

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2018

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: CASCIANA TERME LARI PI PIAZZA
GIUSEPPE GARIBALDI 9

Codice fiscale: 01650720509

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
CON UNICO SOCIO

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE	27
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	28
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE	31
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	39

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA GARIBALDI, 9 - CASCIANA TERME LARI (PI) 56035
Codice Fiscale	01650720509
Numero Rea	PI 143735
P.I.	01650720509
Capitale Sociale Euro	446.460 i.v.
Forma giuridica	Soc.a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	960420
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
2) costi di sviluppo	5.676	7.568
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.371.108	3.666.831
7) altre	390.170	407.969
Totale immobilizzazioni immateriali	3.766.954	4.082.368
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	687.524	786.011
3) attrezzature industriali e commerciali	46.666	62.920
4) altri beni	35.843	38.261
5) immobilizzazioni in corso e acconti	424.157	424.157
Totale immobilizzazioni materiali	1.194.190	1.311.349
Totale immobilizzazioni (B)	4.961.144	5.393.717
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	48.509	47.856
5) acconti	-	745
Totale rimanenze	48.509	48.601
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	811.519	902.007
Totale crediti verso clienti	811.519	902.007
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	42.344	30.239
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso controllanti	42.344	30.239
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari	0	0
5-ter) imposte anticipate	16.259	11.143
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	774.055	733.480
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale crediti verso altri	774.055	733.480
Totale crediti	1.644.177	1.676.869
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.721	281.081
2) assegni	0	-
3) danaro e valori in cassa	4.528	4.899
Totale disponibilità liquide	7.249	285.980
Totale attivo circolante (C)	1.699.935	2.011.450

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

D) Ratei e risconti	196.230	209.573
Totale attivo	6.857.309	7.614.740
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	446.460	446.460
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-
IV - Riserva legale	357	357
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	19.257	19.257
Totale altre riserve	19.257	19.257
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(96.957)	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	374.300	(96.957)
Totale patrimonio netto	743.417	369.117
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	427.255	487.027
4) altri	66.882	576
Totale fondi per rischi ed oneri	494.137	487.603
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	971.133	972.802
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	423.181	1.107.169
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.400.920	2.588.426
Totale debiti verso banche	1.824.101	3.695.595
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.000.000	-
Totale debiti verso altri finanziatori	1.000.000	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	461.508	579.512
Totale debiti verso fornitori	461.508	579.512
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	541.178	526.557
Totale debiti verso controllanti	541.178	526.557
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	276.926	327.997
Totale debiti tributari	276.926	327.997
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	152.382	281.810
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	152.382	281.810
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	182.941	166.220
Totale altri debiti	182.941	166.220
Totale debiti	4.439.036	5.577.691
E) Ratei e risconti	209.586	207.527
Totale passivo	6.857.309	7.614.740

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.915.350	4.005.676
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.800	-
altri	825.944	108.816
Totale altri ricavi e proventi	827.744	108.816
Totale valore della produzione	4.743.094	4.114.492
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	121.436	111.428
7) per servizi	1.001.510	960.168
8) per godimento di beni di terzi	253.659	252.795
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.478.222	1.435.679
b) oneri sociali	430.671	412.512
c) trattamento di fine rapporto	107.113	106.213
d) trattamento di quiescenza e simili	-	0
e) altri costi	7.106	7.232
Totale costi per il personale	2.023.112	1.961.636
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	318.430	352.284
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	138.903	169.610
Totale ammortamenti e svalutazioni	457.333	521.894
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(653)	3.787
12) accantonamenti per rischi	19.000	-
13) altri accantonamenti	47.306	-
14) oneri diversi di gestione	315.475	284.379
Totale costi della produzione	4.238.178	4.096.087
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	504.916	18.405
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllanti	0	-
altri	-	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	0	-
altri	112	259
Totale proventi diversi dai precedenti	112	259
Totale altri proventi finanziari	112	259
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	92.293	129.604
Totale interessi e altri oneri finanziari	92.293	129.604
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(92.181)	(129.345)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	412.735	(110.940)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	86.277	31.116

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

imposte relative a esercizi precedenti	0	0
imposte differite e anticipate	(47.842)	(45.099)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	38.435	(13.983)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	374.300	(96.957)

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	374.300	(96.957)
Imposte sul reddito	38.435	(13.983)
Interessi passivi/(attivi)	0	129.345
(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	412.735	18.405
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	66.306	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	457.333	521.894
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	101.997	106.213
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	625.636	628.107
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.038.371	646.512
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	92	3.042
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	78.383	262.820
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(103.383)	103.573
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	13.343	(97.840)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	2.059	3.418
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(153.282)	96.956
Totale variazioni del capitale circolante netto	(162.788)	371.969
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	875.583	1.018.481
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(92.181)	(129.345)
(Imposte sul reddito pagate)	(43.551)	(12.209)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(59.772)	0
Altri incassi/(pagamenti)	(16.601)	0
Totale altre rettifiche	(212.105)	(141.554)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	663.478	876.927
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	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	0	0
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(683.988)	(86.622)
Accensione finanziamenti	1.000.000	0
(Rimborso finanziamenti)	(1.187.506)	(336.958)
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)	(871.494)	(423.580)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(208.016)	453.347
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	281.081	1.576
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	4.899	4.447
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	285.980	6.023
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.721	281.081
Assegni	0	-
Danaro e valori in cassa	4.528	4.899
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.249	285.980

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

Nota integrativa, parte iniziale

NOTA INTEGRATIVA

La Società Bagni di Casciana s.r.l.- società Unipersonale – soggetta all’attività di controllo e coordinamento delle 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 446.460 ed è totalmente detenuto dalla società Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione

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.

Il bilancio è stato predisposto in forma ordinaria.

