

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA GARIBALDI, 9 - CASCIANA TERME LARI (PI) 56035
Codice Fiscale	00381680503
Numero Rea	PI 43782
P.I.	00381680503
Capitale Sociale Euro	8.010.027
Forma giuridica	Societa' per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	5.818.300	5.839.441
2) impianti e macchinario	222.966	313.660
3) attrezzature industriali e commerciali	15.688	21.963
5) immobilizzazioni in corso e acconti	27.320	27.320
Totale immobilizzazioni materiali	6.084.274	6.202.384
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	-	308
Totale partecipazioni	-	308
2) crediti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0
d-bis) verso altri		
Totale crediti verso altri	-	0
Totale crediti	-	0
3) altri titoli	369.116	369.116
Totale immobilizzazioni finanziarie	369.116	369.424
Totale immobilizzazioni (B)	6.453.390	6.571.808
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	70.429	85.350
Totale crediti verso clienti	70.429	85.350
2) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	541.178	526.557
Totale crediti verso imprese controllate	541.178	526.557
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.200	10.316
Totale crediti tributari	21.200	10.316
5-ter) imposte anticipate	303	168
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.415	2.197
Totale crediti verso altri	1.415	2.197
Totale crediti	634.525	624.588
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	158	251
Totale disponibilità liquide	158	251
Totale attivo circolante (C)	634.683	624.839
D) Ratei e risconti	142.386	140.387
Totale attivo	7.230.459	7.337.034
Passivo		
A) Patrimonio netto		

I - Capitale	8.010.027	8.010.027
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	167.760	277.599
IV - Riserva legale	74.092	74.092
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	6.857	6.857
Totale altre riserve	6.857	6.857
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.867.127)	(1.867.127)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.616	(109.839)
Totale patrimonio netto	6.393.225	6.391.609
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	-	3.081
Totale fondi per rischi ed oneri	-	3.081
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.908	101.276
Totale debiti verso banche	51.908	101.276
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	66.305	112.291
Totale debiti verso fornitori	66.305	112.291
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	0
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	42.344	30.239
Totale debiti verso imprese controllate	42.344	30.239
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese collegate	0	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	265	22.439
Totale debiti tributari	265	22.439
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	163
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	163
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	46.608	48.109
Totale altri debiti	46.608	48.109
Totale debiti	207.430	314.517
E) Ratei e risconti	629.804	627.827
Totale passivo	7.230.459	7.337.034

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	241.169	241.113
5) altri ricavi e proventi		
altri	17.407	7.578
Totale altri ricavi e proventi	17.407	7.578
Totale valore della produzione	258.576	248.691
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	40	83
7) per servizi	58.045	56.388
8) per godimento di beni di terzi	7.000	7.000
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	118.110	118.110
Totale ammortamenti e svalutazioni	118.110	118.110
14) oneri diversi di gestione	59.096	57.839
Totale costi della produzione	242.291	239.420
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	16.285	9.271
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	179
Totale proventi diversi dai precedenti	-	179
Totale altri proventi finanziari	-	179
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	9.678	8.991
Totale interessi e altri oneri finanziari	9.678	8.991
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(9.678)	(8.812)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	96.957
Totale svalutazioni	-	96.957
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	(96.957)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	6.607	(96.498)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	5.126	13.341
imposte differite e anticipate	(135)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	4.991	13.341
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.616	(109.839)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2018 31-12-2017

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.616	(109.839)
Imposte sul reddito	4.991	13.341
Interessi passivi/(attivi)	0	6.147
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	6.607	(90.351)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	118.110	118.110
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(135)	96.957
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	117.975	215.067
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	124.582	124.716
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	300	22.326
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(33.881)	(41.494)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.999)	(40.943)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.977	40.998
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(882)	110.141
Totale variazioni del capitale circolante netto	(34.485)	91.028
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	90.097	215.744
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	0	0
(Imposte sul reddito pagate)	(5.126)	(13.246)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(3.081)	(64)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(8.207)	(13.310)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	81.890	202.434
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	308	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	308	0
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(49.368)	990
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(49.368)	990
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	32.830	203.424
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	251	493
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	251	493
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	158	251
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	158	251

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

NOTA INTEGRATIVA

La Società Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione opera nel settore dello sfruttamento e della valorizzazione delle acque termali. Sede e direzione dell'azienda si trovano a Casciana Terme Lari - Piazza Garibaldi n. 9.

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato ammonta ad euro 8.010.027,09 .
Esso è composto da 2.282.059 azioni, ciascuna da nominali euro 3,51, così ripartite:

- Comune di Casciana Terme n. 555.409 azioni per complessivi euro 1.949.485,59
- Regione Toscana n. 1.726.650 azioni per complessivi euro 6.060.541,50

In data 15 ottobre 2018 l'assemblea straordinaria di Terme di Casciana S.p.A. ha recepito la proposta formulata dal socio regione Toscana, ai sensi del D.Lgs. 175/2016 e ss.mm.ii. e della D.G.R. n.5/2018 e deliberato lo scioglimento anticipato e la messa in liquidazione della società ai sensi dell'art. 2484 del c.c.

Il bilancio al 31 dicembre 2018 è stato redatto in ottemperanza alle norme del Codice Civile, le quali hanno recepito le disposizioni introdotte dal D.Lgs. 127/1991 e dalle successive modifiche ed integrazioni. Nel corso dell'esercizio, oggetto del presente commento, non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423 comma 4, Codice Civile.

La società Terme di Casciana S.p.A., in Liquidazione a seguito dell'operazione straordinaria di conferimento d'azienda alla società controllata Bagni di Casciana S.r.l. effettuata con atto notarile del 22 dicembre 2008, ha assunto le caratteristiche di società immobiliare nella cui disponibilità sono rimasti gli immobili delle terme storiche parte dei quali a far data da 1 gennaio 2009 sono stati concessi in locazione a Bagni di Casciana S.r.l. e la nuda proprietà dei fabbricati di Villa Borri.

In data 2 luglio 2013, con atto del Notaio Angelo D'Errico, la società ha ceduto alla controllata Bagni di Casciana S.r.l. l'usufrutto sul bene immobile ove è svolta l'attività di riabilitazione.

I criteri di valutazione più significativi seguiti nella redazione del bilancio, nonché il contenuto delle singole voci dello stesso sono esposte qui di seguito.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio sono conformi a quanto disposto dalla disciplina civilistica. Risultano inoltre omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio .

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da beni immateriali e costi ad utilità pluriennale, ed il loro ammortamento è stato effettuato in quote costanti, a partire dall'anno di acquisizione, su base quinquennale.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli eventuali oneri accessori. Esse comprendono gli incrementi conseguenti all'applicazione sia delle leggi di rivalutazione monetaria n. 576/1975 e 72/1983, sia di quella n. 413/1991 sulla rivalutazione obbligatoria dei beni immobili delle imprese. Il valore delle immobilizzazioni materiali è stato rettificato degli ammortamenti complessivamente stanziati.

Questi ultimi, con eccezione dei Fabbricati Industriali, sono stati calcolati nei limiti delle aliquote previste dal D.M. 29 ottobre 1974 (e successive modificazioni) e 31 dicembre 1988, ritenute idonee a ripartire il valore di carico delle immobilizzazioni materiali nel periodo di vita utile delle stesse.

Per gli investimenti dell'esercizio la quota di ammortamento è ridotta del 50% (D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 art. 67). Le immobilizzazioni in corso e gli acconti corrisposti sono iscritti sulla base dei costi sostenuti e degli anticipi erogati. Con riferimento alle immobilizzazioni materiali costituite dai fabbricati esistenti al momento del conferimento dell'attività a Bagni di Casciana S.r.l., si evidenzia che la loro possibilità di utilizzazione non è sostanzialmente limitata nel tempo, tenendo anche conto del fatto che il valore di tali immobili non ha subito ed è destinato a non subire diminuzioni nel corso degli anni.

A tale proposito si evidenzia che tali immobili sono sottoposti continuamente a lavori di manutenzione e, per quanto concerne quelli concessi in locazione alla controllata Bagni di Casciana S.r.l., questa si è assunta l'onere di effettuare sia le manutenzioni ordinarie che quelle straordinarie e di riconsegnare gli immobili alla scadenza con lo stesso valore di utilizzo.

La società inoltre ha richiesto apposita perizia che ha accertato che non si sono registrate variazioni di valore dei beni immobili rispetto a quanto stimato nella Perizia di Stima asseverata con il rito del giuramento in data 16 dicembre 2008. Per tale motivo la voce fabbricati, oggetto della perizia di stima effettuata in data 16.12.2008, nel corrente esercizio, come già negli esercizi dal 2009 al 2017, non è stata assoggettata ad ammortamento.

In data 2 luglio 2013 con atto del Notaio Angelo D'Errico, la società ha conferito alla controllata Bagni di Casciana S.r.l., l'usufrutto ventennale sul bene immobile ove viene svolta l'attività di Riabilitazione.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni e gli altri titoli sono iscritte in bilancio al costo di sottoscrizione.

RIMANENZE

La valutazione delle rimanenze è effettuata secondo le disposizioni di legge e con gli stessi criteri del precedente esercizio e cioè sono valutate al minore fra il costo di acquisto e il valore desumibile dell'andamento del mercato alla chiusura dell'esercizio.

CREDITI E DEBITI

Sono iscritti al loro valore nominale. Per quanto concerne i crediti tale valore viene opportunamente rettificato per allinearli a quello di presumibile realizzo.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Sono iscritte per il loro valore nominale.

RATEI E RISCONTI

I ratei e risconti sono determinati sulla base della competenza temporale.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

E' calcolato in modo da coprire integralmente l'ammontare di quanto maturato alla fine dell'esercizio in base alle disposizioni di legge e del CCNL, al netto degli anticipi corrisposti.

CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

I contributi in conto esercizio sono imputati al conto economico nell'esercizio di stipula dell'atto con l'ente erogante e conseguente alla formale delibera di assegnazione.

CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI

I contributi in conto impianti sono contabilizzati come ricavi anticipati da riscontare in relazione alla durata degli ammortamenti.

RICAVI E COSTI

Sono iscritti nel conto economico in base al criterio di competenza.

BENI IN LEASING

I beni strumentali acquisiti in leasing sono riflessi in bilancio conformemente all'impostazione contabile coerente con l'attuale interpretazione legislativa in materia, che prevede la contabilizzazione dei canoni di leasing quali costi d'esercizio.

COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEI CONTI D'ORDINE

ATTIVO**CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI**

Al 31/12/2018 e al 31/12/2017 non presentano valori .

IMMOBILIZZAZIONI

Risultano pari complessivamente ad euro 6.453.390 e presentano un decremento netto di euro 118.418 rispetto al 31/12/2017.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2018 non presentano valori.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Nell'esercizio 2018 non sono state effettuate acquisizioni.

La quota di ammortamento annuale delle immobilizzazioni materiali assomma a euro 118.110.

A seguito dell'operazione di conferimento effettuata nell'esercizio 2008 a favore della controllata Bagni di Casciana s.r.l., la società ha conservato la piena proprietà dei beni immobili delle terme storiche e di Villa Borri.

Nel perimetro di conferimento è stato incluso l'usufrutto ventennale dei beni immobili relativi al complesso Villa Borri, mentre le terme storiche sono state concesse in locazione alla stessa Bagni di Casciana s.r.l.

A seguito dell'ulteriore operazione di conferimento dell'usufrutto ventennale del bene immobile Centro di Riabilitazione alla controllata Bagni di Casciana S.r.l., effettuata in data 2 luglio 2013, le Terme hanno conservato di tale immobile solo la nuda proprietà.

Come specificato nei criteri di valutazione, la società non ha effettuato gli ammortamenti della voce Fabbricati Industriali oggetto della perizia di stima del 16.12.2008, mentre sono stati effettuati regolarmente gli ammortamenti degli investimenti effettuati successivamente a tale data.

I costi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stati sostenuti dalla controllata Bagni di Casciana.

Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

- Fabbricati industriali -
- Opere ed impianti su terreni e parchi 8%
- Pozzi ed opere idrauliche 2%
- Impianti, macchinari generici, Impianti lavanderia e montacarichi 10%
- Attrezzature specifiche 10%
- Mobili e arredi 12%
- Macchine elettromeccaniche ed elettroniche 20%
- Biancheria 20%
- Automezzi 20%
- Attrezzature diverse 20%

In relazione al disposto dell'art.10 della legge 19 marzo 1983 n. 72, si riportano di seguito le informazioni sulle rivalutazioni effettuate con riferimento ai beni esistenti in patrimonio al 31.12.2018:

(euro)	Beni non rivalutati	Beni rivalutati		Rivalutazione legge 72/83	Rivalutazione legge 413/91	Valore al 31.12.2018
	Costo storico	Costo storico	Rivalutazione legge 576/75			
Terreni e fabbricati industriali	6.117.702	2.921.597	118.783	491.018	394.174	10.043.274

Impianti e macchinario	906.943					906.943
Attrezzature industriali e commerciali	62.753					62.753
Altri beni	2.493					2.493
Immobilizzazioni in corso	27.320	-	-	-	-	27.320
Totale	7.117.211	2.921.597	118.783	491.018	394.174	11.042.783

Nel seguente prospetto sono riprodotti, suddivisi per ciascuna voce, i movimenti intervenuti nell'esercizio, nonché la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2018:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2017

(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	9.039.299	1.003.975	4.203.833	5.839.441
Impianti e macchinario	906.943		593.283	313.660
Attrezzature industriali e commerciali	62.753		40.790	21.963
Altri beni	2.493		2.493	-
Immobilizzazioni in corso	27.320			27.320
Totale	10.038.808	1.003.975	4.840.399	6.202.384

VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali				21.141	(21.141)
Impianti e macchinario	-			90.694	(90.694)
Attrezzature industriali, commerciali	-			6.275	(6.275)
Altri beni	-			-	
Immobilizzazioni in corso	-				
Totale	-	-	-	118.110	(118.110)

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2018

(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	9.039.299	1.003.975	4.224.974	5.818.300
Impianti e macchinario	906.943		683.977	222.966
Attrezzature industriali, commerciali	62.753		47.065	15.688
Altri beni	2.493		2.493	-
Immobilizzazioni in corso	27.320			27.320
Totale	10.038.808	1.003.975	4.958.509	6.084.274

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un valore pari ad euro 369.116 con un decremento di euro 308 rispetto allo scorso esercizio. Tale decremento è stato determinato dal recesso dal Consorzio Turistico Volterra Valdicecina Valdera che ha comportato il rimborso della quota associativa.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

(euro)	Valore al 31/12/2017	31/12/2018
Partecipazioni in altre imprese	308	-
Conferimenti in c/capitale in imprese controllate	369.116	369.116
Totale	369.424	369.116

Nel prospetto viene riportata la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2018 :

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2017

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore a bilancio
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				-
* imprese controllanti				
* altre imprese				
Consorzio Toscana Termale				-
Consorzio Turistico Volterra	308			308
Altri titoli:				
Conferimenti in conto capitale	369.116			369.116
Totale	369.424			369.424

VARIAZIONI DEL PERIODO

euro	Acquisizioni / sottoscrizioni	Riclassifiche	Alienazioni	Svalutazioni / Ripristini valore	Ricostruzioni capitale
Partecipazioni in:					
* Imprese controllate	-				-
* imprese controllanti					
* altre imprese					
Consorzio Turistico Volterra		-	308		-
Altri Titoli					
*Conferimenti in conto capitale					
Totale			308		-

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE 31.12.2018

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore
------	-------	---------------	--------------	--------

Partecipazioni in:

* **Imprese controllate**

Bagni di Casciana srl

* **imprese controllanti**

* **altre imprese**

Consorzio Turistico

Volterra

Altri titoli:

***Conferimenti in conto capitale**

369.116

369.116

Totale

369.116

369.116

ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante è pari a euro 634.683 con un incremento di euro 9.844 rispetto allo scorso esercizio.

RIMANENZE

Le rimanenze finali non presentano valori.

CREDITI

Risultano pari a euro 634.525, con un incremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2017 di euro 9.937. Presentano la seguente composizione:

DETTAGLIO CREDITI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Verso clienti	70.429	85.350	-14.921
Crediti v/imprese controllate	541.178	526.557	14.621
Erario	21.200	10.316	10.884
Verso altri	1.415	2.197	-782
Imposte anticipate	303	168	135
Totale	634.525	624.588	9.937

I crediti verso imprese controllate sono incrementati di euro 14.621 e sono relativi al credito vantato verso la società controllata Bagni di Casciana s.r.l. per le fatture relative all'indennità per l'occupazione degli immobili termali.

I crediti verso l'erario sono relativi agli importi versati quali acconto di imposta per l'esercizio in corso.

I crediti per Imposte Anticipate assommano a euro 303, con un incremento di euro 135 rispetto allo scorso esercizio. Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.17

(euro)	Importi 31/12/2017	Ires 24%%
Imposte deducibili per cassa	700	168
	700	168

DETTAGLIO MOVIMENTI 2018 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

(euro)	Recuperi al 31/12/2018	Ires 24% Irap 4,82%	Contabilizz. 31/12/2018	Ires 24,00% Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	700	168	1.261	303
Fiscalità società controllata				
Modif .fiscalità differita anni precedenti				
	700	168	1.261	303

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.18

(euro)	Importi 31/12/2018	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	1.261	303	
Totale	1.261	303	

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni non presentano valori.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide risultano pari a euro 158 con un decremento rispetto all'esercizio chiuso al 31/12/2017 di euro 93, e sono così costituite:

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Depositi bancari e postali	158	251	(93)
denaro e valori in cassa	-	-	
Totale	158	251	(93)

RATEI E RISCONTI ATTIVI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
risconti	142.386	140.387	1.999

ratei			
Totale	142.386	140.387	1.999

I risconti sono costituiti:

- per euro 2.969 dalla quota di competenza temporale dei premi assicurativi
- per euro 139.417 dalla quota di competenza temporale dei canoni relativi al contratto di affitto venticinquennale stipulato con Immobiliare Le Querciole S.r.l. relativamente a porzioni di immobili e parco termale facenti parte del complesso Villa Borri.

PASSIVO

-

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto si evidenzia in euro 6.393.225, e comprende:

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2018	31/12/2017
Capitale	8.010.027	8.010.027
Riserva da rivalutazione legge 72/83	-	1.643
Riserva da rivalutazione legge 413/91	167.760	275.956
Riserva legale	74.092	74.092
Riserva contributi in c/capitale	6.857	6.857
Riserva contributi in c/capitale D.P.R. 917/86		
Riserva straordinaria		
Riserva dividendi		
Utile (perdita)portati a nuovo	(1.867.127)	(1.867.127)
utile (perdita) dell'esercizio	1.616	(109.839)
Totale	6.393.225	6.391.609

La perdita relativa all'esercizio 2017 di euro 109.839 è stata coperta con le riserve di rivalutazione.

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2017	Sottoscrizioni dei soci	Riclassifiche	Ripartizione utile	Utile/perdita dell'esercizio	31/12/2018
Capitale	8.010.027					8.010.027
Riserva da rivalutazione L. 72/83	1.643		(1.643)			-
Riserva da rivalutazione L. 413/91	275.956		(108.196)			167.760
Riserva legale	74.092					74.092
Riserva contributi in c /capitale	6.857					6.857
Riserva contributi in c /capitale ex art. 55 D.P.R. 917/86)						
Riserva straordinaria						

Riserve dividendi				
Utile (perdita) dell'esercizio	(109.839)	109.839	1.616	1.616
utile (perdita) portati a nuovo	(1.867.127)			(1.867.127)
Totale	6.391.609	0	1.616	6.393.225

RISERVE: REGIME FISCALE IN CASO DI DISTRIBUZIONE

Ammontari che in caso di distribuzione :

(euro)	concorrono a formare il reddito imponibile dei soci	concorrono a formare il reddito imponibile della società	non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci	Totale
Riserve di rivalutazione	-	167.760	-	167.760
Riserva legale	74.092	-	-	74.092
Altre riserve:	-	-	-	-
Riserva da contributi in c /capitale	-	6.857	-	6.857
Riserva straordinaria	-	-	-	-
Riserve dividendi				
Totale	74.092	174.617	-	248.709

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per Rischi ed Oneri non presentano valori. L'importo presente al 31/12/2017 di euro 3.081 è stato portato a sopravvenienze attive non avendo la società contenziosi in corso.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato non presenta valori come nel precedente esercizio.

