziari, l'Organo amministrativo ha verificato la prospettiva di funzionamento dell'azienda servendosi delle previsioni contenute nel business plan 2024-2026 che evidenzia, pur se i target reddituali previsti per il 2024 sono stati solo parzialmente raggiunti, la capacità di generare nel 2025 e 2026 flussi finanziari netti positivi e stabili.

La suddetta verifica è stata poi avvalorata dallo studio dell'andamento storico dei principali parametri economici, patrimoniali e finanziari dell'impresa. In tal senso si evidenzia come la definizione della rimodulazione delle tariffe, avviata nel 2023, e la prosecuzione del processo di razionalizzazione dei costi intrapreso nell'esercizio precedente abbiano consentito alla società di ottenere una discreta marginalità economica.

Il MOL risulta infatti positivo per euro 423.498 e l'EBIT è pari ad euro 187.680 dopo aver stanziato ammortamenti di competenza per euro 235.818.

Dal punto di vista finanziario si evidenzia come due istituti di credito abbiano concesso nel corso dell'anno due finanziamenti rispettivamente di euro 120.000 ed euro 300.000, necessari al completamento degli investimenti previsti dal bando IFIT che nel 2025 apporterà liquidità alla società pari a euro 160.000, come contributi a fondo perduto e crediti d'imposta. Si sottolinea altresì come nel corso del 2024 la Società abbia proceduto alla rimodulazione di due finanziamenti in essere con Banca Intesa. Sono inoltre in corso di definizione avanzata delle interlocuzioni con ulteriori istituti di credito al fine di ottenere anche da essi una rinegoziazione dei mutui in essere con rimodulazione degli stessi, in modo da rendere più compatibile il rimborso del debito con i flussi attivi previsti da

piano industriale 2024-2026.

Alla luce delle suddette verifiche, l'Organo amministrativo non ha riscontrato incertezze circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale.

Da ultimo, si segnala che, al fine di intercettare tempestivamente eventuali segnali di crisi, la Governance della società si è impegnata a perfezionare un sistema ispirato ai criteri di eccellenza nella gestione dell'assetto societario, tra i quali si ricorda l'armonizzazione del sistema dei controlli in essere con il dettato normativo relativo al D.lgs. 14/2019 "Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza". La Società ha pertanto continuato, anche nel corso dell'esercizio in commento, ad implementare e perfezionare i propri assetti organizzativi, amministrativi e contabili, che hanno altresì permesso di implementare, affiancando all'analisi storica dei risultati l'esame dei piani futuri, un modello di gestione aziendale che consente di valutare anticipatamente gli effetti economici, patrimoniali e finanziari delle scelte gestionali in un'ottica di salvaguardia del patrimonio aziendale.

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

A norma dell'art. 2423, quinto comma del Codice Civile, si rileva che si è derogato alla disposizione contenuta nell'art. 2426 c.1 del codice civile; ossia alla deroga alla svalutazione dei titoli iscritti nell'attivo circolante, prevista dalla legge di bilancio 2025.

Nell'apposito paragrafo della presente Nota integrativa vi è il dettaglio di quanto sopra riportato.

Cambiamenti di principi contabili

Cambiamento dei criteri di valutazione

La società non ha modificato i propri criteri di valutazione rispetto agli esercizi precedenti.

Correzione di errori rilevanti

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Le voci contenute nel bilancio dell'esercizio corrente sono comparabili e adattabili alle voci esposte nel bilancio dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C., con la sola esclusione della valutazione prevista dall'art. 2426 c. 1 n. 9 c.c. che impone la valutazione dei titoli iscritti nell'attivo circolante "al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato" qualora di importo minore del costo.

La società ha derogato alla svalutazione dei titoli iscritti nell'attivo circolante anche per l'anno 2024 come previsto dal DM MEF del 23/09/2024 che consente ai soggetti che adottano gli OIC di non iscrivere in bilancio la svalutazione dei titoli iscritti nell'attivo circolante e di conseguenza di mantenere iscritto nel bilancio dell'esercizio corrente lo stesso valore risultante dal bilancio dell'esercizio precedente.

La società, conformemente alla normativa vigente, ha iscritto la differenza tra il valore di mercato alla data del 31/12/2024 e il valore iscritto a bilancio a tale data, in una riserva indisponibile formata con gli

utili accantonati negli esercizi precedenti.

Altre informazioni

Conversioni in valuta estera

Nel corso dell'esercizio le operazioni in valuta estera sono state convertite al tasso di cambio a pronti alla data di effettuazione dell'operazione.

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.

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

I crediti verso soci per versamenti ancora dovuti risultano iscritti nella sezione dell'attivo di Stato patrimoniale, sotto la lettera A., per complessivi euro 0 e rilevano un decremento di euro 6 rispetto all'esercizio precedente.

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);
- avviamento;
- altri costi pluriennali da ammortizzare.

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 84.396.

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 dalla società e trasferibili) o derivano da diritti contrattuali o da altri diritti legali;
- il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità;
- la società 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 la società 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.

L'**avviamento** acquisito a titolo oneroso è stato iscritto nell'attivo, con il consenso, ove richiesto, del Collegio Sindacale, nei limiti del costo sostenuto, in quanto, oltre ad avere un valore quantificabile, è costituito all'origine da oneri e costi ad utilità differita nel tempo che garantiscono benefici economici futuri ed il relativo costo risulta recuperabile.

Gli **altri costi pluriennali da ammortizzare** sono stati iscritti nell'attivo, con il consenso, ove richiesto, del Collegio Sindacale, in quanto risulta dimostrata la loro utilità futura. Sussiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società 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 tali 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, ad eccezione degli esercizi per i quali la società ha optato per la sospensione degli ammortamenti prevista per legge. 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, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione immateriale possa aver subito una riduzione di valore. Se tale indicatore sussiste, la società 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 pluriennale e si forniscono i dettagli che seguono.

Costi d'impianto e di ampliamento

La voce accoglie oneri sostenuti in modo non ricorrente dalla società 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 Collegio Sindacale, alla voce B.I.1, per euro 34.104 e sono ammortizzati in quote costanti in n.5 anni.

Costi di sviluppo

I costi di sviluppo rilevati nella voce B.I.2 dello Stato patrimoniale, con il consenso del Collegio Sindacale, per euro 900 sono attinenti ad un progetto di geotermia per la ricerca di acque termali.

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 la società possiede le necessarie risorse;
- sono recuperabili, ovvero la società 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 n. 5 anni.

Avviamento

L'avviamento acquisito a titolo oneroso è stato iscritto nell'attivo di Stato patrimoniale, alla voce B.I.5, nel corso degli esercizi precedenti, per l'importo complessivo di euro 49.392 e corrisponde al valore attribuito per l'acquisto dell'attività di ristorante e tavola calda.

Altre immobilizzazioni immateriali

Le "Altre immobilizzazioni immateriali" iscritte in bilancio alla voce B.I.7 per complessivi euro zero risultano completamente ammortizzate nell'esercizio corrente.

La società, essendo l'ammortamento degli oneri pluriennali totalmente completato, non soggiace ai limiti previsti dall'art. 2426 c. 1 n. 5 codice civile.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Saldo al 31/12/2024	84.396
Saldo al 31/12/2023	112.393
Variazioni	-27.997

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

	Costi di impianto e di ampliam.	Costi di sviluppo	Avviam.	Altre imm. Imm.	Totale imm. Imm.
Valore di inizio esercizio					
Costo	60.893	136.485	87.756	70.451	355.585
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	16.466	131.288	31.970	63.468	243.192
Valore di bilancio	44.427	5.197	55.786	6.983	112.393
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	2.928	-	-	-	2.928

Ammortamento dell'esercizio	13.251	4.297	6.394	6.983	30.925
Totale variazioni	(10.323)	(4.297)	(6.394)	(6.983)	(27.997)
Valore di fine esercizio					
Costo	63.821	136.485	87.756	70.451	358.513
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	29.717	135.585	38.364	70.451	274.117
Valore di bilancio	34.104	900	49.392	-	84.396

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

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

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 5.769.664, rispecchiando la seguente classificazione:

- 1) terreni e fabbricati;
- 2) impianti e macchinario;
- 3) attrezzature industriali e commerciali;
- 4) altri beni;

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.

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, eccetto per gli anni in cui la società ha optato per la sospensione degli ammortamenti come consentito dalla normativa vigente.

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.

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 verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà 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.

Si evidenzia che la società, a norma dell'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. 14.08.2020 n. 104, come modificato dall'art.3, c.8, del D.L. 198/2022, ha applicato la sospensione del 100% della quota di ammortamento per l'esercizio 2023 relativamente ai fabbricati.

In seguito a tale opzione, la società ha provveduto a definire le quote di ammortamento degli esercizi successivi alla sospensione, quindi dal 2024, rideterminando la vita utile di tali beni e suddividendo il valore netto contabile per la vita utile residua aggiornata. Ciò ha comportato l'allungamento del piano di ammortamento originario con la rilevazione di quote di ammortamento in misura uguale a quelle imputate in bilancio prima della sospensione.

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 industriali e commerciali	Non ammortizzato Non ammortizzato 1,5% ...
Impianti e macchinari Impianti Generici Impianti Specifici	8% 8%
Attrezzature industriali e commerciali Attrezzatura varia e minuta	25%
Altri beni Mobili e macchine ufficio Macchine ufficio elettroniche e computer Autovetture, motocicli, ciclomotori e simili Altri beni ammortizzabili	10% 20% 25% 12%

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

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.

Si è quindi proceduto alla separazione dei valori riferibili alle aree di sedime rispetto al valore degli edifici.

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.

Si evidenzia che le quote di ammortamento calcolate sui fabbricati sono fiscalmente indeducibili (a norma del D.L. 223/2006 conv. L. 248/2006) con riguardo alla parte riferita al costo del terreno sottostante.

Svalutazioni e ripristini

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

Se tale indicatore sussiste, la società 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

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Saldo al 31/12/2024	5.769.664
Saldo al 31/12/2023	5.808.373
Variazioni	- 38.709

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	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					

Costo	5.799.261	2.312.239	790.171	662.437	9.564.108
Rivalutazioni	1.563.615	-	-	-	1.563.615
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.036.181	1.912.188	760.939	610.042	5.319.350
Valore di bilancio	5.326.695	400.051	29.232	52.395	5.808.373
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	91.596	59.720	2.576	12.291	166.183
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	100	-	-	-	100
Ammortamento dell'esercizio	115.819	65.311	12.962	10.800	204.892
Totale variazioni	(24.323)	(5.591)	(10.386)	1.491	(38.809)
Valore di fine esercizio					
Costo	5.890.757	2.371.959	792.747	674.728	9.730.191
Rivalutazioni	1.563.615	-	-	-	1.563.615
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.151.900	1.977.499	773.901	620.842	5.524.142
Valore di bilancio	5.302.472	394.460	18.846	53.886	5.769.664

Rivalutazioni immobilizzazioni materiali

Va evidenziata l'esistenza di "rivalutazioni facoltative" (peraltro consentite per Legge dello Stato) di beni iscritti fra le immobilizzazioni materiali nel complessivo importo di euro 1.563.615. Per un maggior dettaglio circa le suddette rivalutazioni si rimanda a quanto precisato nella sezione "Altre informazioni" al paragrafo "Elenco rivalutazioni effettuate".

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2024	54.141
Saldo al 31/12/2023	86.266
Variazioni	-32.125

Esse risultano composte da partecipazioni per euro 1.200 e per la differenza da strumenti finanziari derivati.

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III.1 dell'Attivo, per euro 1.200, 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.

Derivato di copertura di flussi finanziari

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2024 **sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi e sono iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale alla voce B.III.4 per euro 52.941 e in contropartita è stata rilevata la riserva di patrimonio netto iscritta nella sottoclasse A.VII "Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi". Lo strumento finanziario sottoscritto dalla società ha l'obiettivo di stabilizzare i flussi di cassa attesi di un sottostante, come il tasso di interesse variabile pagato periodicamente sui mutui/finanziamenti sottoscritti.

Il valore stanziato a bilancio corrisponde al Mark to Market comunicato dall'Istituto di credito.

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, 3) Altri titoli e 4) Strumenti finanziari

derivati attivi.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.200	1.200	85.066
Valore di bilancio	1.200	1.200	85.066
Variazioni nell'esercizio			
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	0
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	32.125
Totale variazioni	-	-	(32.125)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.200	1.200	52.941
Valore di bilancio	1.200	1.200	52.941

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

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

Voce C – Variazioni dell'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 222.393. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 56.447.

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 che concorrono allo svolgimento della normale attività della società e sono valutate in bilancio al minore fra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzazione desumibile dal mercato.

La valutazione delle rimanenze di magazzino al minore fra costo e valore di realizzazione è stata effettuata in costanza di applicazione dei metodi di valutazione.

Rimanenze valutate al costo

Ai sensi del c. 1 n. 9 dell'art. 2426 C.C., sono state valutate al costo di acquisto o di produzione, essendo tali valori non superiori al valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato rilevabile alla fine dell'esercizio tutte le rimanenze iscritte a bilancio per l'importo complessivo di euro 6.836.