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 ad eccezione dei costi sostenuti su beni di terzi il cui ammortamento è stato effettuato in quote costanti in base alla durata dei contratti stessi.

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.

Il valore delle immobilizzazioni materiali è stato rettificato degli ammortamenti complessivamente stanziati.

L’ammortamento delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, è stato operato in conformità al presente piano prestabilito per quanto concerne i beni in essere prima del conferimento d’azienda:

VOCI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Aliq. %
Macchine elettromeccaniche	20%
Attrezzatura generica	25%
Arredamento	10%

Per quanto concerne i beni conferiti da Terme di Casciana S.p.A. utilizzati per lo svolgimento dell’attività, gli ammortamenti 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. Le aliquote applicate sono le seguenti.

VOCI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Aliq. %
Opere e impianti su terreni e parchi	8%
Pozzi ed opere idrauliche	2%

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

Impianti, macchinari generici, ecc	10%
Attrezzature specifiche	10%
Attrezzature diverse	20%
Mobili e Arredi	12%
Macchine elettromeccaniche ed elettron.	20%
Biancheria	20%
Automezzi	20%

Per gli investimenti dell'esercizio la quota di ammortamento è ridotta del 50% (D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 art. 67).

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni sono iscritte in bilancio al costo di sottoscrizione.

RIMANENZE

La valutazione delle rimanenze al 31 dicembre 2018 è stata 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

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

Al 31.12.2018 ed al 31.12.2017 non presentano valori .

IMMOBILIZZAZIONI

Risultano pari complessivamente ad euro 4.961.144, e presentano un decremento netto di euro 432.573 rispetto all'anno 2017.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Costi di impianto ed ampliamento	0	0	
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicità	5.676	7.568	-1.892
Concessioni,Licenze,marchi e dir.simili	3.371.108	3.666.831	-295.723
Avviamento			
Altre	390.170	407.969	-17.799
Immobilizzazioni in corso e acconti			
	3.766.954	4.082.368	-315.414

Nei prospetti che seguono sono riportate, per ogni voce, le consistenze ad inizio esercizio, i dettagli dei movimenti del periodo ed il valore al 31 dicembre 2018:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI AL 31.12.2017

(euro)	Costo	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Costi di impianto e ampliamento	35.372	35.372	-
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari	392.887	385.319	7.568
Concessioni, licenze, marchi	5.913.722	2.246.891	3.666.831
Avviamento	180.418	180.418	-
Altre	1.174.957	766.988	407.969
Immobilizzazioni in corso		-	
Totale	7.697.356	3.614.988	4.082.368

VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale	variazioni
Costi di impianto e ampliamento	0					
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari				1.892		-1.892
Concessioni, licenze, marchi				295.724		-295.724
Avviamento	0			-		-
Altre	3.016			20.814		-17.798
Immobilizzazioni in corso		-				
Totale	3.016			318.430		-315.414

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI AL 31.12.2018

(euro)	Costo	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
--------	-------	--------------------------	-------------------

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

Costi di impianto e ampliamento	35.372	35.372	-
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari	392.887	387.211	5.676
Concessioni, licenze, marchi	5.913.722	2.542.614	3.371.108
Avviamento	180.418	180.418	-
Altre	1.177.973	787.803	390.170
Immobilizzazioni in corso		-	
Totale	7.700.372	3.933.418	3.766.954

Gli incrementi sono relativi ad adeguamenti del software del programma che gestisce gli accessi e la fatturazione delle prestazioni rese dalla società.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le acquisizioni dell'esercizio 2018 sono ammontate ad euro 21.744 e sono relative ad interventi per adeguamento degli impianti e per l'acquisto di attrezzature per le attività termali, riabilitative e del benessere. La quota annuale di ammortamento ammonta a euro 138.903.

I costi di manutenzione ordinaria sono portati a carico dell'esercizio in cui sono sostenuti.

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			Valore al 31.12.2018
	Costo storico	Costo storico	Rivalutazione legge 576/75	Rivalutazione legge 72/83	Rivalutazione legge 413/91	
Terreni e fabbricati industriali						
Impianti e macchinario	7.017.784	36.152	7.776	18.427	-	7.080.139
Attrezzature industriali e commerciali	1.912.654	19.109	5.365	-	-	1.937.128
Altri beni	2.035.050	17.043	6.177	-	-	2.058.270
Immobilizzazioni in corso	424.157	-	-	-	-	424.157
Totale	11.389.645	72.304	19.318	18.427		11.499.694

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		-	-	-
Impianti e macchinario	7.010.448	62.355	6.286.792	786.011

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

Attrezzature industriali e commerciali	1.906.761	24.474	1.868.315	62.920	
Altri beni	2.026.758	23.220	2.011.717	38.261	
Immobilizzazioni in corso	424.157			424.157	
Totale	11.368.124	110.049	10.166.824	1.311.349	2.191.170

VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali	-			-	-
Impianti e macchinario	7.337		-	105.824	-98.487
Attrezzature industriali, commerciali	6.115			22.369	-16.254
Altri beni	8.292			10.710	-2.418
Immobilizzazioni in corso					
Totale	21.744	-		138.903	-117.159

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2018

(euro)	Costo	Rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali				
Impianti e macchinario	7.017.785	62.355	6.392.616	687.524
Attrezzature industriali, commerciali	1.912.653	24.474	1.890.461	46.666
Altri beni	2.035.050	23.220	2.022.427	35.843
Immobilizzazioni in corso	424.157			424.157
Totale	11.389.645	110.049	10.305.504	1.194.190

Nel corso dell'esercizio è stata effettuata la vendita di una attrezzatura contabilizzata tra le attrezzature industriali e commerciali per l'importo di euro 223,00 completamente ammortizzata.

- **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**
- La società non detiene immobilizzazioni finanziarie di alcun tipo.

ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante è pari a euro 1.699.935 con un decremento di euro 311.515 rispetto al precedente esercizio

RIMANENZE

La consistenza delle rimanenze per materie prime, sussidiarie e di consumo ammonta a euro 48.509, con un decremento di euro 92 rispetto all'esercizio precedente.

-

VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

(euro)	31/12 /2017	aumenti	diminuzioni	svalutazioni dirette	Ripristini di valore	31/12 /2018
Materie prime, sussidiarie, di consumo	47.856	653				48.509
Acconti	745		745			-
Totale	48.601	653	-745			48.509

Le rimanenze sono valutate, come indicato nel capitolo "Criteri di valutazione", al minore fra il costo di acquisto e il valore desumibile dell'andamento del mercato alla chiusura dell'esercizio.
 Riguardano nella quasi interezza prodotti destinati alla vendita.

CREDITI

Risultano pari a euro 1.644.177 con un decremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2017 di euro 32.692

Presentano la seguente composizione:

DETTAGLIO CREDITI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
ASL	736.540	837.705	-101.165
altri clienti	74.979	64.302	10.677
Erario		-	-
Verso controllanti	42.344	30.239	12.105
altri	774.055	733.480	40.575
Imposte anticipate	16.259	11.143	5.116
Totale	1.644.177	1.676.869	-32.692

Gli altri crediti comprendono per euro 701.507 il credito verso l'INPS relativo al versamento al Fondo Tesoreria del T. F.R. dei dipendenti.

Comprendono inoltre per euro 49.693 depositi cauzionali versati a favore di fornitori. I principali riguardano:

- Per euro 39.000 deposito effettuato in contanti a favore della Terme di Casciana S.p.A. per gli immobili locati.
- Per euro 8.944 il deposito effettuato a favore del fornitore Acque S.p.A.

I crediti per Imposte Anticipate assommano ad euro 16.259 Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.2017

(euro)	Importi 31/12/2017	IRES	Irap
Imposte deducibili per cassa	46.300		11.143
Totale	46.300		11.143

DETTAGLIO MOVIMENTI 2018 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

(euro)	Recuperi al 31/12/2018	Ires	Contabilizzazioni 31/12/2018	Ires	24,00%
Imposte deducibili per cassa	230	55	21.547	5.171	

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

I Risconti:

- per euro 292 dalla quota di competenza temporale dei premi assicurativi;
- per euro 139.417 dalla quota di competenza temporale dei canoni relativi ai contratti di locazione
- per euro 4.787 dalla quota di competenza temporale dei canoni relativi ai contratti di manutenzione e costi anticipati.
- Per euro 3.892 dalla quota di competenza temporale delle commissioni corrisposte per la rinegoziazione del mutuo Cassa di Risparmio di Volterra.
- Per euro 608 dalla quota di competenza di interessi relativi a dilazioni con pubbliche amministrazioni.

PASSIVO

- **PATRIMONIO NETTO**
- Il patrimonio netto registra un importo di euro 743.417, e comprende:

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31.12.2018	31/12/2017
Capitale	446.460	446.460
Riserva legale	357	357
Altre riserve	19.257	19.257
utile (perdita) portati a nuovo		(96.957)
utile (perdita) dell'esercizio	374.300	(96.957)
Totale	743.417	369.117

- La Perdita dell'esercizio 2017 è stata portata a nuovo.

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12 /2017	Sottoscrizioni dei soci	Riclassifiche	Ripartizione utile	Utile/perdita dell'esercizio	31/12 /2018
Capitale	446.460					446.460
Riserva legale	357					357
Riserva straordinaria	-					
Riserva attribuzione c /capitale	19.257					19.257
utile (perdita) portati a nuovo					374.300	374.300
Utile (perdita)	(96.957)					(96.957)
Totale	369.117				374.300	743.417

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	-			
Riserva legale	357			357

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

Altre riserve:	-	
Riserva straordinaria		
Riserva Attribuzione conto capitale	19.257	19.257
Totale	19.614	19.614

• **FONDI PER RISCHI ED ONERI**

Assommano ad euro 494.137, mentre al 31.12.2017 ammontavano ad euro 487.603 e sono così formati:

- euro 427.255 sono relativi all'onere fiscale differito calcolato sulla differenza tra il valore di conferimento ed il valore contabile netto degli immobili conferiti in data 22 dicembre 2008.

L'importo originario di euro 881.681 è stato rettificato in relazione all'ammortamento effettuato sui maggiori valori attribuiti agli immobili ed ai marchi oggetto di conferimento.

- euro 576 riguardano accantonamenti effettuati in anni precedenti a fronte di rischi fiscali e previdenziali derivanti da contenziosi in corso.
- Euro 66.306 riguardano accantonamenti effettuati così distinti:

19. Euro 19.000 accantonamenti prudenziali per possibili richieste risarcitorie da parte di clienti e professionisti
20. Euro 47.306 accantonamenti per spese future da sostenere nei prossimi mesi ma la cui entità è stata definita nell'esercizio 2018.

• **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

- Assomma ad euro 133. Le variazioni intervenute nell'esercizio sono così dettagliate:

(euro)	
consistenza al 31/12/2017	972.802
variazioni dell'esercizio:	
* Accantonamento a c/economico	107.113
* recupero contributo di cui all'art. 3 L. 297/1982	5.641
* Rivalutazione Fondi trasferiti INPS	13.846
* utilizzi per indennità corrisposte	108.183
* utilizzo per imposte sostitutive	3.469
* Versamenti a fondi complementari	5.335
Consistenza al 31/12/2017	971.133

Euro 701.507 in conformità alle disposizioni legislative, sono stati trasferiti all'INPS e il relativo importo risulta iscritto tra i crediti diversi.