DEBITI

I debiti ammontano a euro 207.430 con un decremento di euro 107.087 rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2017 e sono analizzati come segue:

DETTAGLIO DEBITI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
debiti verso banche a breve termine	51.908	101.276	-49.368
debiti verso fornitori	66.305	112.291	-45.986
Debiti verso imprese controllate	42.344	30.239	12.105
debiti tributari	265	22.439	-22.174
debiti verso istituti di previdenza	-	163	-163
Altri debiti	46.608	48.109	-1.501
Totale	207.430	314.517	-108.087

I debiti verso imprese controllate di complessivi euro 42.344 sono relativi a fatture per servizi prestati dalla società controllata Bagni di Casciana Srl

Gli altri debiti comprendono:

- Per euro 39.000 il deposito cauzionale in contanti effettuato da Bagni di Casciana S.r.l. come previsto dall'art. 12 del contratto di locazione stipulato nel 2012..
- Per euro 4.000 il debito per contributi associativi nei confronti dell'Unione Industriale Pisana
- Per euro 1.663 il debito verso il Consorzio di Bonifica
- Per euro 1.622 il debito verso il Liquidatore per il compenso maturato dal 19 ottobre al 31.12.2018

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano complessivamente ad euro 629.804 con un incremento di euro 1.977 rispetto allo scorso esercizio e sono così suddivisi:

- Ratei passivi per euro 59 che riguardano competenze maturate a favore di Istituti di Credito addebitate nel 2019
- Risconti passivi per euro 629.745 la cui composizione è la seguente:
 - euro 489.734 sono relativi alle quote di contributi percepiti da questa società e da riscontare in relazione alla durata degli investimenti. Sono così dettagliati:
 - 241. euro 241.615 relativi alla quota di contributo di complessivi euro 696 di cui al Reg. U.E. 2081/93 OB. 2 e al relativo reintegro;
 - 242. euro 96.225 relativi al contributo di euro 494.708 (Reg. CE 1260/1999 OB. 2 2000-2006);
 - 243. per euro 151.894 il residuo dell'importo erogato da Fidi Toscana quale contributo relativo al progetto "Recupero Villa Borri - Centro Benessere " Az. B. 4 PRSE 2001-2005.
 - euro 139.417 riguardano la quota di competenza temporale dei canoni relativi al contratto di subaffitto venticinquennale stipulato con Bagni di Casciana S.r.l. relativamente a porzioni di immobili facenti parte del complesso Villa Borri.
 - Euro 594 sono relativi alla quota di competenza temporale del contratto di affitto stipulato con Belcari Anna Maria.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine comprendono:

GARANZIE REALI PRESTATE, così analizzate:

(euro)	31/12/2018	31/12/2017
Ipoteche su:		
* terreni e fabbricati	9.260.000	9.260.000
Totale	9.260.000	9.260.000

Riguardano le garanzie reali fornite a fronte dei seguenti mutui ipotecari accesi dalla società come riportato:

- euro 3.520.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di Volterra per mutuo di originari euro 1.760.000
- euro 3.900.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di San Miniato per mutuo di originari euro 950.000
- euro 380.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di Volterra per mutuo di originari euro 190.000

A seguito dell'operazione di conferimento effettuata con effetto 31.12.2008, tali mutui ipotecari sono stati conferiti alla società controllata Bagni di Casciana S.r.l. con residuo vincolo per la controllante ex art.1273 cod.civ.

- Euro 1.460.000 ipoteca iscritta da Banca Nazionale del Lavoro per mutuo di euro 670.000 sottoscritto in data 27.12.2013 dalla società controllata Bagni di Casciana S.r.l.

ALTRI CONTI D'ORDINE, che sono così analizzati:

Euro 585.000 sono relativi all'impegno assunto con la Cassa di Risparmio di Volterra in merito ai fidi accordati alla controllata Bagni di Casciana Srl.

Euro 350.000 sono relativi all'impegno assunto con la Banca Monte dei Paschi di Siena in merito ai fidi accordati alla controllata Bagni di Casciana Srl.

Euro 670.000 sono relativi all'impegno assunto con la Banca Nazionale del Lavoro in merito al mutuo concesso alla controllata Bagni di Casciana S.r.l., il cui debito residuo al 31.12.2018 ammonta ad euro 335.000.

Gli importi concernenti i residui vincoli relativi ai mutui ipotecari conferiti alla controllata nel 2008 sono i seguenti:

- Euro 1.622.287 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di San Miniato di originari euro 1.950.000. La Cassa di Risparmio di San Miniato, come da avviso pubblicato sulla gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 20 gennaio 2018, ha ceduto tale credito alla società Nostos SPV S.r.l. con sede in Milano.
- Euro 1.161.967 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di Volterra di originari euro 1.760.000
- Euro 40.223 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di Volterra di originari euro 190.000.
- Euro 209.562 sono relativi alla polizza fidejussoria rilasciata a favore del Comune di Casciana Terme a garanzia degli obblighi di cui alla concessione edilizia per la ristrutturazione di Villa Borri.

- Depositi effettuati da fornitori ed affittuari:

depositi	euro 2.582
Polizze fidejussorie	euro 665

- Contributo da incassare da enti pubblici euro 103

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione in euro 258.576 presenta un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 9.885. Nel dettaglio è costituito da:

VALORE DELLA PRODUZIONE

31/12/2018	31/12/2017	Variazione
------------	------------	------------

Ricavi per vendita e prestazioni:

Fitti attivi	239.169	239.113	56
Fornitura acqua termale	2.000	2.000	-
Altri ricavi e proventi:			
Diversi:	3.693	3.891	- 198
Sopravvenienze attive	13.714	3.687	10.027
TOTALE	258.576	248.691	9.885

A seguito del conferimento di attività effettuato a fine esercizio 2008 a favore della controllata Bagni di Casciana s.r.l., Terme di Casciana S.p.A. è divenuta una società immobiliare la cui attività è relativa alla locazione degli immobili del compendio termale.

In data 31 dicembre 2017 è scaduto il contratto di locazione sottoscritto con la Bagni di Casciana Srl e, da tale data, la società controllata utilizza i locali oggetto della precedente locazione, indispensabili per lo svolgimento della propria attività, riconoscendo a Terme di Casciana S.p.A. un'indennità di occupazione di pari importo al canone precedentemente riconosciuto pari ad euro 200.000 annui.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione per complessivi euro 242.291 presentano un incremento di euro 2.871 rispetto all'esercizio precedente e sono così articolati :

COSTI DELLA PRODUZIONE

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
per materie prime, sussidiarie, consumo	40	83	-43
Per servizi	58.045	56.388	1.657
Per godimento beni di terzi	7.000	7.000	-
Per il personale			
Ammortamenti e svalutazioni	118.110	118.110	-
variazioni delle rimanenze		-	
Accantonamento per rischi		-	
Oneri diversi di gestione	59.096	57.839	1.257
Totale	242.291	239.420	2.871

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a euro 58.045 e sono costituiti da:

COSTI PER SERVIZI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Spese per organi sociali	21.520	19.699	1.821
Contributi gestione separata INPS	1.280	1.280	-
Spese amministrative	14.493	15.732	-1.239
Spese legali e notarili	4.300	2.388	1.912
Direzione mineraria	7.140	7.140	-
Premi assicurativi	7.667	7.726	-59
Consulenze varie	1.636	2.117	-481
Varie	9	306	-297

Totale	58.045	56.388	-1.657
---------------	---------------	---------------	---------------

Gli emolumenti annui spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Amministratori euro 000
- Collegio Sindacale euro 10.000
- Revisore Legale euro 000

Godimento beni di terzi

La spesa è relativa al canone di locazione di competenza dell'esercizio dei locali reception, cucina, grotta termale e porzione di parco presso Villa Borri come da contratto di locazione venticinquennale stipulato in data 26 novembre 2013 con Immobiliare Le Querciole S.r.l.

Costi del personale

La società a far data dal 31 dicembre 2008 non ha personale alle proprie dipendenze.

Ammortamenti delle immobilizzazioni

I costi relativi agli ammortamenti delle immobilizzazioni per complessivi euro 118.110 sono i seguenti:

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Terreni e fabbricati	21.141	21.140	1
Impianti e macchinario	90.694	90.694	-
Attrezzature industriali e commerciali	6.275	6.276	-1
Altre			
Totale	118.110	118.110	-

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontanti a euro 59.096 sono costituiti:

- per euro 52.880 da imposte e tasse che comprendono:

DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Imposta municipale unica (I.M.U.)	40.736	40.736	-
Diritto proporzionale annuo	7.500	7.500	-
altre	4.644	4.145	499
	52.880	52.381	499

- per euro 6.216 da altri oneri diversi che comprendono:

DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Perdite su crediti	-	-	
contributi associativi	500	500	-
Penalità e multe	2.853	1.077	1.776
Spese e diritti C.C.I.A.A.	135	138	-3
Sopravvenienze Passive	2.728	3.743	-1.015
	6.216	5.458	758

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 9.678 con un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 866.

Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Interessi attivi da banche	-	-	
altri	-	179	179
Totale	-	179	-179

INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Interessi corrisposti a banche su c/c	7.343	6.147	1.196
commissioni corrisposte a banche	2.071	2.756	-685
Interessi su altri debiti	264	88	176
Totale	9.678	8.991	687

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non sono presenti rettifiche di valore di attività finanziarie mentre lo scorso esercizio ammontavano ad euro 96.498 a causa della svalutazione della partecipazione della società controllata Bagni di Casciana S.r.l.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

- Le imposte sul reddito sono relative:
- ad imposte IRES ammontanti ad euro 2.744
- ad imposte IRAP per euro 2.382

La società non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario.

Non sono presenti operazioni in valuta.

Non risultano essere presenti operazioni di cui ai punti n. 22-bis e 22-ter dell'art.2427 del Codice Civile

Si da' infine atto che tutte le operazioni poste in essere sono state regolarmente contabilizzate nonché esposte nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico e che nessun fatto di rilievo che possa produrre notevoli riflessi sulla gestione è avvenuto dopo la chiusura dell'esercizio 2018.