Voce CI - Variazioni delle Rimanenze

Le rimanenze di magazzino sono iscritte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.I" per un importo complessivo di 6.836.

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
Materie prime, sussidiarie e di consumo	8.166	(1.330)	6.836
Totale rimanenze	8.166	(1.330)	6.836

Svalutazioni

Non si è reso necessario procedere a riduzioni di valore delle rimanenze in quanto il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è risultato inferiore al relativo valore contabile.

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-ter) imposte anticipate
- 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.

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

Crediti commerciali

Si precisa che la società 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.

La società, al fine di tenere conto di eventuali perdite su crediti, ha proceduto ad accantonare al fondo svalutazione crediti un importo pari a euro 20.000.

Credito d'imposta beni strumentali

L'art. 1, cc. 1056 - 1063 della L. n. 178/2020 e ss.mm. (da ultimo, art.1 c.445 lett. b) e c) L.30/12/2024 n. 207 – L. di bilancio per il 2025) dispongono misure agevolative per gli investimenti in beni strumentali nuovi, materiali e immateriali, indicati negli allegati A e B annessi alla legge 232/2016, destinati a strutture produttive ubicate nel territorio dello Stato. L'agevolazione si sostanzia in un credito d'imposta correlato all'entità degli investimenti effettuati.

In relazione all'esercizio oggetto del presente bilancio, la misura del contributo è la seguente:

Tipologia beni	Investimento dal 01.01.2023 al 31.12.2024
Beni materiali strumentali "Industria 4.0" (Allegato A alla L. 232/2016)	• 20% per investimenti fino a 2,5 milioni • 10% oltre 2,5 e fino a 10 milioni • 5% per investimenti oltre 10 e fino a 20 milioni • 5% per investimenti inclusi nel PNRR diretti alla realizzazione di obiettivi di transizione ecologica tra 10 e 50 milioni di euro (art. 10 del DL 4/2022)

Tipologia beni	Investimento dal 01.01.2024 al 31.12.2024 (o al 30.06.2025 con ordine e acconto pari al 20% entro il 31.12.2024)
Beni immateriali "Industria 4.0" (Allegato B alla L. 232/2016)	• aliquota del 15% del costo • tetto massimo costi agevolabili 1 milione

Nella voce C.II 5-bis dell'attivo di Stato patrimoniale, tra i crediti tributari, si è imputato l'ammontare del credito d'imposta maturato negli esercizi precedenti e non ancora utilizzato, in particolare:

- i crediti d'imposta di cui all'art. 1, commi 184-197 della L. 160/2019 e all'art. 1, commi da 1054 a 1058 della L. 178/2020, relativi agli investimenti in beni strumentali nuovi effettuati nell'esercizio 2020, per euro 721 entro l'esercizio e per euro 360 oltre l'esercizio e non ancora utilizzati;
- i crediti d'imposta di cui all'art. 1, commi da 1054 a 1058 della L. 178/2020, relativi agli investimenti in beni strumentali nuovi effettuati nell'esercizio 2022 per euro 1.909 entro l'esercizio e per euro 3.818 oltre l'esercizio e non ancora utilizzati.

Crediti tributari compensati

Ai sensi dell'art. 2423-ter, c. 6 del C.C. nel corso dell'esercizio la società ha utilizzato in compensazione crediti tributari con debiti tributari (ovvero debiti/crediti contributivi). Tale compensazione è avvenuta in virtù di un diritto legale a compensare gli importi rilevati in base alla legislazione vigente.

Attività per imposte anticipate

Nella voce C.II 5-ter dell'attivo di Stato patrimoniale risulta imputato l'ammontare delle cosiddette "imposte pre-pagate" (imposte differite "attive"), pari a 991, sulla base di quanto disposto dal documento n.25 dei Principi Contabili nazionali.

Si tratta delle imposte "correnti" (IRES e IRAP) relative al periodo in commento, connesse a "variazioni temporanee deducibili", il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi d'imposta risulta ragionevolmente certo sia nell'esistenza, sia nella capienza del reddito imponibile "netto" che è lecito attendersi.

In particolare si tratta dell'Ires anticipata stanziata sul compenso amministratore di competenza 2024 ma non pagato entro il 12 gennaio dell'anno successivo.

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

Voce CII - Variazioni dei Crediti

L'importo totale dei Crediti è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.II" per un importo complessivo di euro 138.606.

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	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	59.113	(4.724)	54.389	54.389	-
Crediti tributari iscritti	14.192	18.793	32.985	28.807	4.178

nell'attivo circolante					
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	991	991		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	13.913	36.328	50.241	50.241	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	87.218	51.389	138.606	133.437	4.178

Non esistono crediti iscritti nell'Attivo Circolante aventi durata residua superiore a cinque anni.

Natura e composizione Crediti v/altri

Sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 15, di seguito si riporta la natura dei debitori e la composizione della voce C.II.5-quater) "crediti verso altri", iscritta nell'attivo di Stato patrimoniale per complessivi euro 50.241.

Importi esigibili entro 12 mesi

Descrizione	Importo
Cauzioni commerciali	800
Crediti diversi	49.441

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.)

In ossequio al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, le attività oggetto di contratti di compravendita con obbligo di retrocessione a termine sono state mantenute nello stato patrimoniale del venditore.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società detiene attività finanziarie non immobilizzate per euro 70.000.

Per tale voce la società si è avvalsa della deroga alla valutazione ex art. 2426 c. 1 n. codice civile

come già rilevato nel paragrafo "Criteri di valutazione applicati".

Voce CIII - Variazioni delle Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni

L'importo totale delle attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.III" per un importo complessivo di euro 70.000. Per la valutazione di tale voce la società si è avvalsa della facoltà di deroga alla valutazione ex art. 2426 c. n. 9 c.c. come evidenziato nel paragrafo "Criteri di valutazione applicati".

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	70.000	0	70.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	70.000	0	70.000

Dettaglio altri titoli

Gli altri titoli sono costituiti da strumenti finanziari e gestioni patrimoniali di fondi, non destinati a permanere durevolmente nell'economia dell'impresa, in quanto correlati agli affidamenti in essere con la banca Valsabbina

Disponibilità liquide

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esperte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.IV" per euro 6.951, 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	402	6.421	6.823
Denaro e altri valori in cassa	161	(33)	128
Totale disponibilità liquide	563	6.388	6.951

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 36.015.

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	550	(550)	-
Risconti attivi	35.799	216	36.015
Totale ratei e risconti attivi	36.349	(334)	36.015

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 assicurazioni	7.489	9.228
Risconti attivi su spese di pubblicità	400	1.634
Risconti attivi su imposta sostitutiva	1.227	630
Risconti attivi su consulenza	1.029	1.263
Risconti attivi su oneri finanziari	4.978	2.522
Risconti attivi su noleggi	400	400
Risconti attivi su spese telefoniche	662	360
Risconti attivi su spese generali	1.409	758
Risconti attivi su canoni demaniali	17.644	19.004
Risconti attivi sul licenze	777	0
TOTALE	36.015	35.799

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	0	0	0
Risconti attivi	36.015	0	0

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

II – Riserva da soprapprezzo delle azioni

III – Riserve di rivalutazione

IV – Riserva legale

V – Riserve statutarie

VI – Altre riserve, distintamente indicate

VII – Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

VIII – Utili (perdite) portati a nuovo

IX – Utile (perdita) dell'esercizio

Perdita ripianata

X – Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Voce A – Variazioni del Patrimonio Netto

Il patrimonio netto ammonta a euro 3.043.560 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 18.152.

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	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni			Risultato di esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Ricl.		
Capitale	1.616.298	-	-	-	-		1.616.298
Riserve di rivalutazione	808.441	-	-	-	-		808.441
Riserva legale	93.806	13.134	-	4.757	-		102.183
Altre riserve							
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	4.847	-	4.757	-	-		9.603
Varie altre riserve	403.815	-	-	-	-		403.816
Totale altre riserve	408.662	-	4.757	-	-		413.419
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	85.066	-	-	32.125	32.125		52.941
Utile (perdita) dell'esercizio	13.134	-	-	13.134	-	50.278	50.278
Totale patrimonio netto	3.025.407	13.134	4.757	50.016	32.125	50.278	3.043.560

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di sospendere nella misura del 100% le quote di ammortamento dell'anno 2022 per tutte le categorie di cespiti e per l'anno 2020, 2021 e 2023 per la sola categoria dei fabbricati, ha destinato a una riserva indisponibile utili di ammontare corrispondente alla quota di ammortamento non effettuata in applicazione dell'art. 60 c. 7-ter del D.L. 104/2020.

Tale riserva indisponibile risulta iscritta per euro 403.815. La liberazione della riserva avverrà al termine del periodo di ammortamento.

Si rileva che la società ha iscritto nello stato patrimoniale anche una riserva di euro 9.603 avendo derogato al criterio di valutazione stabilito dall'art. 2426 c. 1 n. 9 codice civile.

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 prospetto seguente.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	1.616.298	capitale sociale		1.616.298	-	-
Riserve di rivalutazione	808.441	DL 185/2008	A-B-C-D-E (1)	808.441	246.250	213.620
Riserva legale	102.183	utili accantonati	A-B-C-D-E (2)	106.939	-	-
Altre riserve						
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	9.603	utili accantonati		9.603	-	-
Varie altre riserve	403.816	Legge 126/2020	B-E (3)	403.816	-	-
Totale altre riserve	413.419			413.419	-	-
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	52.941			52.941	-	-
Totale	2.993.282			2.998.038	246.250	213.620
Quota non distribuibile				2.998.038		

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

A per aumento di capitale

B per copertura perdite

C per distribuzione ai soci

D per altri vincoli statutari

E altro

(1) La riserva è stata iscritta ai sensi del DL 185/2008. Può essere utilizzata per aumentare il capitale sociale e/o coprire perdite. Se distribuita ai soci la stessa è tassata in capo alla società ai fini IRES e in capo ai percettori a titolo di dividendo in quanto si tratta di riserva non affrancata.
(2) La riserva legale qualora superi il quinto del capitale sociale può essere liberamente distribuita agli azionisti per la parte eccedente il quinto. La sua distribuzione è tassata in capo al percipiente.
(3) Le riserve indisponibili per ammortamenti sospesi e per deroghe ai criteri di valutazione sono iscritte in ossequio alla normativa vigente. Le stesse sono formate con le riserve di utili prodotti nell'anno in corso ovvero con riserve di utili di esercizi precedenti.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

Alla data di chiusura del bilancio, la società ha rilevato nello Stato patrimoniale (voce B.III.4) lo strumento di copertura per euro 52.941 e in contropartita ha iscritto la riserva di patrimonio netto denominata Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi (sottoclasse A.VII).

In tale riserva sono state iscritte solo le variazioni di fair value del derivato.

Si evidenzia che le riserve di patrimonio netto che derivano dalla valutazione al fair value di derivati utilizzati a copertura dei flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata non sono considerate nel computo del patrimonio netto per le finalità di cui agli artt. 2412, 2433, 2442, 2446 e 2447 C.C. e, se positive, non sono disponibili e non sono utilizzabili a copertura delle perdite.

Riserva da arrotondamento all'unità di euro

Al solo fine di consentire la quadratura dello Stato patrimoniale, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 è stata iscritta una Riserva da arrotondamento pari a euro 1. Non essendo esplicitamente contemplata dalla tassonomia XBRL relativa allo Stato patrimoniale, detta riserva è stata inserita nella sotto-voce Varie altre riserve.

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.

Nel rispetto del criterio di classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti per rischi ed oneri relativi all'**attività caratteristica e accessoria** sono iscritti fra le voci della classe B del Conto economico diverse dalle voci B.12 e B.13.

Fondi per imposte anche differite

Con riferimento ai "Fondi per imposte, anche differite", iscritti nella classe "B.2) del Passivo" per euro 156.261, si precisa che trattasi delle 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. In proposito, va detto che, trattandosi di imposte differite "passive", si è proceduto a uno stanziamento improntato a un criterio di prudenza, stanziando un ammontare IRAP stimato con un'aliquota del 3,90% e un ammontare IRES stimato secondo un'aliquota del 24%, aliquote previste dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del presente bilancio.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2024 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati 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, ovvero ai fondi di previdenza complementare a cui i lavoratori hanno aderito.

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 14.900;
- b. nelle voci D.13/D.14 del passivo i debiti relativi alle quote non ancora versate al 31/12/2024 per euro 1.760. 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 22.117.

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.

L'ammontare di TFR relativo a rapporti di lavoro cessati, il cui pagamento è già scaduto o scadrà ad una data determinata dell'esercizio successivo, sono stati rilevati nella voce D.14, tra i debiti del Passivo per euro

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	69.902
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	22.117
Utilizzo nell'esercizio	77.119
Totale variazioni	(55.002)
Valore di fine esercizio	14.900

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

In particolare, in bilancio sono stati iscritti i seguenti debiti di natura finanziaria:

- alla voce D 4) a per euro 846.867
- alla voce D 4) b per euro 1.800.750

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione di detti debiti al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi in quanto hanno scadenza inferiore a 12 mesi; sono pertanto stati valutati al loro valore nominale.

Si precisa che la società 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 78.320 è stata effettuata al valore nominale.