• **DEBITI**

- I debiti ammontano a euro 439.036 con un decremento di euro 1.138.655 rispetto all'esercizio precedente e sono analizzati come segue:

DETTAGLIO DEBITI

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
debiti verso banche a breve termine	423.181	1.107.169	-683.988
Debiti verso banche a m/l termine	1.400.920	2.588.426	-1.187.506
debiti verso altri finanziatori	1.000.000	-	1.000.000
debiti verso fornitori	461.508	573.360	-111.852
Debiti verso imprese controllanti	541.178	526.557	14.621
debiti tributari	276.926	327.997	-51.071
debiti verso istituti di previdenza	152.382	281.810	-129.428
Altri debiti	182.941	166.220	16.721
Totale	4.439.036	5.571.539	1.132.503

- I debiti verso banche ammontano a complessivi euro 824.101 e sono costituiti da:
 - debiti finanziari a Medio e Lungo Termine per complessivi euro 1.400.920, al netto delle quote in scadenza nell'esercizio 2019, sono relativi:
 - per euro 1.132.920 alla residua quota capitale di due mutui ipotecari quindicennali accessi dalla società Terme di Casciana S.p.A. con la Cassa di Risparmio di Volterra sulla quale grava la garanzia ipotecaria, in conformità a quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 10 ottobre 2005 e in data 10 ottobre 2007 e conferiti alla nostra società in data 30.12.2008, con residuo vincolo per la controllante ex art. 1273 cod. civ.

Nel mese di giugno 2018 è stato rinegoziato il periodo di ammortamento del mutuo ipotecario n. 019/79110530 al fine di renderlo finanziariamente più sostenibile. La scadenza è stata portata al 2036 con un vantaggioso effetto finanziario.

- per euro 268.000 alla quota capitale del mutuo decennale sottoscritto in data 27.12.2013 con la Banca Nazionale del Lavoro che ha consolidato il finanziamento a breve termine di euro 1.000.000 sottoscritto nel 2008 e successivamente parzialmente rimborsato per euro 330.000

Di seguito il dettaglio al 31.12.2018:

- debito verso Cassa di Risparmio di Volterra per euro 223,08 – Importo originario euro 190.000 - scadenza 30.06.2021
- debito verso Cassa di Risparmio di Volterra per euro 1.161.967,14 – Importo originario euro 1.760.000 – scadenza attuale 30/06/2036
- debito verso Banca Nazionale del Lavoro per euro 335.000 - scadenza 27.12.2023

Gli importi in scadenza entro il 31.12.2019 ammontano ad euro 136.271

Dal 2° al 5° esercizio successivo al 2019 gli importi scadenti assommano ad euro 581.918

Gli importi scadenti oltre il 5° esercizio ammontano ad euro 819.001

2) debiti a breve termine verso banche per complessivi euro 423.181 sono relativi:

- per euro 251.165 ad operazioni di anticipi su fatture effettuati per sopperire alle necessità finanziarie nell'attesa dei pagamenti da parte dell'Azienda USL Toscana Nordovest
- per euro 35.745 a scoperti di conto corrente.
- per euro 136.271 alle quote capitale dei mutui scadenti entro il 31.12.2019

- I debiti v/altri finanziatori sono relativi al debito v/ NOSTOS SPV Srl. Tale società nel 2017 ha acquistato la titolarità pro soluto ed a titolo oneroso di una serie di crediti da Cassa di Risparmio di San Miniato tra cui quelli vantati nei confronti di Bagni di Casciana Srl. L'importo complessivo dei crediti acquistati ammonta ad euro 1.713.100,68 di cui euro 1.665.612,24 a titolo di mutuo ipotecario ed euro 47.488,44 quale scoperto di conto corrente. La società ha iniziato una difficile trattativa a conclusione della quale è stato definito a stralcio del debito l'importo di euro 1.000.000 e, in data 28 marzo, è stato stipulato l'atto di transazione.

- I debiti verso imprese controllanti, pari ad euro 541.178, sono incrementati di euro 14.621 e sono relativi ai debiti verso Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione per fatture relative ai canoni di locazione e di indennità di occupazione.
- I debiti tributari sono decrementati di euro 51.071 e accolgono le posizioni debitorie nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria per imposte, ritenute ed IVA da versare.
- Gli altri debiti comprendono :
 - per euro 806 i debiti relativi al personale. Tale importo per euro è relativo agli stipendi del mese di dicembre liquidati il giorno 11 gennaio 2019, alla quota accantonata al Fondo Osservatorio Nazionale in attesa della liquidazione e ai Fondi di previdenza integrativa;
 - per euro 735 debiti percontributi associativi nei confronti di Federterme e di Forst.
 - per euro 4.500 il debito a saldo e stralcio delle richieste risarcitorie avanzate dalla sig.ra Antichi Luisella.

- **RATEI E RISCOINTI PASSIVI**

I ratei e risconti passivi passano da euro 207.527 a euro 209.586 e sono così dettagliati:

- I Ratei passivi sono relativi per euro 157.210 a ratei di retribuzioni ed oneri sociali maturati a favore del personale dipendente, per euro 2.993 ad oneri ed interessi maturati a favore dell'erario, di istituti di previdenza e fornitori e per euro 128 a competenze diverse maturate nel 2018 e addebitate nel 2019.

- I Risconti passivi di complessivi euro 49.255 sono relativi per euro 48.422 alle quote dei contributi percepiti dalla società Terme di Casciana sugli investimenti oggetto di conferimento e da riscontare in relazione alla durata degli stessi e per euro 833 a quote di canoni di locazione di competenza 2019.