Casciana Terme Lari, 28 marzo 2019

Il Liquidatore

Arabella Ventura

TERME DI CASCIANA SPA in Liquidazione

Piazza Garibaldi, 9

56034 CASCIANA TERME

Codice fiscale e numero di iscrizione

Registro imprese Pisa 00381680503

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

L'anno 2018 ha rappresentato una svolta nell'attività di questa azienda. Ed infatti avete deliberato la Liquidazione Volontaria della società in data 15/10/2019, con effetto dal 19/10/2019, assegnando al Liquidatore alcuni fondamentali indirizzi dei quali tener conto al fine di orientare la propria attività. In questo bilancio pertanto si dà conto di un periodo preliquidatorio (ante 19/10/2018) e successivo all'avvio della liquidazione suddetta. Vi è per vero da sottolineare che la natura immobiliare dell'oggetto sociale ha reso tendenzialmente stabile la gestione durante tutto l'esercizio. Non si sono ravvisate né criticità né contenziosi di particolare rilievo. Molteplici sono stati invece gli adempimenti svolti nel rispetto delle norme di legge e della volontà dei Soci espressa in sede assembleare: ci si riferisce per esempio all'introduzione della figura del DPO ovvero il Responsabile Protezione dei dati personali, introdotta in applicazione del Regolamento UE 2016/679. La società ha poi recepito la normativa D. Lgs 231/2001 in merito all'adozione dei modelli organizzativi finalizzati ad ottimizzare i processi produttivi e prevenire la commissione di reati. Come è noto la Società detiene la partecipazione totalitaria nella società di gestione Bagni di Casciana Srl: ciò ha determinato negli anni passati la svalutazione del valore contabile di immobilizzazione finanziaria, in ragione delle perdite economiche registrate in bilancio dalla suddetta società. Nel corso del 2018 tuttavia la controllata ha negoziato lo stralcio di un importante debito ipotecario riducendo l'indebitamento e producendo una importante partita economica straordinaria che ne ha determinato un valore di utile ingente. In ragione di ciò nel presente bilancio non sarà effettuata alcuna svalutazione della partecipazione e, pertanto, il valore delle immobilizzazioni di Terme di Casciana Spa in Liquidazione risulterà diminuito dei soli consueti ammortamenti ordinari. Il

valore patrimoniale è stato infatti confermato da un Tecnico che ne ha stimato il valore reale, ravvisandone corrispondenza.

Il bilancio di Terme di Casciana Spa in Liquidazione, i cui dettagli contabili sono ampiamente esposti nella nota integrativa, presenta al 31/12/2018 dunque un utile finale di euro 1.616 (nel 2017 si registrava una perdita di euro 109.839) ma a fronte di un valore di EBIT positivo di euro 16.285 (nel 2017 euro 9.271).

Il bilancio Terme di Casciana Spa in Liquidazione presenta un andamento sostanzialmente stabile dettato dalla natura del suo oggetto sociale, di carattere immobiliare. La società percepisce affitti e canoni di locazione, di cui il principale è proprio da parte della società di gestione Bagni di Casciana Srl che, nel 2018, a titolo di indennità di occupazione, euro 200.000,00 oltre IVA. Da rilevare che l'aumento dei costi della produzione, da euro 239.420 ad euro 242.291 è dovuto essenzialmente all'aumento dei servizi e oneri diversi di gestione (DPO, Revisore Legale, ecc...)

ANDAMENTO COSTI E RICAVI E PRINCIPALI INDICATORI DI ANDAMENTO

I ricavi della società Terme di Casciana Spa in Liquidazione si compongono quindi essenzialmente di affitti, per euro 241.169 (241.113 nel 2017) ed altri ricavi per euro 17.407 (7.578 nel 2017).

Sul piano dei costi l'importo di euro 242.291 risulta maggiore del corrispondente valore dell'anno precedente (239.420 nel 2017).

Con riferimento all'amministrazione della società ed alla tenuta della contabilità si segnala che l'azienda non ha personale alle proprie dipendenze e, dunque, si avvale di servizi resi dalla controllata.

Gli ammortamenti sono sostanzialmente stabili ed ammontano ad euro 118.110 (118.110 nel 2017); si ritiene che non siano suscettibili di aumento nel prossimo futuro in quanto, come previsto nel vecchio contratto (scaduto) e nel nuovo che dovrà essere siglato nel corso del 2019, non si prevedono ulteriori investimenti, essendo affidata alla società controllata Bagni di Casciana Srl, l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Di seguito una tabella riepilogativa dei principali indici patrimoniali di bilancio:

	ATTIVO		PASSIVO
Immobilizzazioni nette	6.453.390	Mezzi Propri	6.393.225
Rimanenze finali	0	Passività Differite	0
Crediti + Liquidità	634.683	Passività a Breve	207.430
Ratei e Risconti	142.386	Ratei e Risconti	629.804
	7.230.459		7.230.459

PRINCIPALI INDICI DI BILANCIO

Indice di Solidità Patrimoniale (copertura delle Immobilizzazioni con Mezzi Propri)=

<u>Mezzi Propri</u>	<u>6.393.225</u>	99,07%
Immobilizzazioni Nette	6.453.390	

Indice di Copertura delle Immobilizzazioni con Fonti a Medio/Lungo=

<u>Mezzi Propri + Passività Differite</u>	<u>6.393.225</u>	99,07%
Immobilizzazioni Nette	6.453.390	

Indice di Liquidità Corrente=

<u>Attivo circolante</u>	<u>634.683</u>	305,97%
Passività a Breve (escluso ratei e risconti)	207.430	

Indice di Liquidità Immediata=

<u>Crediti + Attività Liquide</u>	<u>634.683</u>	305,97%
Passività a Breve	207.430	

Leverage

<u>Debiti v/banche</u>	<u>51.908</u>	0,81%
Patrimonio netto	6.393.225	

	2018	2017	2016
EBIT			
Ricavi della Produzione- Costi della Produzione	16.285	9.271	16.510
EBITDA			
Ricavi della Produzione - Costi della Produzione			
- Ammortamenti -Accantonamenti	134.395	127.381	134.620

Se confrontiamo la tabella di indici di bilancio del 2018 con quella del 2017 è possibile apprezzare un importantissimo miglioramento, dettato da due fattori fondamentali: il primo l'assenza di svalutazione della partecipazione di Bagni di Casciana che comportava un effetto negativo a livello economico ma anche patrimoniale per la riduzione del corrispondente valore della partecipazione; secondo per una riduzione dell'indebitamento sia bancario che relativo ai fornitori. Basti pensare che il totale dei debiti verso banche + debiti verso fornitori nel bilancio 2017 era pari ad euro 213.567 mentre nel 2018 si è ridotto ad euro 118.213 (una riduzione di euro 93.354, pari al 44,6%) Migliorano quindi tutti gli indici sia di natura patrimoniale che di natura economica, fatto che testimonia come la struttura impieghi/fonti della società sia equilibrata.

MISURAZIONE DEL RISCHIO AZIENDALE

Rispetto al piano di valutazione del rischio di crisi aziendale, pubblicato sul sito Istituzionale dell'Ente, nella Sezione Altri contenuti, si riportano di seguito i valori degli indici più rilevanti (per i quali è stabilita una soglia di allarme) risultanti dal bilancio di esercizio 2018:

- Indice di autocopertura delle Immobilizzazioni: valore 99,07%
- Indice di copertura globale delle Immobilizzazioni: valore 99,07%
- Margine di contribuzione netto: valore euro 16.285
- Margine di contribuzione lordo: valore euro 134.395
- Oneri finanziari: valore 3,74% (sotto soglia)

L'insieme di questi indici offre un quadro di stabilità economica e patrimoniale della società.

CONTENZIOSI IN CORSO

Alla data attuale non risultano aperti contenziosi con Enti Tributarî e/o Previdenziali.

I RAPPORTI TRA CONTROLLATA E CONTROLLANTE

Nel corso del 2012 è stato rinnovato il contratto di servizi vari, che definisce le condizioni alle quali la società controllata Bagni di Casciana Srl eroga i servizi e

disciplina gli altri rapporti con la controllante. Nel contratto di servizio sono anche disciplinate le regole ed i costi della somministrazione dell'acqua termale, della cui concessione mineraria resta titolare la controllante. Questo contratto andrà a naturale scadenza nell'esercizio 2019, quando saranno ridefiniti gli obblighi reciproci tra le due società, in funzione dello stato e delle finalità liquidatorie di Terme di Casciana Spa in Liquidazione.

Per quanto riguarda il contratto di locazione sottoscritto nell'esercizio 2012 e giunto a naturale scadenza nel 2017, è in corso la definizione di un nuovo contratto che definisca i nuovi rapporti. Nell'attesa bagni di Casciana Srl corrisponde un'indennità di occupazione pari al valore del canone annuale di locazione scaduto.

FATTI SALIENTI DOPO LA CHIUSURA DI ESERCIZIO

L'esercizio 2019 si è avviato sostanzialmente in linea con gli indirizzi ricevuti in sede assembleare e nel corso del mese di gennaio l'Istituto di Credito Cassa di Risparmio di Volterra ha comunicato la sua delibera di accoglimento dell'operazione di retrocessione del mutuo ipotecario, attualmente intestato alla società Bagni di Casciana Srl verso Terme di Casciana Spa, unitamente alla retrocessione del valore di usufrutto, in modo che la proprietà immobiliare costituente la principale garanzia, ovvero il complesso immobiliare Villa Borri, torni ad essere totalmente di proprietà della società immobiliare, a totale partecipazione pubblica.

Nel primo trimestre 2019 la società ha definitivamente chiuso i rapporti con l'Istituto di Credito Monte dei Paschi di Siena, azzerando l'indebitamento e, dunque, l'aggravio di oneri finanziari che nell'esercizio 2018, hanno pesato non poco. Sempre nello periodo si è insediato l'organismo di vigilanza ex art. 6 D.Lgs.231/2001 individuando il programma delle attività che dovranno essere svolte nel corso dell'esercizio 2019.

Non vi sono alla data ulteriori elementi di rilievo.

Signori Azionisti,

Vi invitiamo quindi ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2018 con un utile netto di euro 1.616, che andrà a confluire tra le poste del corrispondente Patrimonio Netto.

Casciana Terme Lari, li 28 Marzo 2019

Il Liquidatore

Arabella Ventura.



TERME DI CASCIANA S.p.A. IN LIQUIDAZIONE
Piazza Garibaldi n. 9 -56035 Casciana Terme Lari (Pi)
Codice Fiscale 00381680503

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

Signori azionisti della Società TERME DI CASCIANA S.p.A. IN LIQUIDAZIONE

In data 15 ottobre 2018 avete deliberato la messa in liquidazione volontaria, con effetto dal 19 ottobre 2018 di questa società. Durante l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2018, sia prima che dopo la delibera di liquidazione, la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Vi diamo di seguito atto della nostra relazione .

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

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2018 abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni con l'organo amministrativo e, dopo il 19 ottobre, con il liquidatore .