Si precisa che la società 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

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in bilancio tenuto conto che la società ha aderito alla proposta di Concordato Preventivo Biennale formulata dall'Agenzia delle Entrate per gli anni 2024 e 2025.

Debiti tributari compensati

La compensazione tra i debiti e crediti tributari (ovvero debiti/crediti contributivi) è avvenuta sulla base di un diritto legale a compensare gli importi rilevati in base alla legislazione vigente.

Altri debiti

Gli Altri debiti, iscritti alla voce D.14 del passivo, 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
Depositi cauzionali ricevuti	7.500
Dipendenti c/retribuzione	10.419
Acconti da clienti	108.955
Altri debiti	22.935

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 2.911.601.

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	2.550.968	96.649	2.647.617	846.867	1.800.750	646.015
Debiti verso	113.411	(35.091)	78.320	78.320	-	-

fornitori						
Debiti tributari	22.863	2.897	25.760	25.760	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.487	1.609	10.096	10.096	-	-
Altri debiti	217.727	(67.919)	149.808	149.808	-	-
Totale debiti	2.913.456	(1.855)	2.911.601	1.110.851	1.800.750	646.015

Come richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., nel prospetto è stato indicato, distintamente per ciascuna voce, pure l'ammontare dei debiti di durata residua superiore a cinque anni. Nella determinazione della scadenza si è tenuto conto delle condizioni contrattuali e, ove del caso, della situazione di fatto.

Suddivisione dei debiti 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 debiti, si precisa che i debiti relativi a soggetti non residenti in Italia sono di importo non significativo, pertanto si omette la prevista suddivisione per aree geografiche.

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:

	Debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche		
Debiti verso banche	1.024.954	1.622.663	2.647.617
Debiti verso fornitori	-	78.320	78.320
Debiti tributari	-	23.884	25.760
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	10.096	10.096
Altri debiti	-	149.808	149.808
Totale debiti	1.024.954	1.884.771	2.911.601

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 prestata	reale
-----------	---------------------	----------	--	-------------------	-------

UNICREDIT	Mutuo ipotecario	01/05/2028	NO	Ipoteca su immobile
INTESA (ex UBI)	Mutuo ipotecario	28/05/2031	SI	Ipoteca su immobile
INTESA	Mutuo ipotecario	27/03/2031	SI	Ipoteca su immobile

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

Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)

La società non ha raccolto alcun tipo di finanziamento presso i propri soci.

Moratoria mutui

Come già evidenziato nella nota integrativa al bilancio 2023 anche per l'esercizio corrente la società non ha beneficiato di alcuna moratoria sui mutui/finanziamenti in essere.

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 40.287.

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	42.038	(1.751)	40.287
Risconti passivi	2.269	(2.269)	-
Totale ratei e risconti passivi	44.308	(4.021)	40.287

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

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 su salari e stipendi	31.046	32.469
Ratei passivi su oneri sociali	9.294	9.739
Ratei passivi su premio INAIL	- 55	- 170
Totale	40.287	42.038

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 cinque anni
Ratei passivi	40287		

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 1.744.873.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 8.297.

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 evidenziata nel seguente prospetto.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Balneazione	450.472
Campeggio	1.069.920
Fitti attivi	113.129
Rimborsi spesa inquilini	14.124
Rimborsi vari	97.248
Totale	1.744.873

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Come richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., la ripartizione dei ricavi per aree geografiche di destinazione è esposta nel prospetto seguente.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Totale	1.744.873

ALTRI RICAVI E PROVENTI

L'ammontare complessivo dei contributi in conto esercizio indicati alla voce A.5) di Conto economico risulta pari ad euro 7.786 e comprende:

- il contributo oggetto del credito d'imposta per l'acquisto di beni strumentali nuovi la quota di competenza relativa all'anno 2020 per euro 360 e quella relativa all'anno 2022 per euro 1.909;
- il contributo per il credito pubblicità anno 2024 per euro 5.517.

Per quanto attiene al contributo per l'acquisto di beni strumentali nuovi è stato contabilizzato con il metodo indiretto, quindi l'ammontare del contributo correlato a detto credito d'imposta è stato rilevato a Conto economico per la quota di competenza dell'esercizio in commento tramite i risconti passivi.

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 1.616.740.

Costi: effetti crisi materie prime/energia

Si dà evidenza del fatto che per l'esercizio in commento i costi di produzione, con particolare riferimento alle materie prime, ai costi di trasporto e ai costi dell'energia, sono risultati in linea con quelli del precedente esercizio.

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	141.738
Altri	2.055
Totale	143.793

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La società non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

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

Nel corso dell'esercizio in commento la società ha rilevato nella voce A. 5b del Conto economico, per l'importo complessivo di euro 380, il ricavo relativo:

- alla cessione di un'attività immobilizzata per euro 100
- ad una sopravvenienza attiva per euro 280.

Si evidenzia che il suddetto ricavo rappresenta un evento che per entità/incidenza sul risultato

dell'esercizio è da considerare irrilevante.

Nel corso dell'esercizio in commento la società ha rilevato nella voce B 14 del Conto economico, per l'importo di euro 15 una sopravvenienza passiva che, considerato l'esiguo importo, può considerarsi ininfluente sul risultato dell'esercizio.

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

Le attività derivanti da imposte anticipate sono state rilevate in quanto sono presenti, nell'esercizio in corso, differenze temporanee deducibili.

Le imposte differite passive non sono state rilevate in quanto non si sono verificate differenze temporanee imponibili.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	4.128	0
Differenze temporanee nette	4.128	0
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	156.261	0
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(991)	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	155.270	0

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Compenso AU non erogato	0	4.128	4.128	24,00%	991	0,00%	0

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali						
dell'esercizio	0			26.938		
di esercizi precedenti	1.350.079			1.323.141		
Totale perdite fiscali	1.350.079			1.350.079		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	1.350.079	24,00%	0	1.350.079	24,00%	0

Determinazione imposte a carico dell'esercizio

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, la società ha applicato alcune disposizioni previste per i soggetti IAS-adopter, meglio individuate dal D.M. 3 agosto 2017 (di seguito D.M.).

Come già evidenziato in altro paragrafo della presente nota integrativa si precisa che la società ha aderito alla proposta di Concordato preventivo biennale calcolato dall'Agenzia delle Entrate per gli anni 2024 e 2025 sia ai fini IRES sia ai fini IRAP.

Le imposte di esercizio sono state pertanto stanziare considerando i valori emergenti dall'adozione del CPB considerando che ai fini IRES sono state recuperate le perdite fiscali pregresse come previsto e nei limiti concessi dalla normativa vigente.

I debiti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti alla voce D.12 del passivo di Stato patrimoniale, sono indicati in misura corrispondente ai rispettivi importi rilevati nella voce 20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2024, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

I crediti per IRES e IRAP dell'esercizio sono stati iscritti alla voce C.II 5-bis dell'attivo di Stato patrimoniale e accolgono gli acconti versati e le ritenute subite dalla società per l'esercizio 2024.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Il rendiconto permette di valutare:

- le disponibilità liquide prodotte/assorbite dall'attività operativa e le modalità di impiego/copertura;
- la capacità della società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- la capacità della società di autofinanziarsi.

I flussi finanziari presentati nel rendiconto finanziario derivano dall'attività operativa, dall'attività di investimento e dall'attività di finanziamento. La somma algebrica dei suddetti flussi finanziari rappresenta l'incremento o il decremento delle disponibilità liquide avvenuto nel corso dell'esercizio.

I flussi finanziari dall'attività operativa comprendono i flussi che derivano dall'acquisizione, produzione e distribuzione di beni e dalla fornitura di servizi e gli altri flussi non ricompresi nell'attività di

investimento e di finanziamento.

Il flusso finanziario derivante dall'attività operativa è determinato con il metodo indiretto, mediante il quale l'utile (o la perdita) dell'esercizio è rettificato per tenere conto di tutte quelle variazioni, (ammortamenti di immobilizzazioni, accantonamenti ai fondi rischi e oneri, accantonamenti per trattamento di fine rapporto, svalutazioni per perdite durevoli di valore, variazioni di rimanenze, variazioni di crediti verso clienti e di debiti verso fornitori, variazioni di ratei e risconti attivi/passivi, plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla cessione di attività), che hanno lo scopo di trasformare i componenti positivi e negativi di reddito in incassi e pagamenti (cioè in variazioni di disponibilità liquide).

Il flusso finanziario derivante dall'attività operativa è stato determinato con il metodo diretto, evidenziando direttamente i flussi finanziari positivi e negativi lordi derivanti dalle attività incluse nell'attività operativa, in altre parole, il flusso di liquidità è scomposto nelle principali categorie di pagamenti ed incassi lordi.

I flussi finanziari dell'**attività di investimento** comprendono i flussi che derivano dall'acquisto e dalla vendita delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie e delle attività finanziarie non immobilizzate. Sono stati quindi rappresentati distintamente i principali incassi o pagamenti derivanti dall'attività di investimento, distinguendoli a seconda delle diverse classi di immobilizzazioni (immateriali, materiali e finanziarie).

I flussi finanziari dell'**attività di finanziamento** comprendono i flussi che derivano dall'ottenimento o dalla restituzione di disponibilità liquide sotto forma di capitale di rischio o di capitale di debito, pertanto sono state distintamente rappresentate le principali categorie di incassi o pagamenti derivanti dall'attività di finanziamento, distinguendo i flussi finanziari derivanti dal capitale di rischio e dal capitale di debito.

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
- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale
- 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 (ivi inclusi eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio art. 2427 c.1 6-bis C.C.)
- 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 della società 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

Inoltre, si precisa che nel commento finale alla presente sezione della Nota integrativa sono state fornite le ulteriori seguenti informazioni:

- Prospetto e informazioni sulle rivalutazioni
- Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

Dati sull'occupazione

Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427 c. 1 n. 15 C.C.)

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

	Numero medio
Impiegati	5
Operai	7
Altri dipendenti	1
Totale Dipendenti	13

Rapporti di collaborazione organizzata dal committente

Nella determinazione del numero dei dipendenti occupati, sono stati compresi anche i rapporti di collaborazione organizzata dal committente, disciplinati dal D.Lgs. n. 81/2015.

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 all'Amministratore unico e ai Sindaci nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	6.668	14.800

Compensi

I compensi spettanti all'Amministratore Unico e al Collegio sindacale sono stati attribuiti sulla base dell'apposita delibera di assemblea dei soci.

Si precisa che nell'esercizio in commento, come nei precedenti, nessuna anticipazione e nessun

credito sono stati concessi all'organo amministrativo e a sindaci, come pure non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei confronti del medesimo organo amministrativo e/o sindaci.

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 alla società di revisione per i servizi forniti di cui all'art. 2427 n. 16-bis C.C. risultano dal seguente prospetto:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	6.500
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.500

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni e garanzie rilasciate e/o ottenute

Gli impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi con effetti obbligatori certi, ma non ancora eseguiti. La società ha sottoscritto ancora in esercizi precedenti una fidejussione di euro 219.050 a favore del Consorzio per la gestione dei laghi Iseo, Endine e Moro.

La società ha inoltre ricevuto, negli esercizi precedenti, le seguenti garanzie a suo favore:

- fondo garanzia PE per euro 560.000,
- fondo garanzia PMI Suss. per euro 15.000

Passività potenziali

Le passività potenziali rappresentano passività connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma con esito pendente in quanto si risolveranno in futuro, il cui ammontare non può essere determinato se non in modo aleatorio ed arbitrario.

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 degli azionisti di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n.

22-ter C.C.)

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C.C.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)

Sulla scorta delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC 29, si riportano di seguito sinteticamente i fatti di rilievo, diversi da quelli di cui all'art. 2427 c. 1 n. 6-bis C.C., avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Si rileva che la società a gennaio 2025 tramite proprio legale ha notificato Domanda di ingiunzione di pagamento europea con Decreto ingiuntivo n. 178/2025 per ottenere il pagamento delle fatture emesse a Rent a Tent B.V. per l'utilizzo stagionale di piazzole e camping.

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

Il Comune di Iseo detiene la maggioranza del capitale sociale della società e includerà i dati del bilancio dell'esercizio 2024 della società nel proprio bilancio consolidato.

	Insieme più grande
Nome dell'impresa	COMUNE DI ISEO
Città (se in Italia) o stato estero	ISEO
Codice fiscale (per imprese italiane)	00451300172
Luogo di deposito del bilancio consolidato	SEDE DEL COMUNE DI ISEO

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 risultano iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni finanziarie gli IRS aventi finalità di copertura del tasso di interesse sui finanziamenti/mutui in essere della società, ossia gli strumenti finanziari derivati di copertura di flussi finanziari.

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.)

La società è soggetta ad attività di direzione o coordinamento da parte del Comune di Iseo che

detiene la maggioranza del capitale sociale della società.