-
-
-
-
-
-

- **COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO**

- **VALORE DELLA PRODUZIONE**

Il valore della produzione in euro 4.743.094 presenta un incremento nei confronti dell'esercizio precedente pari a euro 628.602. Nel dettaglio è costituito da:

VALORE DELLA PRODUZIONE

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
1.Ricavi per vendite			
Vendita prodotti termali	20.976	24.034	-3.058
Vendita esercizi commerciali			
2.Ricavi per prestazioni:			
termale	1.059.787	1.119.955	-60.168
riabilitazione	2.320.849	2.375.449	-54.600
benessere	148.763	144.182	4.581
piscina esterna	325.095	296.298	28.797
Benessere Villa Borri	39.880	45.758	-5.878

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

R.T.A. Villa Borri	-	-	-
diversi	63.088	61.325	1.763
Sopravvenienze	748.242	32.007	716.235
affitti	13.530	14.400	-870
contributi in c/ esercizio	1.800	-	1.800
contributi c/ impianti	1.084	1.084	-
Totale	4.743.094	4.114.492	628.602

- I contributi per euro 084 bilanciano la quota di ammortamento dei beni oggetto del contributo di cui al Reg. U.E. 2081/93.

Le sopravvenienze attive per euro 748.242 sono relative:

- Per euro 713.101 dalla sopravvenienza generata dallo stralcio del debito verso Nostos SPV Srl
- Per euro 17.046 dall'adeguamento del Fondo Imposte Differite a seguito della diminuzione dell'aliquota IRES dal 27,5% al 24%
- Per euro 12.480 all'importo della Nota di Credito ricevuta da Repower Spa dovuta al ricalcolo dei costi del gas dell'ultimo quadrimestre del 2017
- L'importo residuo è relativo a maggior oneri contabilizzati in esercizi precedenti.

• COSTI DELLA PRODUZIONE

- I costi della produzione per complessivi euro 238.178 presentano un incremento di euro 142.091 rispetto all'esercizio precedente.

Essi sono così articolati :

COSTI DELLA PRODUZIONE

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
per materie prime, sussidiarie, consumo	121.436	111.428	10.008
Per servizi	1.001.510	960.168	41.342
Per godimento beni di terzi	253.659	252.795	864
Per il personale	2.023.112	1.961.636	61.476
Ammortamenti e svalutazioni	457.333	521.894	-64.561
variazioni delle rimanenze	-653	3.787	-4.440
Accantonamento per rischi	19.000	-	19.000
Altri Accantonamenti	47.306		47.306
Oneri diversi di gestione	315.475	284.379	31.096
Totale	4.238.178	4.096.087	142.091

• Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

- I costi per acquisto di materiali sussidiari di consumo e merci sono stati di euro 436 e sono relativi a :

COSTI PER ACQUISTO DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE E MERCI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
--------	------------	------------	------------

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

materiali di consumo	63.429	67.093	-3.664
Merci c/acquisti	6.673	9.259	-2.586
materiali di manutenzione	41.684	28.474	13.210
carburanti per gli automezzi	557	389	168
cancelleria e stampati societari	8.222	5.387	2.835
piante e vari	871	826	45
	121.436	111.428	10.008

- **Costi per servizi**

- I costi per servizi ammontano a 001.510 e sono costituiti da:

COSTI PER SERVIZI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
assicurazioni	66.303	57.510	8.793
spese postali e telefoniche	23.851	20.860	2.991
canoni e servizi di manutenzione	58.185	53.850	4.335
Analisi chimiche e batteriologiche	2.747	854	1.893
manifestazioni e spettacoli	2.000	1.000	1.000
pubblicità e promozione	19.865	11.798	8.067
consulenze amministrative, tecniche, legali e di revisione	40.895	36.362	4.533
energia elettrica, gas e acqua potabile	285.476	277.622	7.854
servizio lavanderia esterna	67.800	67.669	131
prestazioni rese da lavoratori parasubordinati	-	180	-180
servizio catering per il reparto degenza riabilitazione	85.114	86.795	-1.681
prestazioni sanitarie di medici in regime libero professionale	209.887	238.480	-28.593
altre prestazioni in regime libero professionale	88.733	67.231	21.502
spese organi sociali	18.811	19.105	-294
Prestazioni interinale	9.436	-	9.436
Spese formazione personale	2.118	1.383	735
Viaggi e trasferte	8.097	7.370	727
Altre prestazioni	12.192	12.099	93
	1.001.510	960.168	41.342

Gli emolumenti annui spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Collegio Sindacale euro 9.000 .
- Amministratore Unico euro 8.000.

- **Godimento beni di terzi**

La voce principale di tali spese è relativa al corrispettivo riconosciuto a Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione a titolo di indennità di occupazione degli immobili ove Bagni di Casciana Srl svolge la propria attività istituzionale essendo scaduto in data 31.12.2017 il contratto di locazione dei suddetti immobili sottoscritto nel 2012.

L'importo dell'indennità di occupazione è pari all'importo corrisposto fino alla scadenza del contratto di locazione, ossia euro 200.000 annui.

E' in fase di definizione la stesura di un nuovo contratto di locazione.