Abbiamo ottenuto dall'organo amministrativo e successivamente dal liquidatore informazioni sul generale andamento della gestione e della fase liquidatoria e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo intraprese dalla società e dalla controllata Bagni di Casciana srl. Sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto sociale e degli indirizzi dati dai soci nell'assemblea di messa in liquidazione, né operazioni

manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo mantenuto un costante scambio di informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, nel corso del quale non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione;

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

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

Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2018 in merito al quale, relativamente all'impostazione generale data allo stesso, alla sua generale conformità alla legge sia per quel che riguarda la sua formazione e struttura sia per quanto riguarda i criteri di valutazione adottati non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Il progetto di bilancio che viene sottoposto al vostro esame, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa presenta, in sintesi, le seguenti risultanze:

Stato patrimoniale

Attività	Euro	7.230.459
Passività	Euro	837.234
Patrimonio netto (escluso l'utile/perdita)	Euro	6.391.609
Utile/perdita dell'esercizio	Euro	1.616

Conto economico

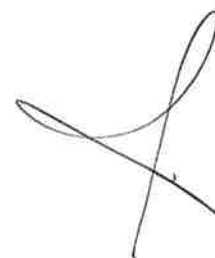
Valore della produzione	Euro	258.576
Costi della produzione	Euro	242.291
Differenza	Euro	16.285
Proventi ed oneri finanziari	Euro	- 9.678
Rettifiche valore attività	Euro	0
Risultato prima delle imposte	Euro	6.607
Imposte sul reddito	Euro	4.991
Utile/perdita dell'esercizio	Euro	1.616

Per quanto concerne la consistenza e composizione delle singole voci dello Stato patrimoniale e del Conto economico, il liquidatore ha fornito, nella Nota integrativa e nella Relazione sulla gestione, notizie ed informazioni sui fatti che hanno caratterizzato l'esercizio in esame e sul relativo risultato.

Per quanto a nostra conoscenza, il liquidatore, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, del codice civile.

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri, e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Premesso quanto sopra, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole alla



approvazione del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2018, così come redatto dal liquidatore.

Casciana Terme, 10 APRILE 2019

Il Collegio Sindacale

Dr. Carlo Rossi

Dr.ssa Cavallini Sabrina

Dr. Baggiani Fausto

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Baggiani', written over the names of the other two members of the board.

VERBALE del 29/03/2019

Il Revisore Unico – DR. Joselito Lagonegro

Relazione del Revisore Unico al bilancio di esercizio chiuso al 31 DICEMBRE 2018 .

Signori Soci della Società Società Terme di Casciana Spa – IN LIQUIDAZIONE,
Signori membri del Collegio Sindacale della Società Società Terme di Casciana Spa – IN LIQUIDAZIONE .

Premesso

che, con effetti decorrenti dal 19 OTTOBRE 2018, la Società Terme di Casciana Spa è stata posta in regime di Liquidazione Volontaria a seguito del Procedimento previsto dall'art. 01, commi 27 e seguenti, della Legge 244/2007 e s.m.e.i., come regolato anche dall'art. 2437/quarter del codice civile, richiamato dall'art. 24, comma 05 del D.lgs. 175/2016, agli effetti del Piano di Razionalizzazione avviato dalla Regione Toscana per la verifica qualitativa, ex art. 4 e 05, commi 01 e 02;

Visti

gli artt. 2487/bis e 2490 del c.c.,
il Principio Internazionale di Revisione n° 710;

si rilascia la seguente relazione al bilancio di esercizio chiuso al 31 DICEMBRE 2018 .

Parte prima

Relazione ai sensi dell'art. 14, primo comma, lettera a) del D. Lgs n. 39/2010

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Terme di Casciana Spa – in Liquidazione, chiuso al 31/12/2018. La responsabilità della redazione del bilancio, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete all'organo amministrativo della Società Terme di Casciana Spa – in liquidazione.

L'Organo Amministrativo è effettivamente responsabile per la redazione di esercizio, che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, e nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuto necessario per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali .

L'Organo Amministrativo è responsabile nell'adozione dei criteri di valutazione . All'uopo, premesse le cause della liquidazione volontaria, la natura immobiliare della società e la permanenza del contratto di servizio con la controllata, ancora in piena attività, l'Organo Amministrativo non ha riscontrato razione temporis, nel passaggio dalla fase pre liquidatoria a quella liquidatoria scostamenti tra i criteri di valutazione .

L'Organo amministrativo, quindi, non ha valutato la sussistenza delle condizioni oggettive per l'adozione di criteri di liquidazione sostanzialmente in contrasto con quelli già adottati nella fase pre liquidatoria .

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

E' mia la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio, basato sui principi di revisione contabile, in ordine alle quattro asserzioni di bilancio: esistenza/manifestazione, completezza, accuratezza, competenza . Sono indipendente rispetto alla Società, in conformità alle norme ed ai principi in materia di etica e di indipendenza previsti dall'ordinamento italiano in materia di revisione contabile del bilancio .

Il mio esame è stato condotto secondo gli statuiti principi per la revisione contabile. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni



VERBALE del 29/03/2019

Il Revisore Unico – DR. Joselito Lagonegro

elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio 2018 sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione della Società e con il suo assetto organizzativo.

Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, interne ed esterne, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'Organo Amministrativo. Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del mio giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla precedente relazione emessa in ordine al bilancio 2017.

A mio giudizio, il bilancio di esercizio 2018, nel suo complesso, è redatto con chiarezza, e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Società Terme di Casciana Spa – in liquidazione, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio ordinario.

La redazione della Relazione sulla Gestione, in conformità a quanto previsto dalla legge compete all'organo amministrativo della Società. La competenza del Revisore Unico è quella di esprimere il giudizio sulla coerenza della Relazione sulla Gestione con il bilancio, come richiesto dall'articolo 14 comma 2, lettera e) del D.lgs. n 39/2010.

A tal fine è mio compito svolgere le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili e raccomandato dalla Consob.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio chiuso alla data del 31/12/2018.

Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessami, ho valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dai soci pubblici al fine dell'adempimento degli obblighi di comunicazione, ed a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Nell'ambito della revisione contabile, svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), ho esercitato il giudizio professionale mantenendo idoneo atteggiamento critico per l'intera durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, valutandone criticamente la genesi intenzionale o meno; ho quindi definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi sulla scorta dell'acquisizione degli elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio, tenuto altresì conto del più elevato livello di rischio connesso all'individuazione di un errore significativo geneticamente intenzionale, per l'implicata esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;



VERBALE del 29/03/2019


Il Revisore Unico – DR. Joselito Lagonegro

- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Organo Amministrativo;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Organo Amministrativo dei presupposti valutativi e, in base agli elementi probatori acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di prolungare la fase liquidatoria in coerenza con gli indirizzi della delibera assembleare derivati dalla piena operatività della controllata Bagni di Casciana SRL in ambito pubblico . In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probatori acquisiti fino alla data della presente relazione, esprimendo adeguata riserva su eventi o circostanze successivi che possano comportare una soluzione degli affermati principi di valutazione adottati; all'uopo il Revisore ribadisce che con delibera del 15/10/2018 i soci hanno deliberato volontariamente lo scioglimento e la messa in liquidazione della società, recependo, necessariamente, l'esito della procedura di razionalizzazione imposta dal D.lgs. 175/2016 e giudicando, a tali effetti, la partecipazione in Terme di Casciana Spa non a carattere strategico . E' tuttavia evidente, come espressamente riportato nella delibera de quo, che la genesi da cui è maturato il procedimento liquidatorio, impone tempi e metodi compatibili con il criterio della continuità aziendale della controllata, e per la complessità del sistema azienda, e per la struttura dello stesso patrimonio aziendale .
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio di esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio di esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho condiviso i criteri di determinazione degli elementi valutativi registrati alle relative voci di bilancio .

Giudizio

A mio giudizio, il bilancio di esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società Terme di Casciana Spa – in liquidazione al 31 Dicembre 2018, e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamenti



VERBALE del 29/03/2019

Il Revisore Unico – DR. Joselito Lagonegro

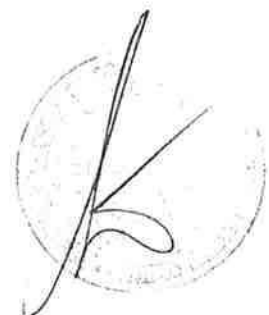
Giudizio sulla coerenza delle valutazioni espresse dall'organo amministrativo in merito al bilancio di esercizio.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza delle valutazioni espresse dall'Organo Amministrativo. Tali valutazioni espresse in nota integrativa dall'Organo Amministrativo sono state eseguite sotto la propria responsabilità, relativamente ai dati esposti nel bilancio di esercizio della Società Terme di Casciana Spa – in liquidazione al 31 Dicembre 2018.

Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, sono stato periodicamente informato dall' Organo Amministrativo sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. In particolare, le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società sono state oggetto di valutazione. Posso ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale, e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse, o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

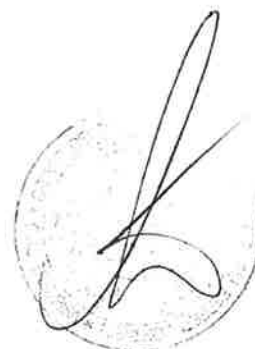
Non ho altresì riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate.

Il bilancio di esercizio 2018, corredato da apposito rendiconto finanziario è di seguito rappresentato, in forma comparativa con l'esercizio precedente .



TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE**Bilancio di esercizio al 31-12-2018**

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA GARIBALDI, 9 - CASCIANA TERME LARI (PI) 56035
Codice Fiscale	00381680503
Numero Rea	PI 43782
P.I.	00381680503
Capitale Sociale Euro	8.010.027
Forma giuridica	Societa' per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si

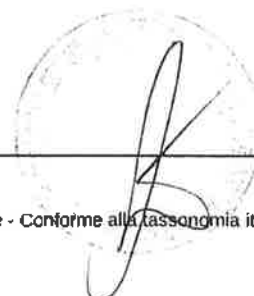
A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a company name or official seal.