Ai fini di una maggiore trasparenza in merito all'entità del patrimonio posto a tutela dei creditori e degli altri soci della società, nell'eventualità che dall'attività di direzione e coordinamento derivi un pregiudizio all'integrità del patrimonio della nostra società, ovvero alla redditività e al valore della partecipazione sociale, si riportano di seguito i prospetti riepilogativi dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dal Comune di Iseo e riferito all'esercizio 2023.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2023	31/12/2022
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	76.571.455	74.942.336
C) Attivo circolante	17.766.694	14.481.539
D) Ratei e risconti attivi	1.268	513
Totale attivo	94.339.417	89.424.388
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	51.931.343	51.931.343
Riserve	25.661.252	18.651.751
Utile (perdita) dell'esercizio	75.527	91.036
Totale patrimonio netto	72.719.243	72.079.680
B) Fondi per rischi e oneri	113.523	109.998
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti	10.834.116	7.995.900
E) Ratei e risconti passivi	10.672.535	9.238.810
Totale passivo	94.339.417	89.424.388

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2023	31/12/2022
A) Valore della produzione	13.121.313	13.860.333
B) Costi della produzione	(13.722.918)	(14.520.418)

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
C) Proventi e oneri finanziari	(96.622)	(99.794)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(0)	(4.904)
E) Proventi e oneri straordinari	933.420	1.002.015
Imposte sul reddito dell'esercizio	(159.666)	(146.196)
Utile (perdita) dell'esercizio	75.527	91.036

Si evidenzia che la società COMUNE DI ISEO esercita l'attività di direzione e coordinamento essendo il socio di maggioranza.

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

Comma 125-bis – Vantaggi economici “non generali” ricevuti

Ai sensi dell'art. 1 c. 125-bis della L. 4/8/2017 n. 124, si dà atto che, nel corso dell'esercizio in commento, sono stati effettivamente erogati alla società, da parte di pubbliche amministrazioni di cui all'art. 2 D. Lgs. 165/2001 e da soggetti di cui all'art. 2-bis D. Lgs. 33/2013, sovvenzioni/sussidi/vantaggi/contributi/aiuti, in denaro/in natura.

La seguente tabella espone i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni dell'ottenimento del vantaggio economico.

Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
COMUNE DI ISEO	26.587	RIMBORSO MANIFESTAZIONI ESTIVE
COMUNE DI ISEO	25.000 (di cui euro 9.166,67 ancora da incassare al 31/12/2024)	RIMBORSO ATTIVITA' DI INFOPOINT
COMUNE DI ISEO	700	RIMBORSO GREST ESTIVO

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

Si rende noto che la società ha beneficiato di aiuti di Stato/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 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

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 50.278, interamente alla riserva legale.

Oltre a completare le informazioni previste dall'art. 2427 C.C., di seguito si riportano anche ulteriori informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della

rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Elenco rivalutazioni effettuate

Alla data di chiusura dell'esercizio di cui al presente bilancio, i beni della società risultano essere stati oggetto delle rivalutazioni riepilogate nei seguenti prospetti:

Beni materiali

	Terreni e fabbricati	Immobili non strumentali	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni materiali
Costo storico	2.497.745	0	0	0	0
Riv. ante 90		0	0	0	0
L. 408/90		0	0	0	0
L. 413/91		0	0	0	0
L. 342/00		0	0	0	0
L. 448/01		0	0	0	0
L. 350/03		0	0	0	0
L. 266/05		0	0	0	0
D.L. 185/08	1.563.615	0			
L. 147/13		0	0	0	0
L. 208/15		0	0	0	0
L. 232/16		0	0	0	0
L. 145/18		0	0	0	0
L. 160/19		0	0	0	0
L. 40/20		0	0	0	0
L. 126/20		0	0	0	0
R. Econ.		0	0	0	0
Totale Rival.	4.061.360	0	0	0	0

Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

Prospetto delle riserve ed altri fondi presenti al 31/12/2024

Nel patrimonio netto sono presenti le seguenti poste:

Riserve	Valore
Riserva legale	102.183
Riserva da rivalutazione D.L. 185/2008	808.441

Riserva indisponibile per ammortamenti sospesi	403.815
Riserva indisponibile per deroga criteri di valutazione	9.603
Riserva di copertura dei flussi finanziari attesi	52.941

Riserve incorporate nel capitale sociale

Nessuna riserva è stata incorporata nel capitale sociale nell'esercizio in corso né in esercizi precedenti.

Nota integrativa, parte finale

Iseo, 31 marzo 2025

L'Amministratore Unico
dott. Guido Foresti

**Relazione sulla gestione
al Bilancio di esercizio
chiuso al 31/12/2024
ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile**

AMMINISTRATORE UNICO

Guido Foresti

COLLEGIO SINDACALE

Nicola Bonassi	Presidente
Paola Corniani	Sindaco effettivo
Veronica Cadei	Sindaco effettivo
Stefano Beltracchi	Sindaco supplente

REVISORE LEGALE

BRIXIA REVISIONE SRL
Dott. Andrea Donati

ODV MONOCRATICO
STUDIO LEGALE PERROTTI
Avv. Paolo Marini

Signori azionisti,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione presenta una situazione economica - patrimoniale con risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2024, con un utile di euro 50.278 dopo aver accantonato ammortamenti e svalutazioni per € 255.818.

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del codice civile e ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione della Società e sull'andamento della gestione dell'esercizio, il tutto con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31/12/2024 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile e nel rispetto delle norme fiscali vigenti.

L'assemblea degli azionisti è stata convocata nel termine ordinario di approvazione, stabilito dall'art. 2364, comma 2 c.c.

Storia della società

La Società opera in settori turistici, con approccio tradizionale, gestendo il complesso turistico che si divide in tre aree: Sporting Lido, Caravan Camping e Cascina Sassabaneke.

Oltre alla gestione diretta la Società nel tempo ha concesso a terzi gestori gli immobili e licenze di proprietà.

Gli assets principali che forniscono redditività sono lo Sporting Lido, separato da un canale navigabile, comprende una passeggiata pensile sotto la quale sono ricavati spogliatoi e una vasta serie di servizi per un'area balneare attrezzata con piscine anche riscaldate, zona pic-nic, parco giochi, porticciolo, bar-tavola calda, tennis, boutique panoramica, campo da calcetto, campo da volley, campo da basket, pedalò, possibilità corsi di nuoto, scuola e noleggio windsurf, SUP e canoa.

Il Caravan Camping che è dotato di 229 piazzole, 14 case mobili, servizi, porto, giochi, piscine, pizzeria, market, bar-gelateria, nel campeggio sono inoltre, a completamento dell'offerta rivolta alla clientela, posizionate 28 tende gestite direttamente da Rent a Tent, operatore olandese, e può arrivare ad una capienza massima di circa 1.000 persone al giorno.

La Cascina delimita una piazzetta sulla quale si aprono uffici, sala convegni e un ristorante storico, l'Osteria ai Nidri con Enoteca che propone i prodotti del territorio.

Pur essendo ancora tra i più importanti luoghi per il tempo libero sul Sebino, Sassabaneke si confronta da circa un decennio con la concorrenza di altri centri, più moderni, presenti sia nelle immediate vicinanze che nell'hinterland bresciano, dall'altra con un progressivo invecchiamento delle proprie strutture.

Come già rilevato nell'esercizio 2023, anche per quanto riguarda la comunicazione del corrente anno, il sito web è entrato a regime e ha contribuito a rilanciare in parte l'immagine di Sassabaneke di fatto impegnando la società a sviluppare un marketing più innovativo e mirato al target di utenti che

frequenta il mondo dei campeggi. Il nuovo sito ha sicuramente giovato anche al territorio del Sebino in quanto vengono presentati anche i principali attrattori turistici della zona con i suoi percorsi enologici, il lago e le colline limitrofe con i percorsi per trekking e mountain bike, attrazioni acquatiche presenti sul lago, la visita ai borghi medioevali della zona.

Struttura di governo e assetto societario

La mission della Società è la creazione di valore per tutti i soggetti direttamente coinvolti nelle attività sociali: azionisti, clienti, dipendenti e tutti gli stakeholder del territorio.

Tale obiettivo è perseguito attraverso l'offerta di beni/servizi e soluzioni che riteniamo essere in linea con le esigenze del mercato.

La struttura di governo societario è articolata su un modello organizzativo tradizionale e si compone dei seguenti organi:

- Assemblea degli Azionisti
- Amministratore Unico
- Collegio Sindacale
- Revisore Legale
- Organismo di Vigilanza monocratico

L'Assemblea degli azionisti rappresenta l'interesse della generalità della compagine sociale e che ha il compito di prendere le decisioni più rilevanti per la vita della Società, nominando i componenti degli Organi Amministrativi, approvando il bilancio e modificando lo Statuto;

L'Amministratore Unico riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale. A esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici e organizzativi e detiene, entro l'ambito dell'oggetto sociale, tutti i poteri che per legge o per Statuto non siano espressamente riservati all'Assemblea e ciò al fine di provvedere all'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società. Il mandato dell'attuale Amministratore Unico, Guido Foresti, scade con l'approvazione del bilancio 2024.

Il Collegio Sindacale è nominato dall'assemblea degli azionisti, dura in carica tre esercizi. I suoi membri sono rieleggibili e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dalla carica.

Il mandato dell'attuale Collegio Sindacale scade con l'approvazione del presente bilancio.

Il Revisore Legale è la Società di revisione BRIXIA REVISIONE Srl, nella persona del Dott. Andrea Donati, il cui incarico è stato rinnovato per un altro triennio in sede di approvazione del bilancio 2023.

L'ODV monocratico è composto dall'Avv. Paolo Marini come da determina dell'Amministratore Unico n. 44/2024 del 17/07/2024.

Modello Organizzativo, Anticorruzione e Trasparenza

La Società ha nominato ODV in funzione monocratica allo studio legale Ferrari Perrotti, nella persona dell'avv. Paolo Marini e ha altresì adottato il modello 231/2000 integrandolo con Piano Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza Amministrativa ("PTPCT").

La Società ha sempre adempiuto agli obblighi previsti dalla L. 190/2012 e dal D.lgs. 33/2013 (quest'ultimo profondamente innovato dal D.lgs. 97/2016).

Tale disciplina si applica a pubbliche amministrazioni, enti pubblici economici, ordini professionali, Società in controllo pubblico, associazioni, fondazioni ed enti di diritto privato controllati da enti pubblici. Questi soggetti sono tenuti a costituire sul proprio sito web una apposita sezione, denominata "Società trasparente" in cui pubblicare i dati e le informazioni elencati dal DLgs. 33/2013 e diversificati a seconda della categoria a cui appartengono. La Società ha adottato e implementato il sesto aggiornamento del Piano Triennale per la prevenzione della Corruzione e Programma Triennale per la Trasparenza e l'Integrità per triennio (2024-2026).

Caratteristiche della società in generale

L'anno 2024 si contraddistingue per un incremento dei ricavi relativi all'attività di Caravan di circa il 10% rispetto all'anno precedente, passando da euro 975.568 ad euro 1.069.920.

Anche i ricavi derivanti dall'attività di balneazione registrano un incremento del 10,5% rispetto all'esercizio precedente passando da euro 407.632 ad euro 450.472.

I ricavi conseguiti nell'anno 2024 dall'attività caratteristica della società sono pari a euro 1.784.420 e il margine operativo lordo dell'anno è pari a euro 423.498 mentre nell'esercizio 2023 il margine operativo lordo era pari a euro 298.977.

Descrizione contesto e risultati e investimenti

Nel corso del 2024 la società ha continuato a investire. Il totale degli investimenti dell'anno 2024, escluse le costruzioni/migliorie per lavori interni, è pari a euro 166.183 di cui la parte rilevante è determinata dal closing del bando IFIT da cui si avrà un rimborso in risorse finanziarie pari a circa € 150.000.

Infopoint e sportello porti

La società anche nell'anno 2024 ha gestito il Servizio di informazione ed accoglienza turistica e del Servizio Sportello Porti, come stabilito dal socio di maggioranza, il Comune di Iseo, con Delibera di Giunta Comunale n.87 del 28 aprile 2021 su richiesta del comune. Tale attività è terminata alla data del 31/12/2024.

Tutela ambientale

La Società conduce le proprie attività con particolare attenzione al rispetto delle regole e delle normative, fra le quali ricopre particolare importanza la tutela dell'ambiente nonostante non appaiano, in ordine a ciò, particolari criticità relative alle normali attività gestionali condotte. L'attenzione è volta in particolare al mantenimento in efficienza dei dispositivi e degli impianti tecnologici applicando le regole di smaltimento degli eventuali componenti dismessi secondo procedure che rispettano l'ambiente.

Sicurezza e privacy

A seguito dell'entrata in vigore del Regolamento Europeo 2016/679 la Società ha adottato il Registro delle attività sulla sicurezza per il trattamento dei dati personali, ad uso del titolare del trattamento e di tutti gli incaricati coinvolti operativamente nella gestione della sicurezza dei dati personali.

Il Responsabile della Protezione dei dati (D.P.O) è la sig.ra Manuela Ferrari dalla data del 01/03/2023.

Analisi della situazione generale della società

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a euro 3.043.560 ed è rappresentato dal capitale sociale per euro 1.616.298, da riserve per euro 1.376.984 e dall'utile di esercizio per euro 50.278.