Comprendono inoltre:

- Le spese relative al contratto di sublocazione sottoscritto con Terme di Casciana S.p.A. relativo a immobili e porzione di parco presso il complesso Villa Borri.
 - le spese sostenute a fronte del contratto sottoscritto con la ditta Base Srl per la fornitura di servizi "Pay for Page"
 - i costi relativi al noleggio delle attrezzature informatiche e delle multifunzioni.
-
- Al 31.12.2018 non sono presenti operazioni di leasing finanziario.
-
- **Costi del personale**
 - I costi per il personale dipendente sono ammontati a euro 023.112, per un costo medio annuo di euro 33.166 L'incremento del costo medio è stato determinato dall'incremento del CCNL. Sono così ripartiti:

DETTAGLIO COSTI PER IL PERSONALE

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazioni
Dirigenti			
Retribuzioni	102.013	93.611	8.402
Oneri sociali	28.924	26.319	2.605
T.F.R.	6.734	6.729	5
Altri oneri	19	20	-1
Quadri ed impiegati:			
Retribuzioni	338.032	325.805	12.227
Oneri sociali	93.859	94.030	-171
T.F.R.	27.878	26.781	1.097
Altri oneri	551	828	-277
Operai :			
retribuzioni	1.038.177	1.016.263	21.914
oneri sociali	307.888	292.162	15.726
T.F.R.	72.501	72.704	-203
Altri oneri	6.536	6.384	152
Totale	2.023.112	1.961.636	61.476

Numero medio dei dipendenti per categoria

	31/12/2018	31/12/2017
Dirigenti	1	1
Quadri	1	1
impiegati ed operai (fissi)	46	47
impiegati ed operai (stagionali)	13	13
Totale	61	62

Numero dei dipendenti per categoria (dati puntuali a fine periodo)

	31/12/2018	30/06/2018	31/12/2017
Dirigenti	1	1	1
Quadri	1	1	1
impiegati ed operai (fissi)	47	49	46

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

impiegati ed operai (stagionali)	7	14	9
Totale	56	65	57

- **Ammortamenti delle immobilizzazioni**
- I costi relativi agli ammortamenti delle immobilizzazioni di euro 333 sono i seguenti:

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Costi di impianto e ampliamento	-	-	
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	1.892	1.892	-
Marchi. Concessioni. Licenze	295.724	295.724	-
Avviamento			
Altre	20.814	54.668	-33.854
Totale	318.430	352.284	-33.854

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Terreni e fabbricati			
Impianti e macchinario	105.824	132.193	-26.369
Attrezzature industriali e commerciali	22.369	22.851	-482
Altri beni	10.710	14.566	-3.856
Totale	138.903	169.610	-30.707

Accantonamenti per rischi

Gli accantonamenti per rischi ammontanti ad euro 19.000 sono relativi ad accantonamenti prudenziali effettuati per possibili richieste risarcitorie da parte di clienti e professionisti.

Altri accantonamenti

Gli altri accantonamenti ammontanti ad euro 47.306 sono relativi a spese future da sostenere nei prossimi mesi ma la cui entità è stata definita nell'esercizio 2018.

- **Oneri diversi di gestione**

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

- Gli oneri diversi di gestione ammontanti a euro 475 sono costituiti:

- per euro 837 da imposte e tasse che comprendono:

DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Imposta municipale unica (I.M.U.)	33.620	33.620	-
tasse per la raccolta dei rifiuti e servizi	21.333	22.422	-1.089
I.V.A. non deducibile	172.180	158.580	13.600
tassa per fognature e depurazione	14.421	20.473	-6.052
tasse concessioni governative			
Imposte di Registro	13.162	2.800	10.362
Diritti CCIAA	352	301	51
altre	6.769	6.663	106
Totale	261.837	244.859	16.978

- per euro 638 da altri oneri diversi che comprendono:

DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
contributi associativi	13.623	13.958	-335
Oneri per ravvedimento operoso	17.760	20.272	-2.512
spese diverse e di rappresentanza	2.693	3.459	-766
Oneri e perdite varie	4.500		4.500
Altre	426	18	408
Sopravvenienze passive	14.636	1.813	12.823
Minusvalenze su realizzo immob.ni			
Totale	53.638	39.520	14.118

- **PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

- I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 181 con un decremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 37.164. Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Proventi da partecipazioni			
Interessi attivi da banche	112	83	29
altri		176	-176
Totale	112	259	-147

INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
--------	------------	------------	------------

v.2.9.5

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

Interessi corrisposti a banche su anticipi fatture	8.511	17.852	-9.341	
Interessi corrisposti a banche su mutui	47.236	60.704	-13.468	
Interessi corrisposti a banche su c/c	5.974	12.466	-6.492	
commissioni corrisposte a banche	19.652	29.881		-10.229
Interessi su altri debiti	10.920	8.701	2.219	
Totale	92.293	129.604	-37.311	

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Al 31.12.2018 e al 31.12.2017 non presentano valori.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito d'esercizio sono così composte:

- Euro 51.836 sono relative ad imposte IRAP
- Euro 34.441 sono relative ad imposte IRES

- Le imposte differite attive di euro 42.726 sono relative alla quota annua, rapportata all'ammortamento, dell'onere fiscale differito calcolato sulla differenza tra il valore di conferimento ed il valore contabile netto degli immobili conferiti in data 22 dicembre 2008 dalla società Terme di Casciana S.p.A.

- Le imposte anticipate positive per complessivi euro 5.116 sono relative alla differenza tra euro 5.171 concernenti variazioni temporanee in aumento della base imponibile per imposte di competenza dell'esercizio deducibili al momento del pagamento ed euro 55 concernenti variazioni in diminuzione per pagamento imposte relative ad anni precedenti.

Si conclude la nota integrativa facendo presente che:

La società non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario

Non sono presenti operazioni in valuta.

La società ha ricevuto nel corso del corrente anno dalle pubbliche amministrazioni l'importo di euro 2.672.889.

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, 29 marzo 2019

L'Amministratore Unico

Falzone Eduardo

**IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CCIAA DI PISA -
AUTORIZZAZIONE N.
6187 DEL 26/1/2001**

**Il sottoscritto Rag. Emilio Barsacchi, ai sensi dell'art. 31, comma 02-quinquies della Legge 340/2000, dichiara
che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società .**

**Il professionista incaricato della trasmissione telematica
Rag. Emilio Barsacchi - FIRMATO**

ASSEMBLEA DESERTA DEL 30 APRILE 2019

Con avviso del 17 aprile 2019, prot. n .730/2019 spedito ai Soci e da essi ricevuto nei termini statutari, veniva convocata in prima convocazione per le ore 10,00 del giorno 30 aprile 2019 presso la sede sociale in Piazza Garibaldi n. 9 – Casciana Terme Lari, l'assemblea ordinaria degli Azionisti della Bagni di Casciana S.r.l. per deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

Alla data sopraindicata ed all'ora stabilita, constatato il mancato intervento del Capitale Sociale, il dottor Eduardo Falzone, in qualità di Amministratore Unico della società, dichiara l'Assemblea deserta.