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	5.818.300	5.839.441
2) impianti e macchinario	222.966	313.660
3) attrezzature industriali e commerciali	15.688	21.963
5) immobilizzazioni in corso e acconti	27.320	27.320
Totale immobilizzazioni materiali	6.084.274	6.202.384
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	-	308
Totale partecipazioni	-	308
2) crediti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0
d-bis) verso altri	-	0
Totale crediti verso altri	-	0
Totale crediti	-	0
3) altri titoli	369.116	369.116
Totale immobilizzazioni finanziarie	369.116	369.424
Totale immobilizzazioni (B)	6.453.390	6.571.808
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	70.429	85.350
Totale crediti verso clienti	70.429	85.350
2) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	541.178	526.557
Totale crediti verso imprese controllate	541.178	526.557
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.200	10.316
Totale crediti tributari	21.200	10.316
5-ter) imposte anticipate	303	168
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.415	2.197
Totale crediti verso altri	1.415	2.197
Totale crediti	634.525	624.588
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali		
	158	251
Totale disponibilità liquide	158	251
Totale attivo circolante (C)	634.683	624.839
D) Ratel e risconti	142.386	140.387
Totale attivo	7.230.459	7.337.034
Passivo		
A) Patrimonio netto		



I - Capitale	8.010.027	8.010.027
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	167.760	277.599
IV - Riserva legale	74.092	74.092
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	6.857	6.857
Totale altre riserve	6.857	6.857
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.867.127)	(1.867.127)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.616	(109.839)
Totale patrimonio netto	6.393.225	6.391.609
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	-	3.081
Totale fondi per rischi ed oneri	-	3.081
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.908	101.276
Totale debiti verso banche	51.908	101.276
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	66.305	112.291
Totale debiti verso fornitori	66.305	112.291
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	0
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	42.344	30.239
Totale debiti verso imprese controllate	42.344	30.239
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese collegate	0	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	265	22.439
Totale debiti tributari	265	22.439
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	163
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	163
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	46.608	48.109
Totale altri debiti	46.608	48.109
Totale debiti	207.430	314.517
E) Ratei e risconti	629.804	627.827
Totale passivo	7.230.459	7.337.034



Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	241.169	241.113
5) altri ricavi e proventi		
altri	17.407	7.578
Totale altri ricavi e proventi	17.407	7.578
Totale valore della produzione	258.576	248.691
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	40	83
7) per servizi	58.045	56.388
8) per godimento di beni di terzi	7.000	7.000
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	118.110	118.110
Totale ammortamenti e svalutazioni	118.110	118.110
14) oneri diversi di gestione	59.096	57.839
Totale costi della produzione	242.291	239.420
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	16.285	9.271
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	179
Totale proventi diversi dai precedenti	-	179
Totale altri proventi finanziari	-	179
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	9.678	8.991
Totale interessi e altri oneri finanziari	9.678	8.991
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(9.678)	(8.812)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	96.957
Totale svalutazioni	-	96.957
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	(96.957)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	6.607	(96.498)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	5.126	13.341
imposte differite e anticipate	(135)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	4.991	13.341
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.616	(109.839)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2018 31-12-2017

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)

Utile (perdita) dell'esercizio	1.616	(109.839)
Imposte sul reddito	4.991	13.341
Interessi passivi/(attivi)	0	6.147
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	6.607	(90.351)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	118.110	118.110
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(135)	96.957
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	117.975	215.067
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	124.582	124.716
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	300	22.326
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(33.881)	(41.494)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.999)	(40.943)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.977	40.998
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(882)	110.141
Totale variazioni del capitale circolante netto	(34.485)	91.028
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	90.097	215.744
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	0	0
(Imposte sul reddito pagate)	(5.126)	(13.246)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(3.081)	(64)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(8.207)	(13.310)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	81.890	202.434

B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	308	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0



Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	308	0
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(49.368)	990
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(49.368)	990
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	32.830	203.424
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	251	493
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	251	493
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	158	251
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	158	251

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

NOTA INTEGRATIVA

La Società Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione opera nel settore dello sfruttamento e della valorizzazione delle acque termali. Sede e direzione dell'azienda si trovano a Casciana Terme Lari - Piazza Garibaldi n. 9.

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato ammonta ad euro 8.010.027,09 .

Esso è composto da 2.282.059 azioni, ciascuna da nominali euro 3,51, così ripartite:

- | | | |
|-------------------------------|--|--------------|
| • Comune di Casciana Terme n. | 555.409 azioni per complessivi euro | 1.949.485,59 |
| • Regione Toscana | n. 1.726.650 azioni per complessivi euro | 6.060.541,50 |

In data 15 ottobre 2018 l'assemblea straordinaria di Terme di Casciana S.p.A. ha recepito la proposta formulata dal socio regione Toscana, ai sensi del D.Lgs. 175/2016 e ss.mm.ii. e della D.G.R. n.5/2018 e deliberato lo scioglimento anticipato e la messa in liquidazione della società ai sensi dell'art. 2484 del c.c.

Il bilancio al 31 dicembre 2018 è stato redatto in ottemperanza alle norme del Codice Civile, le quali hanno recepito le disposizioni introdotte dal D.Lgs. 127/1991 e dalle successive modifiche ed integrazioni. Nel corso dell'esercizio, oggetto del presente commento, non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423 comma 4, Codice Civile.

La società Terme di Casciana S.p.A., in Liquidazione a seguito dell'operazione straordinaria di conferimento d'azienda alla società controllata Bagni di Casciana S.r.l. effettuata con atto notarile del 22 dicembre 2008, ha assunto le caratteristiche di società immobiliare nella cui disponibilità sono rimasti gli immobili delle terme storiche parte dei quali a far data da 1 gennaio 2009 sono stati concessi in locazione a Bagni di Casciana S.r.l. e la nuda proprietà dei fabbricati di Villa Borri.

In data 2 luglio 2013, con atto del Notaio Angelo D'Errico, la società ha ceduto alla controllata Bagni di Casciana S.r.l. l'usufrutto sul bene immobile ove è svolta l'attività di riabilitazione.

I criteri di valutazione più significativi seguiti nella redazione del bilancio, nonché il contenuto delle singole voci dello stesso sono esposte qui di seguito.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio sono conformi a quanto disposto dalla disciplina civilistica. Risultano inoltre omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio .

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da beni immateriali e costi ad utilità pluriennale, ed il loro ammortamento è stato effettuato in quote costanti, a partire dall'anno di acquisizione, su base quinquennale.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli eventuali oneri accessori. Esse comprendono gli incrementi conseguenti all'applicazione sia delle leggi di rivalutazione monetaria n. 576/1975 e 72/1983, sia di quella n. 413/1991 sulla rivalutazione obbligatoria dei beni immobili delle imprese. Il valore delle immobilizzazioni materiali è stato rettificato degli ammortamenti complessivamente stanziati.

Questi ultimi, con eccezione dei Fabbricati Industriali, sono stati calcolati nei limiti delle aliquote previste dal D.M. 29 ottobre 1974 (e successive modificazioni) e 31 dicembre 1988, ritenute idonee a ripartire il valore di carico delle immobilizzazioni materiali nel periodo di vita utile delle stesse.

Per gli investimenti dell'esercizio la quota di ammortamento è ridotta del 50% (D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 art. 67). Le immobilizzazioni in corso e gli acconti corrisposti sono iscritti sulla base dei costi sostenuti e degli anticipi erogati. Con riferimento alle immobilizzazioni materiali costituite dai fabbricati esistenti al momento del conferimento dell'attività a Bagni di Casciana S.r.l., si evidenzia che la loro possibilità di utilizzazione non è sostanzialmente limitata nel tempo, tenendo anche conto del fatto che il valore di tali immobili non ha subito ed è destinato a non subire diminuzioni nel corso degli anni.

A tale proposito si evidenzia che tali immobili sono sottoposti continuamente a lavori di manutenzione e, per quanto concerne quelli concessi in locazione alla controllata Bagni di Casciana S.r.l., questa si è assunta l'onere di effettuare sia le manutenzioni ordinarie che quelle straordinarie e di riconsegnare gli immobili alla scadenza con lo stesso valore di utilizzo.

La società inoltre ha richiesto apposita perizia che ha accertato che non si sono registrate variazioni di valore dei beni immobili rispetto a quanto stimato nella Perizia di Stima asseverata con il rito del giuramento in data 16 dicembre 2008. Per tale motivo la voce fabbricati, oggetto della perizia di stima effettuata in data 16.12.2008, nel corrente esercizio, come già negli esercizi dal 2009 al 2017, non è stata assoggettata ad ammortamento.

In data 2 luglio 2013 con atto del Notaio Angelo D'Errico, la società ha conferito alla controllata Bagni di Casciana S.r.l., l'usufrutto ventennale sul bene immobile ove viene svolta l'attività di Riabilitazione.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni e gli altri titoli sono iscritte in bilancio al costo di sottoscrizione.

RIMANENZE

La valutazione delle rimanenze è effettuata secondo le disposizioni di legge e con gli stessi criteri del precedente esercizio e cioè sono valutate al minore fra il costo di acquisto e il valore desumibile dell'andamento del mercato alla chiusura dell'esercizio.

CREDITI E DEBITI

Sono iscritti al loro valore nominale. Per quanto concerne i crediti tale valore viene opportunamente rettificato per allinearli a quello di presumibile realizzo.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Sono iscritte per il loro valore nominale.

RATEI E RISCONTI

I ratei e risconti sono determinati sulla base della competenza temporale.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

E' calcolato in modo da coprire integralmente l'ammontare di quanto maturato alla fine dell'esercizio in base alle disposizioni di legge e del CCNL, al netto degli anticipi corrisposti.

CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

I contributi in conto esercizio sono imputati al conto economico nell'esercizio di stipula dell'atto con l'ente erogante e conseguente alla formale delibera di assegnazione.

CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI

I contributi in conto impianti sono contabilizzati come ricavi anticipati da riscontare in relazione alla durata degli ammortamenti.

RICAVI E COSTI

Sono iscritti nel conto economico in base al criterio di competenza.

BENI IN LEASING

I beni strumentali acquisiti in leasing sono riflessi in bilancio conformemente all'impostazione contabile coerente con l'attuale interpretazione legislativa in materia, che prevede la contabilizzazione dei canoni di leasing quali costi d'esercizio.

COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEI CONTI D'ORDINE

ATTIVO**CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI**

Al 31/12/2018 e al 31/12/2017 non presentano valori .

IMMOBILIZZAZIONI

Risultano pari complessivamente ad euro 6.453.390 e presentano un decremento netto di euro 118.418 rispetto al 31/12/2017.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2018 non presentano valori.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Nell'esercizio 2018 non sono state effettuate acquisizioni.

La quota di ammortamento annuale delle immobilizzazioni materiali assomma a euro 118.110.

A seguito dell'operazione di conferimento effettuata nell'esercizio 2008 a favore della controllata Bagni di Casciana s.r.l., la società ha conservato la piena proprietà dei beni immobili delle terme storiche e di Villa Borri.