Anche quando si è dovuto ricorrere ai finanziamenti esterni, la società ha utilizzando forme di credito a media lunga scadenza, come dimostrano i contratti di mutuo accessi con le banche nell'anno 2024 per complessivi euro 420.000. Da rilevare che per il finanziamento ottenuto di euro 300.000 il rimborso delle quote capitali decorre dal 16/10/2025.

La società ha pagato alle diverse scadenze le rate dei mutui/finanziamenti stabiliti nei rispettivi piani di ammortamento.

Nel corso dell'anno 2024 la società ha intrapreso contatti con vari Istituti di credito per la rinegoziazione dei finanziamenti e dei mutui al fine di correlare le quote di capitale maturate con le risorse della gestione economica.

La suddetta politica di rinegoziazione è ancora in essere dalla data di redazione della presente relazione.

La struttura del capitale investito pari a complessivi euro 6.166.609 è composta principalmente dalle attività immobilizzate per circa il 98%.

I valori immediatamente liquidi (cassa e banche) ammontano a euro 6.951 mentre le rimanenze di merci e di prodotti finiti sono valutate in euro 6.836.

A ciò si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti della clientela per un totale di euro 74.389 al lordo del fondo svalutazione crediti stanziato a bilancio per l'importo di euro 20.000.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo delle passività a breve termine pari a euro 1.151.138, rappresentate principalmente da esposizione nei confronti dei fornitori per euro 78.320 e delle banche per euro 846.867.

La situazione economica presenta aspetti positivi.

Il valore della produzione ammonta a euro 1.784.420 evidenziando rispetto al precedente esercizio una variazione incrementativa di euro 134.589, quasi il doppio dell'incremento rilevato nel 2023.

Il margine operativo dell'anno 2024 è positivo per euro 167.680 e anche il risultato prima delle imposte è positivo per euro 67.555.

Conseguire un margine operativo lordo positivo e in aumento rispetto all'esercizio precedente significa che la gestione operativa della società è in grado di generare ricchezza.

Da rilevare inoltre che nei bilanci precedenti la società aveva optato, come consentito dalla normativa vigente, per la sospensione civilistica degli ammortamenti. Nel bilancio 2024 gli ammortamenti sono stati stanziati integralmente come previsto dall'attuale normativa.

Gli investimenti effettuati dalla società in questi anni dovrebbero consentire negli esercizi futuri un ulteriore miglioramento della redditività operativa della gestione.

Allo stato di fatto è preclusa alla Società l'effettuazione di nuovi investimenti a debito in quanto non più sostenibili dalla gestione. Unica eccezione per eventuali investimenti che abbiano un impatto immediato sul conto economico (acquisizione terreni demaniali, autonomia gestione acqua ecc....).

Sotto il profilo economico, la gestione finanziaria è negativa per euro 100.125. Tale situazione è in linea con quanto sopra evidenziato e correlato al programma di investimenti già in atto negli esercizi precedenti.

La situazione fiscale della Società, infine, può essere considerata regolare: risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio ed il debito Irap risulta accantonato nell'apposita voce di bilancio relativa ai debiti tributari.

Le risultanze contabili possono inoltre dimostrare il regolare pagamento di IVA, ritenute, contributi ed altre imposte e tasse a carico della Società.

Non esistono contestazioni né contenziosi in atto, e nemmeno si è ravvisata l'opportunità di procedere ad accantonamenti al fondo imposte per eventuali imposte future. Il Fondo imposte differite presente in bilancio è stato costituito negli esercizi precedenti a seguito della sospensione civilistica degli ammortamenti, come consentito dalla normativa vigente.

Andamento della gestione

Alla luce delle considerazioni che abbiamo esposto circa la situazione generale della società è possibile delineare le linee fondamentali della gestione.

In primo luogo, segnaliamo gli sforzi effettuati per migliorare la redditività.

Come è facile rilevare dai dati del bilancio, la mano d'opera incide in modo sensibile sul risultato dell'esercizio: l'ammontare complessivo dei salari e degli stipendi, incluso il trattamento di fine rapporto accantonato e degli oneri sociali, ammonta a euro 452.468 in lieve riduzione rispetto all'esercizio precedente in cui era pari ad euro 459.542.

Si può evidenziare pertanto una riduzione del costo del lavoro rispetto all'esercizio precedente.

Informativa sulle operazioni di sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti a medio/lungo termine ai sensi della L. 3/8/2009 n.102 e del D.L. n.18/2020 e successive modificazioni e integrazioni

Nell'anno 2024 la società non ha beneficiato della sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti a medio/lungo termine.

Analisi ed andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Alla luce delle considerazioni che abbiamo esposto circa la situazione generale della Società, è possibile delineare le linee fondamentali della gestione.

L'anno 2024 è stato un anno positivo sia per l'attività del campeggio sia per l'attività della balneazione. Si conferma, per quanto riguarda la gestione del campeggio, che l'investimento in case mobili ha rappresentato un'efficace innovazione dell'offerta, andando incontro alle innovate esigenze della clientela.

La conferma della positività e utilità della decisione intrapresa si evince dal fatturato riferito all'attività di campeggio che nell'anno 2024 si è attestato a euro 1.069.920, rispetto ad euro 975.541 dell'esercizio precedente.

Gestione Campeggio

Come sopra anticipato, i proventi relativi all'attività di campeggio sono incrementati.

Nella tabella seguente sono riportate le presenze dell'anno 2024 e di quelle degli anni precedenti.

In particolare, le presenze complessive dell'anno 2024 sono pari a n. 49.410 di cui italiani n. 25.222 e stranieri n. 24.188.

Nella stagione 2024 nei mesi di giugno e luglio che per la nostra attività risultano essere periodi di media ed alta stagione abbiamo avuto 5 fine settimana con tempo impervio che ci hanno portato ad un inevitabile diminuzione degli ingressi soprattutto degli italiani che effettuano prenotazioni a ridosso dei periodi di partenza, registrando un elevato numero di cancellazioni di soggiorni già confermati nei periodi prossimi all'arrivo presso la nostra struttura. Resta confermata l'esigenza di aggiornare il modello di offerta dell'intera struttura, nonché la sua articolazione.

Tabella presenze relative al Caravan Camping Sassabanek

ANNO	ITALIANI	STRANIERI	di cui TEDESCHI	di cui OLANDESI	di cui ALTRI	TOTALE
2014	28.042	18.531	2.759	12.224	3.548	46.573
2015	29.552	19.234	2.834	11.926	4.474	48.786
2016	29.536	22.888	6.218	10.310	6.360	52.424
2017	32.495	23.392	5.078	12.140	6.174	55.887
2018	29.313	18.062	3.423	7.607	7.032	47.375
2019	31.359	18.135	3.670	8.661	5.804	49.494
2020	13.991	4.539	886	2.435	1.218	18.530
2021	26.487	17.697	5.490	8.651	3.556	44.184
2022	38.458	25.841	6.769	10.995	8.077	64.299
2023	26.789	25.098	6.144	12.257	6.697	51.887
2024	25.222	24.188	8.280	7.804	8.104	49.410

Gestione Balneazione

Come già osservato, quest'area di attività, decisamente influenzata dalle condizioni atmosferiche e come per l'attività del campeggio abbiamo perso 5 fine settimana che risultano essere decisivi per le presenze soprattutto per il lido che necessita di giornate calde e soleggiate. Nonostante il tempo non sia stato clemente il lido ha realizzato comunque un ottimo fatturato pari ad € 407.632.

Rispetto all'esercizio precedente l'attività di balneazione ha registrato un incremento dei ricavi passando da euro 407.632 dell'esercizio 2023 a euro 450.472 nel corrente anno.

Analogamente al passato, è proseguito l'impegno verso una costante attenzione sulle politiche commerciali di offerta sul connesso sistema tariffario, proponendo una semplificazione e delle modalità di fruizione del servizio che devono sempre essere puntuali e monitorate dalla struttura.

Durante il periodo di apertura al pubblico dell'anno 2024, come in passato, il complesso turistico di "Sassabanek" è stato a più riprese controllato dai tecnici ATS e dai Carabinieri del NAS per la verifica dell'impianto e controllo dell'acqua, senza che ciò abbia fatto emergere criticità od inosservanze.

Tabella presenze relative all'impianto Balneare Sassabanek

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
MAGGIO	812	776	1.287	425	46	0	186	1.997	266	364
GIUGNO	6.701	2.143	8.723	5.772	8.637	3.116	6.653	9.244	4.648	3.118
LUGLIO	13.418	7.838	9.694	10.338	8.245	8.559	6.885	12.871	8.625	10.919
AGOSTO	7.564	9.134	10.616	10.021	8.615	7.942	8.411	7.080	9.170	13.654
SETTEMBRE	271	2.069	167	560	835	483	597	493	1.274	1.068
ABBONAMENTI	24.870	21.560	22.620	24.830	24.860	16.550	20.030	28.640	19.870	18.440
TOTALE	53.636	43.520	53.107	51.946	51.238	36.650	42.762	60.325	43.853	47.563

Manifestazioni ed Eventi serali

Per l'anno 2024 la Società ed il Comune di Iseo hanno stipulato una convenzione per l'ospitalità di alcune manifestazioni serali all'interno del lido Sassabanek. Oltre a tali manifestazioni, Sassabanek ha ospitato altri eventi di intrattenimento in autonomia, sia presso il camping che presso il lido.

Il personale della società si è occupato dei permessi, autorizzazioni, delle prenotazioni online di taluni eventi (tramite il proprio sito web), della comunicazione e dell'accoglienza, ha garantito eventi che hanno avuto un buon richiamo d'immagine per il territorio. Di seguito si riepilogano i principali eventi della stagione.

- 23-24 marzo 2024 Iseo in Fiore ;
- Tappa del festival "*Il Canto delle Cicale*", organizzato dal Teatro Telaio: spettacoli teatrali per bambini e ragazzi Mago per svago – 22 giugno 2024;
- Picnic con delitto – 26 luglio 2024;
- Ferragosto a Sassabanek – 11-18 agosto 2024;
- Band musicale the Strange Brew – Agosto 2024;
- Cena in bianco e jeans 2° edizione – 23 agosto 2024;
- Raduno amatoriale di canoa turistica "Canoa Raduno" settembre 2024
- Iseo4sport settembre 2024

Situazione economica, patrimoniale e finanziaria

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento e il risultato di gestione della Società in epigrafe.

Gli indicatori di risultato presi in esame sono:

- indicatori finanziari di risultato;
- indicatori non finanziari di risultato.

Questi, sono misure quantitative che riflettono i fattori critici di successo della Società e misurano i progressi relativi a uno o più obiettivi.

Indicatori di risultato

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della società in epigrafe.

Gli indicatori di risultato presi in esame saranno:

- indicatori finanziari di risultato;
- indicatori non finanziari di risultato.

Questi, saranno misure quantitative che riflettono i fattori critici di successo della società e misurano i progressi relativi ad uno o più obiettivi.

Indicatori finanziari di risultato

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

- indicatori reddituali;
- indicatori economici;
- indicatori finanziari;
- indicatori di solidità;
- indicatori di solvibilità (o liquidità).

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 il trend dei principali veicoli di produzione del reddito della società.

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
Fatturato	1.744.873	1.596.431
Valore della produzione	1.784.420	1.649.831
Risultato prima delle imposte	67.555	59.327

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
Margine operativo lordo (MOL)	423.498	298.977
Risultato operativo	167.680	143.855

La tabella che segue propone il **Conto economico riclassificato** secondo il criterio della pertinenza gestionale ed evidenzia alcuni **margini e risultati intermedi di reddito**.

Conto economico riclassificato	31/12/2024
Ricavi delle vendite	1.744.873
Produzione interna	31.250
Altri ricavi e proventi	8.297
Valore della produzione operativa	1.784.420
Costi esterni operativi	(874.812)
Valore aggiunto	909.608
Costi del personale	(452.468)
Oneri diversi di gestione tipici	(33.642)
Costo della produzione operativa	(1.360.922)
Margine Operativo Lordo	423.498
Ammortamenti e accantonamenti	(255.818)
Margine Operativo Netto	167.680
Risultato dell'area finanziaria	(100.125)
Risultato corrente	67.555
Rettifiche di valore di attività finanziarie	
Componenti straordinari	
Risultato ante imposte	67.555
Imposte sul reddito	(17.277)
Risultato netto	50.278

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)	1,65%	0,43%
ROI - (Return on Investment)	3,01%	2,62%
ROA - (Return on Assets)	2,72%	2,32%
ROS - (Return on Sales)	9,61%	9,01%

ROE - (Return on Equity)

L'indicatore di sintesi della redditività di un'impresa è il *ROE* ed è definito dal rapporto tra:

Risultato netto dell'esercizio
Mezzi propri

Rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza degli azionisti/soci (capitale proprio). E' un indicatore della redditività complessiva dell'impresa, risultante dall'insieme delle gestioni caratteristica, accessoria, finanziaria e tributaria.

ROI - (Return on Investment)

Il ROI (*Return on Investment*), è definito dal rapporto tra:

Margine operativo netto
Capitale operativo investito

Rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa: misura la capacità dell'azienda di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output.