L'Amministratore Unico

(dott. Eduardo Falzone)

**IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CCIAA DI PISA -
AUTORIZZAZIONE N.**

6187 DEL 26/1/2001

Il sottoscritto Rag. Emilio Barsacchi, ai sensi dell'art. 31, comma 02-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società .

Il professionista incaricato della trasmissione telematica

Rag. Emilio Barsacchi - FIRMATO

VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA

Il giorno 22 maggio 2019 a Casciana Terme Lari, Piazza Garibaldi n. 9, nella sede della società "Bagni di Casciana S.r.l.", alle ore 15:00 si è riunita in sede ordinaria l'assemblea della società "BAGNI DI CASCIANA S.R.L.", con sede in Casciana Terme Lari (PI), Piazza Garibaldi n. 9, iscritta al R.E.A. di Pisa al n. 143735, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Pisa 01650720509. Capitale sociale euro 446.459,57 interamente versato. L'Assemblea, regolarmente convocata, si è riunita in seconda convocazione essendo andata deserta la prima convocazione indetta per il giorno 30 aprile 2019 per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2018 e deliberazioni conseguenti.
2. Adempimenti relativi agli artt.12 e 17 dello Statuto Sociale conseguenti all'organo amministrativo in scadenza.
3. Varie ed eventuali.

Assume la presidenza dell'assemblea a norma di Statuto il dottor Eduardo Falzone nato a Palermo il 09.07.1983 e, con il consenso dell'Assemblea, chiama la Rag. Monica Ceccotti nata a Casciana Terme (Pi) il 03.02.1957 a fungere da segretario.

Il Presidente dà atto che:

- l'intero capitale sociale è qui presente con l'unico socio Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione rappresentato dal Liquidatore della Società dott.ssa Arabella Ventura

- E' presente l'intero Collegio Sindacale nelle persone dei Sindaci:

Dott. Carlo Rossi	Presidente del Collegio Sindacale
Dott. Joselito Lagonegro	Sindaco Effettivo
Dott. ssa Elisa Ciari	Sindaco Effettivo

Il Presidente dichiara pertanto la presente assemblea validamente costituita ed idonea a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno e propone di passare alla trattazione del punto 1. all'ordine del giorno.

Punto1. Approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2018 e deliberazioni conseguenti

Prende la parola il dottor Eduardo Falzone il quale, dopo aver distribuito ai presenti copia della bozza di Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31.12.2018 completo di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario, Nota Integrativa, Relazione sulla Gestione e Relazione del Collegio Sindacale, riassume le principali voci che compongono lo stato patrimoniale e il conto economico della società che chiude con un utile di euro 374.299,86.

Il Presidente continua il suo intervento precisando che il Bilancio 2018 presenta un andamento di sostanziale stabilità per quanto concerne l'andamento dei costi e ricavi tipici dell'azienda.

Si rileva tuttavia una lieve flessione nel reparto riabilitativo, causata anche dal mancato finanziamento aggiuntivo regionale nonché nel reparto termale, settore da anni in sofferenza a livello nazionale. A ciò deve aggiungersi l'importante aumento di costo del personale, determinato dalle nuove tariffe relative al CCNL settore termale, entrate in vigore con decorrenza 2018.

Lo stralcio del debito v/NOSTOS SPV Srl ha poi comportato una partita straordinaria attiva che ha determinato l'importante risultato positivo.

Nel corso del 2018 è proseguita l'attività di controllo dei costi. L'incremento di alcune voci è stato determinato dalla necessità di far fronte ad obblighi di legge, oltre che dalla necessità di migliorare l'efficienza dell'azienda con interventi manutentivi e aumentare la sua visibilità partecipando a importanti manifestazioni.

Terminato l'intervento del Presidente, il dott. Carlo Rossi, Presidente del Collegio Sindacale, sintetizza il contenuto della Relazione del Collegio ed esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio di esercizio.

Al termine degli interventi l'Amministratore Unico invita l'Assemblea a deliberare in merito all'approvazione del bilancio.

Dopo una breve discussione, l'Assemblea all'unanimità

DELIBERA

di approvare il bilancio chiuso al 31.12 2018 e di destinare l'utile dell'esercizio pari ad euro 374.299,86 come segue:

- euro 96.957,24 a copertura delle perdite pregresse
- euro 18.714,99, pari al 5% dell'utile, a Riserva Legale
- euro 258.627,63 a Riserva Straordinaria

Punto 2. Adempimenti relativi agli artt.12 e 17 dello Statuto Sociale conseguenti all'organo amministrativo in scadenza.

In merito al punto all'ordine del giorno il Liquidatore chiede un breve rinvio in attesa di ricevere comunicazione delle determinazioni che saranno assunte dagli Azionisti della società controllante Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione.

-

Alle ore 15,50, null'altro essendovi da deliberare, l'Assemblea è tolta previa lettura ed approvazione del presente verbale.

Il Presidente

Il Segretario

(Dott. Eduardo Falzone)

(Rag. Monica Ceccotti)

**IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CCIAA DI PISA -
AUTORIZZAZIONE N.**

6187 DEL 26/1/2001

Il sottoscritto Rag. Emilio Barsacchi, ai sensi dell'art. 31, comma 02-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società .