Nel perimetro di conferimento è stato incluso l'usufrutto ventennale dei beni immobili relativi al complesso Villa Borri, mentre le terme storiche sono state concesse in locazione alla stessa Bagni di Casciana s.r.l.

A seguito dell'ulteriore operazione di conferimento dell'usufrutto ventennale del bene immobile Centro di Riabilitazione alla controllata Bagni di Casciana S.r.l., effettuata in data 2 luglio 2013, le Terme hanno conservato di tale immobile solo la nuda proprietà.

Come specificato nei criteri di valutazione, la società non ha effettuato gli ammortamenti della voce Fabbricati Industriali oggetto della perizia di stima del 16.12.2008, mentre sono stati effettuati regolarmente gli ammortamenti degli investimenti effettuati successivamente a tale data.

I costi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stati sostenuti dalla controllata Bagni di Casciana.

Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

- Fabbricati industriali -
- Opere ed impianti su terreni e parchi 8%
- Pozzi ed opere idrauliche 2%
- Impianti, macchinari generici, Impianti lavanderia e montacarichi 10%
- Attrezzature specifiche 10%
- Mobili e arredi 12%
- Macchine elettromeccaniche ed elettroniche 20%
- Biancheria 20%
- Automezzi 20%
- Attrezzature diverse 20%

In relazione al disposto dell'art.10 della legge 19 marzo 1983 n. 72, si riportano di seguito le informazioni sulle rivalutazioni effettuate con riferimento ai beni esistenti in patrimonio al 31.12.2018:

(euro)	Beni non rivalutati	Beni rivalutati		Rivalutazione legge 72/83	Rivalutazione legge 413/91	Valore al 31.12.2018
	Costo storico	Costo storico	Rivalutazione legge 576/75			
Terreni e fabbricati industriali	6.117.702	2.921.597	118.783	491.018	394.174	10.043.274

Impianti e macchinario	906.943					906.943
Attrezzature industriali e commerciali	62.753					62.753
Altri beni	2.493					2.493
Immobilizzazioni in corso	27.320	-	-	-	-	27.320
Totale	7.117.211	2.921.597	118.783	491.018	394.174	11.042.783

Nel seguente prospetto sono riprodotti, suddivisi per ciascuna voce, i movimenti intervenuti nell'esercizio, nonché la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2018:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2017

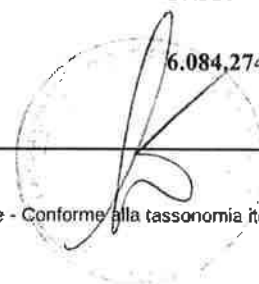
(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	9.039.299	1.003.975	4.203.833	5.839.441
Impianti e macchinario	906.943		593.283	313.660
Attrezzature industriali e commerciali	62.753		40.790	21.963
Altri beni	2.493		2.493	-
Immobilizzazioni in corso	27.320			27.320
Totale	10.038.808	1.003.975	4.840.399	6.202.384

VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali				21.141	(21.141)
Impianti e macchinario	-			90.694	(90.694)
Attrezzature industriali, commerciali	-			6.275	(6.275)
Altri beni	-			-	
Immobilizzazioni in corso	-				
Totale	-	-	-	118.110	(118.110)

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2018

(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	9.039.299	1.003.975	4.224.974	5.818.300
Impianti e macchinario	906.943		683.977	222.966
Attrezzature industriali, commerciali	62.753		47.065	15.688
Altri beni	2.493		2.493	-
Immobilizzazioni in corso	27.320			27.320
Totale	10.038.808	1.003.975	4.958.509	6.084.274



IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un valore pari ad euro 369.116 con un decremento di euro 308 rispetto allo scorso esercizio. Tale decremento è stato determinato dal recesso dal Consorzio Turistico Volterra Valdicecina Valdera che ha comportato il rimborso della quota associativa.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

(euro)	Valore al 31/12/2017	31/12/2018
Partecipazioni in altre imprese	308	-
Conferimenti in c/capitale in imprese controllate	369.116	369.116
Totale	369.424	369.116

Nel prospetto viene riportata la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2018 :

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2017

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore a bilancio
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				-
* imprese controllanti				-
* altre imprese				-
Consorzio Toscana Termale				-
Consorzio Turistico Volterra	308			308
Altri titoli:				
Conferimenti in conto capitale	369.116			369.116
Totale	369.424			369.424

VARIAZIONI DEL PERIODO

euro	Acquisizioni / sottoscrizioni	Riclassifiche	Alienazioni	Svalutazioni / Ripristini valore	Ricostruzioni capitale
Partecipazioni in:					
* Imprese controllate	-				-
* imprese controllanti					-
* altre imprese					-
Consorzio Turistico Volterra		-	308		-
Altri Titoli					
* Conferimenti in conto capitale					
Totale			308		-

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE 31.12.2018

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore
------	-------	---------------	--------------	--------

Partecipazioni in:		
* Imprese controllate		
Bagni di Casciana srl		
* imprese controllanti		
* altre imprese		
-		
Consorzio Turistico Volterra		
Altri titoli:		
*Conferimenti in conto capitale	369.116	369.116
Totale	369.116	369.116

ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante è pari a euro 634.683 con un incremento di euro 9.844 rispetto allo scorso esercizio.

RIMANENZE

Le rimanenze finali non presentano valori.

CREDITI

Risultano pari a euro 634.525, con un incremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2017 di euro 9.937. Presentano la seguente composizione:

DETTAGLIO CREDITI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Verso clienti	70.429	85.350	-14.921
Crediti v/imprese controllate	541.178	526.557	14.621
Erario	21.200	10.316	10.884
Verso altri	1.415	2.197	-782
Imposte anticipate	303	168	135
Totale	634.525	624.588	9.937

I crediti verso imprese controllate sono incrementati di euro 14.621 e sono relativi al credito vantato verso la società controllata Bagni di Casciana s.r.l. per le fatture relative all'indennità per l'occupazione degli immobili termali.

I crediti verso l'erario sono relativi agli importi versati quali acconto di imposta per l'esercizio in corso.

I crediti per Imposte Anticipate assommano a euro 303, con un incremento di euro 135 rispetto allo scorso esercizio. Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.17

(euro)	Importi 31/12/2017	Ires 24%%
Imposte deducibili per cassa	700	168
	700	168

DETTAGLIO MOVIMENTI 2018 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

(euro)	Recuperi al 31/12/2018	Ires 24% Irap 4,82%	Contabilizz. 31/12/2018	Ires 24,00% Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	700	168	1.261	303
Fiscalità società controllata				
Modif .fiscalità differita anni precedenti				
	700	168	1.261	303

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.18

(euro)	Importi 31/12/2018	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	1.261	303	
Totale	1.261	303	

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni non presentano valori.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide risultano pari a euro 158 con un decremento rispetto all'esercizio chiuso al 31/12/2017 di euro 93, e sono così costituite:

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Depositi bancari e postali	158	251	(93)
denaro e valori in cassa	-	-	
Totale	158	251	(93)

RATEI E RISCONTI ATTIVI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
risconti	142.386	140.387	1.999

ratei			
Totale	142.386	140.387	1.999

I risconti sono costituiti:

- per euro 2.969 dalla quota di competenza temporale dei premi assicurativi
- per euro 139.417 dalla quota di competenza temporale dei canoni relativi al contratto di affitto venticinquennale stipulato con Immobiliare Le Querciole S.r.l. relativamente a porzioni di immobili e parco termale facenti parte del complesso Villa Borri.

PASSIVO

-

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto si evidenzia in euro 6.393.225, e comprende:

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2018	31/12/2017
Capitale	8.010.027	8.010.027
Riserva da rivalutazione legge 72/83	-	1.643
Riserva da rivalutazione legge 413/91	167.760	275.956
Riserva legale	74.092	74.092
Riserva contributi in c/capitale	6.857	6.857
Riserva contributi in c/capitale D.P.R. 917/86		
Riserva straordinaria		
Riserva dividendi		
Utile (perdita)portati a nuovo	(1.867.127)	(1.867.127)
utile (perdita) dell'esercizio	1.616	(109.839)
Totale	6.393.225	6.391.609

La perdita relativa all'esercizio 2017 di euro 109.839 è stata coperta con le riserve di rivalutazione.

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2017	Sottoscrizioni dei soci	Riclassifiche	Ripartizione utile	Utile/perdita dell'esercizio	31/12/2018
Capitale	8.010.027					8.010.027
Riserva da rivalutazione l. 72/83	1.643		(1.643)			-
Riserva da rivalutazione l. 413/91	275.956		(108.196)			167.760
Riserva legale	74.092					74.092
Riserva contributi in c /capitale	6.857					6.857
Riserva contributi in c /capitale ex art. 55 D.P.R. 917/86)						
Riserva straordinaria						

Riserve dividendi				
Utile (perdita) dell'esercizio	(109.839)	109.839	1.616	1.616
utile (perdita) portati a nuovo	(1.867.127)			(1.867.127)
Totale	6.391.609	0	1.616	6.393.225

RISERVE: REGIME FISCALE IN CASO DI DISTRIBUZIONE**Ammontari che in caso di distribuzione :**

(euro)	concorrono a formare il reddito imponibile dei soci	concorrono a formare il reddito imponibile della società	non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci	Totale
Riserve di rivalutazione	-	167.760	-	167.760
Riserva legale	74.092	-	-	74.092
Altre riserve:	-	-	-	-
Riserva da contributi in c/capitale	-	6.857	-	6.857
Riserva straordinaria	-	-	-	-
Riserve dividendi	-	-	-	-
Totale	74.092	174.617	-	248.709

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per Rischi ed Oneri non presentano valori. L'importo presente al 31/12/2017 di euro 3.081 è stato portato a sopravvenienze attive non avendo la società contenziosi in corso.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

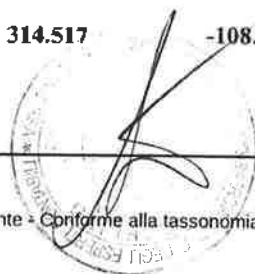
Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato non presenta valori come nel precedente esercizio.