ROA – (*Return on Assets*)

Il ROA indica la capacità dell'impresa di ottenere un flusso di reddito dallo svolgimento della propria attività. E' definito dal rapporto tra:

Margine operativo netto
Totale attivo

ROS - (*Return on Sales*)

Il ROS (*Return on Sales*), è definito dal rapporto tra:

Risultato operativo
Ricavi

E' l'indicatore più utilizzato per analizzare la gestione operativa dell'entità o del settore e rappresenta l'incidenza percentuale del margine operativo netto sui ricavi. In sostanza indica l'incidenza dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti, altri costi) sul fatturato.

Indicatori finanziari

Laddove la società 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 della società.

Per verificare la capacità della società 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	84.396	Capitale sociale	1.616.298
Imm. materiali	5.769.664	Riserve	1.427.263
Imm. finanziarie	58.319		
Attivo fisso	5.912.379	Mezzi propri	3.043.561
Magazzino	42.851		
Liquidità differite	204.428		
Liquidità immediate	6.951		
Attivo corrente	254.230	Passività consolidate	1.971.911
		Passività correnti	1.151.137

Capitale investito	6.166.609	Capitale di finanziamento	6.166.609
---------------------------	------------------	----------------------------------	------------------

Si precisa che nell'Attivo dello SP riclassificato la classe D "Ratei e risconti attivi" è confluita nel Magazzino, essendo a breve termine.

Nel Passivo dello SP riclassificato la classe E "Ratei e risconti passivi" è confluita nelle Passività correnti poiché i ratei e i risconti passivi sono a breve termine.

Indicatori di solidità

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società 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	- 2.868.818	- 2.985.802
Autocopertura del capitale fisso	0,51	0,50
Capitale circolante netto di medio e lungo periodo	- 896.907	- 945.533
Indice di copertura del capitale fisso	0,85	0,84

Il Margine di struttura è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

Mezzi propri – Attivo fisso

L'Autocopertura del capitale fisso si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Mezzi propri
Attivo fisso

Il Capitale circolante netto di medio e lungo periodo è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

(Mezzi propri + Passività consolidate) – Attivo fisso

L'Indice di copertura del capitale fisso si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Mezzi propri + Passività consolidate
Attivo fisso

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	1,03	1,05
Quoziente di indebitamento finanziario	0,87	0,84

Indicatori di solvibilità (o liquidità)

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società 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	- 896.907	-945.533
Quoziente di disponibilità	0,22	0,16
Margine di tesoreria	- 939.758	-989.498
Quoziente di tesoreria	0,18	0,13

Il Margine di disponibilità è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

Attivo corrente – Passività correnti

Il Quoziente di disponibilità si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Attivo corrente
Passività correnti

Il Margine di tesoreria è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

(Liquidità differite + Liquidità immediate) – Passività correnti
--

Il Quoziente di tesoreria si calcola con il rapporto di correlazione tra:

(Liquidità differite + Liquidità immediate)
Passività correnti

Rendiconto finanziario dei movimenti delle disponibilità liquide

Informazioni fondamentali per valutare la situazione finanziaria della Società (comprese liquidità e solvibilità) sono fornite dal rendiconto finanziario.

In ottemperanza al disposto degli artt. 2423 e 2425-ter del codice civile, il bilancio d'esercizio comprende il rendiconto finanziario, nel quale sono presentate le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nel corso dell'esercizio corrente e dell'esercizio precedente. In particolare, fornisce informazioni su:

- disponibilità liquide prodotte e assorbite dalle attività operative, d'investimento, di finanziamento;

- modalità di impiego e copertura delle disponibilità liquide;
- capacità della Società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- capacità di autofinanziamento della Società.

In condizioni normali è fondamentale che vi sia un flusso positivo dell'attività operativa in quanto è strettamente legato all'economicità del business. Nel caso della Società il flusso viene impiegato alla copertura dei debiti di finanziamento, trascurando ogni politica di investimento.

Indicatori NON finanziari di risultato

Con questi indicatori di risultato non finanziari si fa riferimento a misure di carattere quantitativo, ma non monetario, che hanno l'obiettivo di analizzare più approfonditamente l'andamento della gestione mediante il monitoraggio dei fattori che influenzano i risultati economico-finanziari. Il principale vantaggio di questi indicatori rispetto a quelli finanziari è rappresentato dalla loro capacità di segnalare le tendenze dei risultati economico-finanziario, anche e soprattutto in una prospettiva di lungo periodo. Contrariamente a quanto avviene per gli indicatori finanziari, per i quali esistono determinati parametri comunemente accettati dal mercato, si segnala che per gli indicatori non finanziari non esistono standards applicabili e regole precise nella scelta degli stessi; essi, quindi sono stati scelti con riferimento alle caratteristiche dell'impresa e al tipo di business.

Nella presente Relazione sono rappresentati i seguenti indicatori NON finanziari:

- indicatori di sviluppo del fatturato
- indicatori di "posizionamento competitivo" (tipicamente la quota di mercato) che riflettono la capacità di appagare le attese dei clienti e sono particolarmente funzionali allo sviluppo dei ricavi futuri;
- indicatori di customer Satisfaction.

Indicatori di sviluppo del fatturato	31/12/2024	31/12/2023
Spese pubblicitarie su fatturato	2,53%	1,68%
Manifestazioni estive	1,40%	1,13%

Indicatori di posizionamento competitivo	31/12/2024	31/12/2023
Proventi balneazione sul fatturato	25,82%	25,53%
Proventi campeggio sul fatturato	61,32%	61,11%
Proventi fitti attivi sul fatturato	6,48%	8,61%
Proventi da rimborsi sul fatturato	6,38%	4,75%

Indicatori basati sulla customer satisfaction	31/12/2024	31/12/2023
Numero reclami	0	0
N. clienti fedeli sul totale clienti	95%	95%

Informazioni sui principali rischi e 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.

Rischi non finanziari

I rischi non finanziari di fonte interna non sussistono per la Società, infatti:

- efficacia/efficienza dei processi: i processi aziendali permettono di raggiungere gli obiettivi di economicità prefissati;
- delega: la struttura organizzativa prevede una chiara definizione dei ruoli e delle responsabilità nell'ambito dei processi di gestione e di controllo;
- risorse umane: le risorse umane impegnate nella gestione o nel controllo dei processi aziendali possiedono le competenze e l'esperienza adeguata al raggiungimento degli obiettivi prefissati;
- integrità: è pressoché nulla la possibilità che si verifichino comportamenti irregolari da parte di dipendenti, agevolati da eventuali carenze nei processi di controllo per la salvaguardia del patrimonio aziendale (frodi, furti, ecc.), o alla possibilità di perdita di dati o informazioni;
- informativa: le informazioni utilizzate a supporto delle decisioni strategiche, operative e finanziarie sono disponibili, complete, corrette, affidabili e tempestive;
- dipendenza: non vi è un rischio di concentrazione della clientela (rischio di vendita) né di dipendenza da pochi fornitori (rischio approvvigionamento).

Fra i rischi non finanziari di fonte esterna, a cui può essere soggetta la Società, si segnalano i seguenti rischi:

- mercato: variazioni inattese di fattori di mercato determinino un effetto negativo sui risultati dell'azienda;
- normativa: le variazioni nella normativa nazionale o internazionale diminuiscono i vantaggi competitivi dell'impresa;
- eventi catastrofici: l'impresa, in seguito al verificarsi di eventi catastrofici, incorra in gravi ritardi o perdite significative per ripristinare la normale operatività o non sia in grado di continuare l'attività;
- concorrenza: nuovi concorrenti possono entrare nel mercato o che i principali concorrenti, intraprendendo determinate azioni, possano erodere quote di mercato all'impresa;
- contesto politico-sociale: l'instabilità politica, sociale e delle dinamiche congiunturale dei Paesi in cui opera l'impresa (rischio Paese).

Rischi finanziari

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

La Società, inoltre, non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

Il codice civile richiede che l'analisi della situazione e dell'andamento della gestione, oltre ad essere coerente con l'entità e la complessità degli affari della Società, contenga anche *“nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione, gli indicatori di risultato finanziari e, se del caso, quelli non finanziari pertinenti all'attività specifica della società, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale”* (art.2428 c.2).

Come si evince dalla norma sopra riportata, il codice civile impone agli amministratori di valutare se le ulteriori informazioni sull'ambiente possano o meno contribuire alla comprensione della situazione della Società.

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 della società 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 la società.

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 la società e le persone con le quali si collabora.

Composizione del personale

	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	
	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser.p rec.	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.
Uomini (numero)			0	0	1	1	0	0		
Donne (numero)					3	3			0	1
	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	
Anzianità lavorativa	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.
< a 2 anni					3	3	6	6	0	1
Da 2 a 5 anni			0	0	1					
Da 6 a 12 anni										
Oltre i 12 anni					2	2	1	1		
	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	
Tipo contratto	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.
Contratto tempo indeterminato					3	3	2	0		
Contratto tempo determinato					2	1	1	0		

Contratto a tempo parziale			0	0	1	1	4	0		
Altre tipologie					0	1				

Turnover

Personale con contratto a tempo indeterminato					
Tipo contratto	Situazione al 01/01/2024	Assunzioni e incrementi	Dimissioni prepensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	Situazione al 31/12/2024
Dirigenti					
Quadri	0				0
Impiegati	3				3
Operai	1	1	1		1
Altre tipologie					

Personale con contratto a tempo determinato					
Tipo contratto	Situazione al 01/01/2024	Assunzioni e incrementi	Dimissioni prepensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	Situazione al 31/12/2024
Dirigenti					
Quadri	0				0
Impiegati	0	3	3		0
Operai	0	1	1		0
Altre tipologie	1		1		0

Personale con contratto a tempo parziale					
Tipo contratto	Situazione al 01/01/2024	Assunzioni e incrementi	Dimissioni prepensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	Situazione al 31/12/2024
Dirigenti					
Quadri	0		0		0
Impiegati		3	3		
Operai		24	24		
Altre tipologie					

Formazione

Descrizione formazione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altro
------------------------	-----------	--------	-----------	--------	-------

Antincendio e sicurezza sul lavoro	0	0	1	12	0
--	---	---	---	----	---

Modalità retributive

Retribuzione media lorda	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altro
Contratto a tempo indeterminato	0	0	96.370	51.457	0
Contratto a tempo determinato	0	0	44.691	24.260	0
Contratto a tempo parziale	0		18.078	82.670	0
Altre tipologie	0	0	0	0	

Sicurezza e salute sul luogo di lavoro

Tipo contratto	Giorni assenza per infortunio				
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altro
Contratto a tempo indeterminato	0	0	0	0	0
Contratto a tempo determinato	0	0	0	0	0
Contratto a tempo parziale	0	0	0	0	0
Altre tipologie	0	0	0	0	0

Rapporti con imprese del gruppo

La Società non ha imprese controllate e/o collegate.

Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti possedute anche indirettamente e acquistate e/o alienate nel corso dell'esercizio.

La società non detiene azioni proprie e non possiede anche indirettamente azioni o quote di società controllanti.

Attività di direzione e coordinamento

La Società dall'anno 2022 ha come socio di maggioranza il Comune di Iseo che detiene il 54,81%.

Evoluzione prevedibile della gestione

La gestione caratteristica

Per quanto riguarda l'evoluzione prevedibile della gestione, tempo permettendo, dovrebbe attestarsi sulla produzione del 2024, con un incremento stimato pari al 5%. Obiettivo che, prudenzialmente si ritiene raggiungibile attraverso una politica commerciale aggressiva e continua in quanto caratterizzata da:

- i) un livello di prezzi in linea con il settore e l'ambiente in cui opera la società;
- ii) un miglioramento dei costi della gestione costantemente monitorati ed in parte dissociati da eventi straordinari a livello internazionale;
- iii) una situazione strutturale della funzione produttiva del settore che, presentando una buona elasticità, potrà essere in grado di supportare eventuali congiunture negative del mercato ed in particolare con mirate azioni rivolte a:
 - un'ottimizzazione delle risorse professionali presenti in azienda;
 - alla costituzione di un modello, sempre più efficace di gestione e controllo interno dei costi;
 - una maggior attenzione all'offerta, al fine di cogliere nuove opportunità del mercato turistico con una maggior fidelizzazione della clientela.

Posizione finanziaria

Come in più occasioni sottolineato, la Società presenta una rigidità nella funzione finanziaria pur in presenza di un patrimonio importante.

Fuori discussione, in questo momento, accedere a nuovi finanziamenti per interventi di manutenzione straordinaria in quanto non più sostenibili dalla gestione ordinaria della Società, infatti a fronte di risorse liquide generate pari a circa € 300.000, gli impegni verso istituti finanziari per debiti a M/T si attestano, per i prossimi 3 anni a circa € 420.000 / 430.000 su base annua. L'equilibrio lo possiamo raggiungere attraverso rinegoziazioni finalizzate ad un allungamento del periodo di rimborso che continueranno anche per il tutto l'anno 2025.

Operazione consigliata

Al fine di raggiungere in tempi brevi l'equilibrio della funzione finanziaria e dar vita a nuovi investimenti sulla struttura per una maggior offerta di servizi qualificanti nel mercato turistico, nell'esercizio 2025 si sta valutando una operazione di scissione con scorporo del ramo d'azienda "campeggio" con successiva vendita di parte del capitale della società "beneficiaria – campeggio" a terzi interessati.

L'operazione consigliata intende definire la struttura societaria in modo da accogliere nella nuova compagine "partners" con solidità patrimoniale e professionale che apportino capitale di rischio al compendio turistico necessario, e a mio parere, non più procrastinabile al consolidamento delle strutture che, datate, vi hanno necessità di interventi straordinari.

Protocolli di sicurezza

È altresì importante sottolineare che, al fine di poter proseguire le attività produttive, la Società ha adottato tutte le misure di sicurezza previste per il contrasto e il contenimento della diffusione del coronavirus in tutti gli ambienti di lavoro. L'obiettivo prioritario è stato quello di coniugare la prosecuzione delle attività sociali con la garanzia di ottenere condizioni di salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro e delle modalità lavorative prevedendo, al contempo, nuove procedure e regole di condotta condivise e rese più efficaci dal contributo di esperienza delle persone che lavorano nella nostra azienda, tenuto conto delle specificità della nostra realtà produttiva.

Sedi secondarie

Come già segnalato nella precedente relazione, la società ha sottoscritto accordo con il Comune di Iseo per la gestione del servizio di informazione ed accoglienza turistica e del servizio sportello porti la Società ha una unità locale in Iseo Via Lungolago Marconi dove viene svolta l'attività prevista nel sopra citato accordo. Tale unità locale è restata in essere fino al 31/12/2024 in quanto in tale data è scaduto l'accordo con il Comune di Iseo di cui sopra.

Investimenti effettuati

La Società anche nel corso dell'anno 2024 ha effettuato alcuni investimenti che trovano riscontro negli incrementi subiti dalle immobilizzazioni iscritte a bilancio e per i quali si rinvia alla Nota Integrativa al bilancio 2024 nella parte all'uopo dedicata.

Area demaniale

La situazione in merito alla concessione con l'Autorità Bacino Lacuale dei Laghi d'Iseo Endine e Moro dopo confronto e valutazione puntuale delle aree che verranno concesse per i prossimi 15 anni, con un canone di Euro 70.684 annuo.

Per quanto riguarda l'acquisto dell'area demaniale che richiede tempi abbastanza lunghi, sono stati effettuati diversi sopralluoghi da parte dell'UTR di Brescia, dall'Autorità di Bacino e dal Comune di Iseo insieme al nostro tecnico incaricato per chiarire la situazione e lo stato di fatto per poter presentare una proposta di cessione totale o parziale dell'area alla nostra società. Oggi siamo in una fase di concertazione con UTR ed Autorità di Bacino e si sta valutando come sia possibile procedere al frazionamento dell'area cercando di mantenere un corretto equilibrio tra i singoli interessi.

Risultato di esercizio

Nella speranza di avervi esaurientemente esposto quanto avvenuto nel corso dell'esercizio 2024 e dopo avervi fornito informazioni veritiere e corrette relativamente ai dati di bilancio al 31/12/2024 siete invitati ad approvare, così come sottoposti al Vostro esame, la presente relazione, la Nota Integrativa e il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2024, che chiude con un utile di euro 50.278 (arrotondato all'unità).

L'Amministratore Unico propone di accantonare l'utile di esercizio interamente alla riserva legale. Siete invitati, inoltre, dopo analisi e discussione, ad approvare l'operato dell'estensore del presente documento nonché le correlate proposte.

Si ricorda inoltre che l'assemblea degli azionisti dovrà deliberare anche in merito alla nomina/rinnovo del Collegio sindacale per il triennio 2025-2027 e anche alla nomina/rinnovo dell'organo amministrativo in quanto con l'approvazione del bilancio 2024 scade l'incarico affidato all'attuale collegio sindacale e all'attuale amministratore unico.

Ritengo inoltre doveroso un ringraziamento ai dipendenti, ai collaboratori, al Collegio Sindacale e alla società di Revisione ed è sincero il mio apprezzamento a quanti, Istituti di Credito, Enti Pubblici e Sponsors, hanno dato il loro appoggio a sostegno della Società.

Iseo, 31 marzo 2025

L'Amministratore Unico

Dott. Guido Foresti

**RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO
(EX ART. 6, CO. 2 E 4, D.LGS. 175/2016)
ESERCIZIO 2024**

PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

Approvata con Determina dell'Amministratore Unico del 31 marzo 2025

Premessa

Lo schema di relazione sul governo societario proposto è elaborato nel rispetto di quanto disposto dal d.lgs. 175/2016 e, in particolare, contiene:

il programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2);

la relazione sul monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale per l'esercizio di riferimento (art. 14, co.2);

la sezione dedicata agli strumenti integrativi di governo societario (art.6, co.3 e 5).

La presente relazione è redatta dall'Organo amministrativo della società, il quale resta l'esclusivo responsabile nella redazione e nei rapporti con tutti i soggetti destinatari.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016

Predisposta secondo le raccomandazioni del CNDCEC

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere:

- uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
- l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

Tale obbligo per la società Sviluppo Turistico del Lago d'Iseo decorre dall'esercizio 2022, in quanto solo da tale esercizio è soggetta al controllo per più del 50% da un ente pubblico.

A.PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, CO. 2, D.LGS. 175/2016.

Ai sensi dell'art. 6, co. 2 del d.lgs. 175/2016:

"Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4".

Ai sensi del successivo art. 14:

"Qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento [co.2].

Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'organo amministrativo, costituisce grave irregolarità, ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile [co.3].

Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5 [co.4].

Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella

prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [co. 5].

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale che rimarrà in vigore sino a diversa successiva deliberazione dell'organo amministrativo, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità dell'impresa della Società.

1. DEFINIZIONI.

1.1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: "la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività".

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce - come indicato nell'OIC 11 (§ 22), -un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

1.2. Crisi

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come "probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica"; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che "si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni" (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155", il quale all'art. 2, co. 1, lett. a) definisce la "crisi" come "lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate".

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), "la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta

al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento”;

- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a “indicatori” e non a “indici” e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi di indici e margini di bilancio;
- analisi prospettica attraverso indicatori;

2.1. Analisi di indici e margini di bilancio.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base di alcuni indici e margini di bilancio che sono illustrati nel proseguo della presente relazione. di seguito indicati.

2.2. Indicatori prospettici

L'art. 13 c.1 Decreto Legislativo 12/01/2019 n. 14 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) prevede che costituiscono indicatori di crisi gli squilibri di carattere reddituale, patrimoniale o finanziario determinati attraverso appositi indici che diano evidenza della **non sostenibilità dei debiti per almeno i sei mesi successivi** e dell'assenza di prospettive di continuità aziendale per l'esercizio in corso. Al c.2 il citato articolo stabilisce che Il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed esperti contabili, tenuto conto delle migliori prassi nazionali ed internazionali, elabora con cadenza almeno triennale gli indici di cui al comma 1.

Il Consiglio Nazionale ha individuato due indicatori generali: il patrimonio superiore al minimo legale e il DSCR a sei mesi > 1 .

La società ha scelto di non avvalersi dell'indicatore di sostenibilità del debito DSCR (Debt Service Coverage ratio) in ossequio alla normativa vigente, infatti è precisato che quando il patrimonio netto è positivo e il capitale sociale è sopra il limite legale e se il DSCR non è disponibile oppure è ritenuto non sufficientemente affidabile per la difficoltà ad ottenere i dati prognostici e per la loro inadeguata qualità, si adottano degli indici settoriali che devono rispettare le soglie sotto indicate.

Settore	OF/Ric	PN/Tot.Deb	AC/PB	CashFlow/Att	Deb.Trib./Att
A) Agricoltura silvicoltura e pesca	2,80%	9,40%	92,10%	0,30%	5,60%
B) Estrazione; C) Manifattura; D) Produzione energia/gas	3,00%	7,60%	93,70%	0,50%	4,90%
E) Fornitura acqua reti fognarie rifiuti; D) Trasmissione energia/gas	2,60%	6,70%	84,20%	1,90%	6,50%
F41) Costruzione di edifici	3,80%	4,90%	108,00%	0,40%	3,80%
F42) Ingegneria civile; F43) Costruzioni specializzate	2,80%	5,30%	101,10%	1,40%	5,30%
G45) Commercio autoveicoli; G46) Comm. Ingrosso; D) Distr. Energia/gas	2,10%	6,30%	101,40%	0,60%	2,90%
G47) Commercio dettaglio; I56) Bar e ristoranti	1,50%	4,20%	89,80%	1,00%	7,80%
H) Trasporto e magazzinaggio; I55) Hotel	1,50%	4,10%	86,00%	1,40%	10,20%
JMN) Servizi alle imprese	1,80%	5,20%	95,40%	1,70%	11,90%
PQRS) Servizi alle persone	2,70%	2,30%	69,80%	0,50%	14,60%

3. MONITORAGGIO PERIODICO.

L'organo amministrativo, trattandosi di società partecipata da enti locali per la maggioranza del suo capitale sociale, provvederà a redigere con cadenza semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma.

Detta attività di monitoraggio è realizzata anche in adempimento di quanto prescritto ex art. 147-quater del TUEL, a mente del quale, tra l'altro:

“L'ente locale definisce, secondo la propria autonomia organizzativa, un sistema di controlli sulle società non quotate, partecipate dallo stesso ente locale. Tali controlli sono esercitati dalle strutture proprie dell'ente locale, che ne sono responsabili. [co.1]

Per l'attuazione di quanto previsto al comma 1 del presente articolo, l'amministrazione definisce preventivamente, in riferimento all'articolo 170, comma 6, gli obiettivi gestionali a cui deve tendere la società partecipata, secondo parametri qualitativi e quantitativi, e organizza un idoneo sistema informativo finalizzato a rilevare i rapporti finanziari tra l'ente proprietario e la società, la situazione contabile, gestionale e organizzativa della società, i contratti di servizio, la qualità dei servizi, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica. [co.2]

Sulla base delle informazioni di cui al comma 2, l'ente locale effettua il monitoraggio periodico sull'andamento delle società non quotate partecipate, analizza gli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati e individua le opportune azioni correttive, anche in riferimento a possibili squilibri economico-finanziari rilevanti per il bilancio dell'ente. [co.3]

I risultati complessivi della gestione dell'ente locale e delle aziende non quotate partecipate sono rilevati mediante bilancio consolidato, secondo la competenza economica, predisposto secondo le modalità previste dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni. [co.4].

Le disposizioni del presente articolo si applicano, in fase di prima applicazione, agli enti locali con popolazione superiore a 100.000 abitanti, per l'anno 2014 agli enti locali con popolazione superiore a 50.000 abitanti e, a decorrere dall'anno 2015, agli enti locali con popolazione superiore a 15.000 abitanti, ad eccezione del comma 4, che si applica a tutti gli enti locali a decorrere dall'anno 2015, secondo le disposizioni recate dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle società quotate e a quelle da esse controllate ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile. A tal fine, per società quotate partecipate dagli enti di cui al presente articolo si intendono le società emittenti strumenti finanziari quotati in mercati regolamentati. [co.5]”

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2024.

In adempimento al Programma di valutazione del rischio si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2024 sono di seguito evidenziate.

1. LA SOCIETÀ.

La Società opera in settori turistici, con approccio tradizionale, gestendo il complesso turistico che si divide in tre aree: Sporting Lido, Caravan Camping e Cascina Sassabanek.

Oltre alla gestione diretta la Società nel tempo ha concesso a terzi gestori gli immobili e licenze di proprietà.

Gli assets principali che forniscono redditività sono lo Sporting Lido, separato da un canale navigabile, comprende una passeggiata pensile sotto la quale sono ricavati spogliatoi e una vasta serie di servizi per un'area balneare attrezzata con piscine anche riscaldate, zona pic-nic, parco giochi, porticciolo, bar-tavola calda, tennis, boutique panoramica, campo da calcetto, campo da volley, campo da basket, pedalò, possibilità corsi di nuoto, scuola e noleggio windsurf, SUP e canoa.

Il Caravan Camping che è dotato di 229 piazzole, 14 case mobili, servizi, porto, giochi, piscine, pizzeria, market, bar-gelateria.

La Cascina delimita una piazzetta sulla quale si aprono uffici, sala convegni e un ristorante storico, l'Osteria ai Nidri con Enoteca che propone i prodotti del territorio.

2. LA COMPAGINE SOCIALE.

L'assetto proprietario della Società al 31/12/2024 è il seguente:

Azionista	n. azioni	Percentuale sul capitale sociale
Amm.ne Provincia Brescia	54.074	20,07%
Comune di Iseo	147.637	54,81%
Comune di Monteisola	497	0,18%
Comune di Monticelli Brusati	40	0,01%

Comune di Provaglio d'Iseo	1.854	0,69%
Comune di Sulzano	207	0,08%
Comune di Zone	133	0,05%
Comunità Montana Sebino	3.733	1,39%
Cogeme Spa	19.892	7,38%
Privati	41.316	15,34%
Totale	269.383	100,00%

3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo è costituito da un amministratore unico, nominato con delibera dell'assemblea in data 09/07/2024 e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio 2024.