DEBITI

I debiti ammontano a euro 207.430 con un decremento di euro 107.087 rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2017 e sono analizzati come segue:

DETTAGLIO DEBITI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
debiti verso banche a breve termine	51.908	101.276	-49.368
debiti verso fornitori	66.305	112.291	-45.986
Debiti verso imprese controllate	42.344	30.239	12.105
debiti tributari	265	22.439	-22.174
debiti verso istituti di previdenza	-	163	-163
Altri debiti	46.608	48.109	-1.501
Totale	207.430	314.517	-108.087



I debiti verso imprese controllate di complessivi euro 42.344 sono relativi a fatture per servizi prestati dalla società controllata Bagni di Casciana Srl

Gli altri debiti comprendono:

- Per euro 39.000 il deposito cauzionale in contanti effettuato da Bagni di Casciana S.r.l. come previsto dall'art. 12 del contratto di locazione stipulato nel 2012..
- Per euro 4.000 il debito per contributi associativi nei confronti dell'Unione Industriale Pisana
- Per euro 1.663 il debito verso il Consorzio di Bonifica
- Per euro 1.622 il debito verso il Liquidatore per il compenso maturato dal 19 ottobre al 31.12.2018

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e riscconti passivi ammontano complessivamente ad euro 629.804 con un incremento di euro 1.977 rispetto allo scorso esercizio e sono così suddivisi:

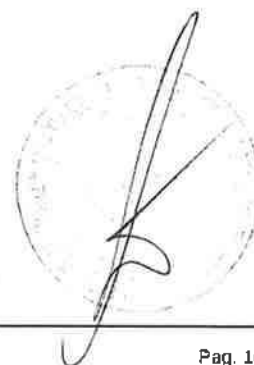
- Ratei passivi per euro 59 che riguardano competenze maturate a favore di Istituti di Credito addebitate nel 2019
- Riscconti passivi per euro 629.745 la cui composizione è la seguente:
 - euro 489.734 sono relativi alle quote di contributi percepiti da questa società e da riscontare in relazione alla durata degli investimenti. Sono così dettagliati:
 - 241. euro 241.615 relativi alla quota di contributo di complessivi euro 696 di cui al Reg. U.E. 2081/93 OB. 2 e al relativo reintegro;
 - 242. euro 96.225 relativi al contributo di euro 494.708 (Reg. CE 1260/1999 OB. 2 2000-2006);
 - 243. per euro 151.894 il residuo dell'importo erogato da Fidi Toscana quale contributo relativo al progetto "Recupero Villa Borri – Centro Benessere " Az. B. 4 PRSE 2001-2005.
 - euro 139.417 riguardano la quota di competenza temporale dei canoni relativi al contratto di subaffitto venticinquennale stipulato con Bagni di Casciana S.r.l. relativamente a porzioni di immobili facenti parte del complesso Villa Borri.
- Euro 594 sono relativi alla quota di competenza temporale del contratto di affitto stipulato con Belcari Anna Maria.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine comprendono:

GARANZIE REALI PRESTATE, così analizzate:

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	
Ipoteche su:			
* terreni e fabbricati	9.260.000	9.260.000	
Totale	9.260.000		9.260.000



Riguardano le garanzie reali fornite a fronte dei seguenti mutui ipotecari accesi dalla società come riportato:

- euro 3.520.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di Volterra per mutuo di originari euro 1.760.000
- euro 3.900.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di San Miniato per mutuo di originari euro 950.000
- euro 380.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di Volterra per mutuo di originari euro 190.000

A seguito dell'operazione di conferimento effettuata con effetto 31.12.2008, tali mutui ipotecari sono stati conferiti alla società controllata Bagni di Casciana S.r.l. con residuo vincolo per la controllante ex art.1273 cod.civ.

- Euro 1.460.000 ipoteca iscritta da Banca Nazionale del Lavoro per mutuo di euro 670.000 sottoscritto in data 27.12.2013 dalla società controllata Bagni di Casciana S.r.l.

ALTRI CONTI D'ORDINE, che sono così analizzati:

Euro 585.000 sono relativi all'impegno assunto con la Cassa di Risparmio di Volterra in merito ai fidi accordati alla controllata Bagni di Casciana Srl.

Euro 350.000 sono relativi all'impegno assunto con la Banca Monte dei Paschi di Siena in merito ai fidi accordati alla controllata Bagni di Casciana Srl.

Euro 670.000 sono relativi all'impegno assunto con la Banca Nazionale del Lavoro in merito al mutuo concesso alla controllata Bagni di Casciana S.r.l., il cui debito residuo al 31.12.2018 ammonta ad euro 335.000.

Gli importi concernenti i residui vincoli relativi ai mutui ipotecari conferiti alla controllata nel 2008 sono i seguenti:

- Euro 1.622.287 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di San Miniato di originari euro 1.950.000. La Cassa di Risparmio di San Miniato, come da avviso pubblicato sulla gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 20 gennaio 2018, ha ceduto tale credito alla società Nostos SPV S.r.l. con sede in Milano.
- Euro 1.161.967 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di Volterra di originari euro 1.760.000
- Euro 40.223 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di Volterra di originari euro 190.000.
- Euro 209.562 sono relativi alla polizza fidejussoria rilasciata a favore del Comune di Casciana Terme a garanzia degli obblighi di cui alla concessione edilizia per la ristrutturazione di Villa Borri.

- Depositi effettuati da fornitori ed affittuari:

depositi euro 2.582
 Polizze fidejussorie euro 665

- Contributo da incassare da enti pubblici euro 103

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione in euro 258.576 presenta un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 9.885. Nel dettaglio è costituito da:

VALORE DELLA PRODUZIONE

31/12/2018

31/12/2017

Variazione

Ricavi per vendita e prestazioni:

Fitti attivi	239.169	239.113	56
Fornitura acqua termale	2.000	2.000	-
Altri ricavi e proventi:			
Diversi:	3.693	3.891	- 198
Sopravvenienze attive	13.714	3.687	10.027
TOTALE	258.576	248.691	9.885

A seguito del conferimento di attività effettuato a fine esercizio 2008 a favore della controllata Bagni di Casciana s.r.l., Terme di Casciana S.p.A. è divenuta una società immobiliare la cui attività è relativa alla locazione degli immobili del compendio termale.

In data 31 dicembre 2017 è scaduto il contratto di locazione sottoscritto con la Bagni di Casciana Srl e, da tale data, la società controllata utilizza i locali oggetto della precedente locazione, indispensabili per lo svolgimento della propria attività, riconoscendo a Terme di Casciana S.p.A. un'indennità di occupazione di pari importo al canone precedentemente riconosciuto pari ad euro 200.000 annui.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione per complessivi euro 242.291 presentano un incremento di euro 2.871 rispetto all'esercizio precedente e sono così articolati :

COSTI DELLA PRODUZIONE

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
per materie prime, sussidiarie, consumo	40	83	-43
Per servizi	58.045	56.388	1.657
Per godimento beni di terzi	7.000	7.000	-
Per il personale			
Ammortamenti e svalutazioni	118.110	118.110	-
variazioni delle rimanenze		-	
Accantonamento per rischi		-	
Oneri diversi di gestione	59.096	57.839	1.257
Totale	242.291	239.420	2.871

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a euro 58.045 e sono costituiti da:

COSTI PER SERVIZI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Spese per organi sociali	21.520	19.699	1.821
Contributi gestione separata INPS	1.280	1.280	-
Spese amministrative	14.493	15.732	-1.239
Spese legali e notarili	4.300	2.388	1.912
Direzione mineraria	7.140	7.140	
Premi assicurativi	7.667	7.726	-59
Consulenze varie	1.636	2.117	-481
Varie	9	306	-297

Totale	58.045	56.388	-1.657
---------------	---------------	---------------	---------------

Gli emolumenti annui spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Amministratori euro 000
- Collegio Sindacale euro 10.000
- Revisore Legale euro 000

Godimento beni di terzi

La spesa è relativa al canone di locazione di competenza dell'esercizio dei locali reception, cucina, grotta termale e porzione di parco presso Villa Borri come da contratto di locazione venticinquennale stipulato in data 26 novembre 2013 con Immobiliare Le Querciole S.r.l.

Costi del personale

La società a far data dal 31 dicembre 2008 non ha personale alle proprie dipendenze.

Ammortamenti delle immobilizzazioni

I costi relativi agli ammortamenti delle immobilizzazioni per complessivi euro 118.110 sono i seguenti:

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Terreni e fabbricati	21.141	21.140	1
Impianti e macchinario	90.694	90.694	-
Attrezzature industriali e commerciali	6.275	6.276	-1
Altre			
Totale	118.110	118.110	-

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontanti a euro 59.096 sono costituiti:

- per euro 52.880 da imposte e tasse che comprendono:

DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Imposta municipale unica (I.M.U.)	40.736	40.736	-
Diritto proporzionale annuo	7.500	7.500	
altre	4.644	4.145	499
	52.880	52.381	499

- per euro 6.216 da altri oneri diversi che comprendono:

DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Perdite su crediti	-	-	-
contributi associativi	500	500	-
Penalità e multe	2.853	1.077	1.776
Spese e diritti C.C.I.A.A.	135	138	-3
Sopravvenienze Passive	2.728	3.743	-1.015
	6.216	5.458	758

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 9.678 con un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 866.

Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Interessi attivi da banche	-	-	-
altri	-	179	179
Totale	-	179	-179

INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Interessi corrisposti a banche su c/c	7.343	6.147	1.196
commissioni corrisposte a banche	2.071	2.756	-685
Interessi su altri debiti	264	88	176
Totale	9.678	8.991	687

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non sono presenti rettifiche di valore di attività finanziarie mentre lo scorso esercizio ammontavano ad euro 96.498 a causa della svalutazione della partecipazione della società controllata Bagni di Casciana S.r.l.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

- Le imposte sul reddito sono relative:
- ad imposte IRES ammontanti ad euro 2.744
- ad imposte IRAP per euro 2.382

La società non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario.

Non sono presenti operazioni in valuta.

Non risultano essere presenti operazioni di cui ai punti n. 22-bis e 22-ter dell'art.2427 del Codice Civile

Si da' infine atto che tutte le operazioni poste in essere sono state regolarmente contabilizzate nonché esposte nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico e che nessun fatto di rilievo che possa produrre notevoli riflessi sulla gestione è avvenuto dopo la chiusura dell'esercizio 2018.

Casciana Terme Lari,

Il Liquidatore

Arabella Ventura

Si evidenzia il sostanziale mantenimento dell'equilibrio caratteristico e si conferma la performance aziendale evidenziata dall'Organo Amministrativo .

Ponsacco (PI), lì 29 Marzo 2019

Il Revisore Unico
(Dr. Paschito Lagomigro)