L'amministratore unico è il dott. Guido Foresti.

4. ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE - ODV.

L'organo di revisione è costituito dalla società di revisione BRIXIA REVISIONE SRL, nominata con delibera assembleare in data 24/04/2024 e fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2026.

La società è dotata del Collegio Sindacale nominato con delibera assembleare in data 27/04/2022 e con l'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2024 l'assemblea degli azionisti dovrà procedere al suo rinnovo/nomina per il nuovo triennio.

I membri del Collegio sindacale attualmente in carica sono:

Nicola Bonassi	Presidente
Paola Corniani	Sindaco effettivo
Veronica Cadei	Sindaco effettivo
Stefano Beltracchi	Sindaco supplente

La società è dotata di Organismo di Vigilanza Monocratico nominato con determina dell'amministratore unico dott. Guido Foresti in data 17/07/2024.

L'Odv monocratico è composto dall'Avv. Paolo Marini.

5. IL PERSONALE.

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2024 è la seguente:

n. 3 Impiegati

n. 1 operaio

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2024.

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al § 2 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma medesimo, secondo quanto di seguito indicato.

6.1. ANALISI DI BILANCIO

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai tre precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

6.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi e valutazione dei risultati

La seguente tabella evidenzia l'andamento degli indici e margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame (esercizio corrente e tre precedenti).

	Anno 2024	Anno 2023	Anno 2022	Anno 2021
Stato Patrimoniale				
Margini				
Margine di tesoreria	-939.758	-945.533	-701.858	-231.102
Margine di struttura	-2.868.818	-2.985.802	-3.159.780	-3.027.480
Margine di disponibilità	-876.907	-945.533	-688.183	-209.509
Indici				
Indice di tesoreria	0,18	0,50	0,18	0,73
Indice di disponibilità	0,22	0,16	0,18	0,77
Indice di copertura delle immobilizzazioni	0,87	0,84	0,89	0,96
Leverage	1,87	1,84	1,92	2,05
Conto economico				
Margini				
Margine operativo lordo (MOL)	423.498	298.977	196.530	280.397
Risultato operativo (EBIT)	167.680	143.855	196.530	60.856
Indici				
Return on Equity (ROE lordo)	2,22%	0,43%	1,21%	1,02%
Return on Investment (ROI)	3,01%	2,62%	3,45%	2,36%
Return on sales (ROS)	9,61%	9,01%	12,81%	11,59%
Tasso di rendimento sul totale dell'attivo di un'impresa (ROA)	2,72%	2,32%	3,08%	2,12%
Altri indici e indicatori				
Rapporto D finanziari/E (Debt/Equity)	0,87	0,84	0,92	1,05
Quoziente di indebitamento complessivo	1,03	1,05	1,10	1,28
Rapporto oneri finanziari su MOL	0,86	0,79	0,44	0,28

Analizzando gli indici previsti dal Consiglio Nazionale dottori commercialisti ed esperti contabili si evince che:

- 1) Patrimonio netto al 31/12/2024 (e anche negli esercizi precedenti) è positivo.

Il patrimonio netto è **una voce del passivo** nello stato patrimoniale, perché rappresenta a tutti gli effetti una fonte di finanziamento per l'impresa. Appartiene all'azienda e cresce con l'aumentare dei profitti e può essere utilizzato – se necessario – per coprire gli impieghi. Il valore del patrimonio netto è dato dalla differenza tra attivo e passivo.

Tale indice se negativo indica una situazione di **deficit patrimoniale** mentre se positivo indica

che le *fonti di finanziamento*, ovvero i debiti che l'azienda deve coprire sono inferiori agli impieghi – quindi ciò che è liquidabile o già liquido. Quando si registra un patrimonio netto negativo nello stato patrimoniale vuol dire **che l'azienda è in passivo**, con tutte le conseguenze che questo comporta.

2) DSCR non è stato calcolato. Le motivazioni sono già state esplicitate nella presente relazione.

Come già prima evidenziato, la società ha adottato gli indici settoriali (in luogo del DSCR) tenuto conto che in base all'attività esercitata la società rientra nel settore (I55) Hotel. La seguente tabella riporta i risultati degli indici settoriali per l'anno 2024 e 2023 raffrontati con le soglie settoriali:

	Anno 2024	Anno 2023	Soglie settoriali
Sostenibilità oneri finanziari	8,24%	7,63%	<1,50%
Adeguatezza patrimoniale	103,11%	102,29%	>4,10%
Redditività	5,34%	3,06%	>1,40%
Altri indici di indebitamento	0,58%	0,50%	<10,20%

Analizzando gli indici settoriali e confrontandoli con le soglie stabilite per il settore di appartenenza si rileva la presenza di un solo indicatore sopra soglia: la sostenibilità degli oneri finanziari.

Con riferimento all'anno 2024 gli indici sopra esposti evidenziano una migliore redditività e una maggiore adeguatezza patrimoniale. Tale situazione denota l'assenza di una ragionevole presunzione di uno stato di crisi.

Si evidenzia comunque che negli anni pregressi è stato attuato dal precedente Organo Amministrativo un piano di investimenti che ha comportato la sottoscrizione di nuovi finanziamenti a medio lungo termine per poter completare il piano di investimenti stabilito. Nel corso dell'anno 2021 è stato infatti sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento a lungo periodo di euro 700.000,00 il cui rimborso è iniziato nel corso dell'anno 2022 e nel corso dell'anno 2024 sono stati sottoscritti due nuovi contratti di finanziamento rispettivamente di euro 120.000 e di euro 300.000. Per quest'ultimo finanziamento il rimborso delle quote capitali inizierà ad ottobre 2025.

La società nel corso dell'anno 2024, come nell'esercizio precedente, non ha beneficiato di moratorie e ha pagato alle scadenze le rate dei mutui e finanziamenti in essere.

L'Organo Amministrativo al fine di fronteggiare l'incidenza degli oneri finanziari ha continuato anche nel corso del 2024 una politica di rinegoziazione dei finanziamenti e mutui già iniziata nel corso del 2023 e attualmente non ancora conclusa. L'obiettivo è migliorare la sostenibilità degli oneri finanziari e lo stesso equilibrio finanziario.

7. CONCLUSIONI.

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società è escluso per l'anno 2024 e che debba essere monitorato per gli anni successivi.

Quanto sopra espresso è coerente con quanto emerso dall'analisi degli indici e margini di bilancio e degli indicatori di settore.

C. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO.

Ai sensi dell'art. 6, co. 3 del d.lgs. 175/2016:

"Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle

caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

- regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;
- un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;
- codici di condotta propri, o adesione ai codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;
- programmi di responsabilità sociale dell'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea".

In base al co. 4: "Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio di esercizio".

In base al co. 5: "Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all'interno della relazione di cui al comma 4".

Nella seguente tabella si indicano gli strumenti integrativi di governo societario:

Riferimenti normativi	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi della mancata integrazione
Art. 6 comma 3 lett. a)	Regolamenti interni	La Società ha adottato - regolamento per l'acquisto di beni, servizi e lavori - regolamento per il conferimento degli incarichi di collaborazione e consulenza, il reclutamento e le progressioni del personale	
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo	Nessuno	La Società in considerazione delle dimensioni della struttura organizzativa e dell'attività svolta, non si è dotata di una struttura di internal audit.

Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato - Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001; - Codice Etico; - Piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012;	Non si ritiene necessario adottare ulteriori strumenti integrativi
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale		Non si ritiene necessario adottare strumenti integrativi

L'organo amministrativo, che ha redatto il presente documento, qualora verifichi o accerti una situazione che potrebbe generare un rischio di crisi aziendale, provvederà a convocare senza indugio l'assemblea degli azionisti al fine di relazionare sull'argomento e verificare se la società possa o meno rientrare in una situazione di crisi ai sensi del D.Lgs. 175/2016 e successive modifiche.



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010

All'Assemblea degli azionisti
della **Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A.**

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società **Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A.** (la "Società") costituito dallo stato patrimoniale al **31 dicembre 2024**, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al **31 dicembre 2024** e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione.

Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di avere acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Il bilancio dell'esercizio 2024 chiude con risultati economici positivi, mostrando al tempo stesso uno sbilancio delle passività correnti rispetto alle attività correnti, superato tramite il ricorso all'indebitamento bancario.

In nota integrativa, l'organo amministrativo ha esposto i provvedimenti adottati e in corso di sviluppo volti al miglioramento e al riequilibrio della situazione descritta e ha fornito informazioni aggiornate circa la valutazione sulla continuità aziendale.

Lo stesso organo amministrativo ha predisposto un budget finanziario riferito al periodo gennaio 2025/febbraio 2026, che mostra una tendenziale idoneità della gestione ordinaria alla produzione di flussi finanziari netti complessivi di segno positivo, ancorché assorbiti dagli esborsi per il rimborso del debito bancario pianificato. Inoltre, il business plan 2024-2026, redatto dall'organo amministrativo e illustrato agli istituti finanziari al fine di ottenere una rimodulazione dei mutui in essere che possa consentire strutturalmente

Via Guglielmo Oberdan n. 140 "Torre Oberdan" - 25128 Brescia - Tel. +39 030. 5785808 - Fax +39 030. 5785807

Email: info@brixiarevisione.it - PEC: brixiarevisione@legalmail.it - www.brixiarevisione.it

Capitale Sociale € 27.775 i.v. - Registro Revisori Legali n. 159224 - G.U. IV Serie Speciale del 18/06/2010

Codice Fiscale - Partita IVA e Registro Imprese di Brescia n. 03159450984 - R.E.A. 510290

Codice univoco SDI T9K4ZHO



L'allineamento dei tempi di rimborso alle disponibilità previste, evidenzia, pur se i target reddituali previsti per il 2024 sono stati solo parzialmente raggiunti, la capacità di generare nel 2025 e 2026 flussi finanziari netti positivi e stabili, tali da garantire la continuità aziendale.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tali aspetti.

Responsabilità dell'amministratore unico e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

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

L'amministratore unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'amministratore unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e



- svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
 - abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
 - siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
 - abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs 39/2010

L'amministratore unico della **Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A.** è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge. Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

Via Guglielmo Oberdan n. 140 "Torre Oberdan" - 25128 Brescia - Tel. +39 030. 5785808 - Fax +39 030. 5785807
Email: info@brixiarevisione.it - PEC: brixiarevisione@legalmail.it - www.brixiarevisione.it
Capitale Sociale € 27.775 i.v. - Registro Revisori Legali n. 159224 - G.U. IV Serie Speciale del 18/06/2010
Codice Fiscale - Partita IVA e Registro Imprese di Brescia n. 03159450984 - R.E.A. 510290
Codice univoco SDI T9K4ZH0



- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della **Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A.** al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Brescia, 10/04/2025

Brixia Revisione S.r.l.

Presidente del C.d.A.

Dott. Andrea Donati

(Revisore Legale)

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE
DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024 REDATTA AI
SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

Agli Azionisti della società Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A..

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio di Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A. al 31.12.2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 50.278. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Brixia Revisione S.r.l. ci ha consegnato la propria relazione datata 10 aprile 2025 contenente un giudizio senza modifica.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2024 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

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

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e ci siamo incontrati periodicamente con l'amministratore unico e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione, nel corso delle riunioni del Collegio, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché



sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo incontrato l'organismo di vigilanza e preso visione della relazione annuale dallo stesso redatta e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

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

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo presentato denuncia al tribunale ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, abbiamo constatato e preso atto che l'amministratore unico nominato dall'assemblea degli azionisti in data 24 aprile 2024, pur accettando in quella sede l'incarico, non lo ha mai concretamente assunto, lasciando di fatto la società priva dell'organo amministrativo. In data 5 giugno 2024 il collegio sindacale, in virtù di quanto previsto dall'art. 2386 c.c. ultimo comma, assumeva la gestione della società per gli atti di ordinaria amministrazione e provvedeva a convocare l'assemblea degli azionisti per la revoca dell'amministratore unico e la nomina di un nuovo organo amministrativo. L'assemblea degli azionisti in seconda convocazione, essendo la prima andata deserta, in data 9 luglio 2024 nominava amministratore unico il dott. Guido Foresti, presidente del collegio sindacale. Il dott. Guido Foresti nell'assumere la carica si dimetteva con effetto immediato dal ruolo di membro e



presidente del collegio sindacale ricoperto fino a quel momento. Il suo posto quale componente del collegio sindacale veniva assunto dal sindaco supplente più anziano dott.ssa Veronica Cadei, mentre il ruolo di presidente del collegio sindacale veniva assunto dal dott. Nicola Alberto Bonassi, quale membro più anziano del collegio sindacale, a seguito di rinuncia della dott.ssa Paola Corniani.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che l'amministratore unico ha dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Sviluppo Turistico Lago d'Iseo al 31.12.2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

Per quanto a nostra conoscenza, l'amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c..

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per € 34.104 e di costi di sviluppo per € 900.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di un avviamento per € 49.392.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Iseo, lì 11 aprile 2025

Il Collegio sindacale

Dott. Nicola Alberto Bonassi

Dott.ssa Paola Corniani

Dott.ssa Veronica Cadei