Il professionista incaricato della trasmissione telematica

Rag. Emilio Barsacchi - FIRMATO

BAGNI DI CASCIANA SRL
Piazza Garibaldi, 9
56034 CASCIANA TERME
Codice fiscale e numero di iscrizione
Registro imprese Pisa 01650720509

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

L'anno 2018 ha rappresentato una conferma di andamento per quanto attiene alle attività tipiche oggetto della società.

Vi sono state criticità in corso d'anno relative al flusso di pazienti relativi ai settori della riabilitazione e del comparto termale. Le iniziative progettuali avviate per incrementare il fatturato sono state molteplici ed alcune, soprattutto ferie e partecipazione a convegni, produrranno effetti positivi in futuro.

Come meglio vedremo in seguito durante l'esercizio 2018 è stato negoziato lo stralcio di un debito molto importante per l'azienda, debito stipulato nel 2008 ed il cui residuo ammontare in linea capitale al 31/12/2017 era pari ad euro 1.713.000 circa, per mutuo ipotecario e debito in conto corrente.

Si sono succeduti vari incontri e sessioni di lavoro finalizzati al completamento di questa fondamentale operazione, la firma della cui transazione è avvenuta nel corso del primo trimestre del 2019.

Sul versante riabilitativo si è assistito comunque ad una conferma del fatto che il polo termale di Casciana Terme rappresenti una risorsa fondamentale in qualità di centro di riabilitazione ortopedica di eccellenza, accreditato con il sistema sanitario nazionale, dotato di ampi spazi per attività di degenza e ambulatoriale.

Il totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni è pari ad euro 3.915.350, rispetto ad euro 4.005.676 dello scorso anno. L'andamento del fatturato tipico è stato variabile: i settori delle cure termali e della riabilitazione hanno raggiunto un fatturato in diminuzione di circa 115.000 euro, con particolare riferimento alle cure termali, settore che da anni soffre in tutto il territorio nazionale. Il valore della produzione invece è pari ad euro **4.743.094**, rispetto ad euro 4.114.492 dello scorso esercizio. L'enorme crescita è dovuta essenzialmente ad una partita straordinaria derivante da uno stralcio di debito per mutuo ipotecario contrattato dopo oltre un anno di negoziazione. Si tratta di un'importantissima partita contabile che produce effetti positivi di fondamentale importanza: in primo luogo l'indebitamento bancario si riduce di circa 713.000 euro, con corrispondenti minori oneri finanziari a livello economico. Inoltre questa partita economica straordinaria compie di fatto una ricapitalizzazione a livello patrimoniale di una società che da qualche anno ha raggiunto un andamento di sostanziale stabilità, in seguito ad una riorganizzazione e ad un risanamento gestionale avvenuti a partire dal 2012.

Le attività tipiche sono rimaste pressoché invariate. Molte le iniziative a sostegno dei vari comparti, sia individuali che di squadra con il Comune di Casciana Terme Lari, al fine di promuovere il territorio nel suo insieme.

Molteplici anche i **progetti sviluppati** nel corso dell'esercizio 2018, con l'obiettivo di diversificare le attività tipiche termali. Innanzitutto sono stati trattati i primi pazienti ustionati con il nuovo protocollo messo a punto dall'azienda in collaborazione con il centro ustioni dell'Ospedale Cisanello di Pisa e con il Prof. Di Lonardo e la sua équipe di professionisti. In secondo luogo a partire dall'autunno scorso è stato avviato un percorso riabilitativo funzionale per pazienti che,

affetti da Parkinson ai primi stadi, possono recuperare e migliorare le proprie funzionalità motorie con l'obiettivo di mantenere una indipendenza nello svolgimento delle attività quotidiane all'interno delle proprie mura domestiche. Il percorso rientra in ambito riabilitativo ortopedico e, pertanto, contribuisce ad accrescere il grado di eccellenza che contraddistingue questa struttura. Infine un ulteriore percorso di riabilitazione allo studio ed ormai in fase di prossimo avvio, è costituito dal recupero respiratorio: Bagni di Casciana Srl infatti aveva già un percorso proprio di riabilitazione respiratoria ma questo progetto è stato messo a punto in collaborazione con la Usl Toscana Nord Ovest, allo scopo proprio di ridurre le ricadute di pazienti con BPCO e, più in generali, con disturbi respiratori cronici. I primi percorsi avviati hanno dato un buon risultato e si conta che nel 2019 sarà numerosa questa categoria di pazienti, con l'obiettivo da un lato di migliorare le condizioni di salute di questi, dall'altro di ridurre le importanti liste di attesa.

ANALISI RICAVI

Nonostante la leggera riduzione l'ammontare complessivo dei ricavi (al netto della partita straordinaria) è stato sostanzialmente stabile. Di seguito i dati di chiusura delle principali aree di fatturato:

- Prestazioni riabilitative euro 2.320.849 (euro 2.375.488 nel 2018)
- Prestazioni termali euro 1.059.786 (euro 1.119.955 nel 2018)
- Ricavi da piscina esterna euro 325.094 (euro 296.298 nel 2018))
- Centro benessere euro 148.762 (144.182 euro nel 2018) di cui oltre 17.000 euro riferito al partner Accademia Olistica Dolce Armonia)

Le possibilità di crescita futura del termalismo a livello europeo sono legate anche alla recente liberalizzazione delle cure in ambito europeo, attualmente ancora in fase di definizione normativa, che potrà permettere a qualunque cittadino europeo di beneficiare di cure termali in regime convenzionato. Sul piano nazionale invece la crescita è connessa ad una diffusione delle informazioni di quanto l'acqua termale può essere benefica per l'organismo con lo scopo di prevenire ed in alcuni casi anche curare patologie gastriche, dermatologiche, reumatologiche, respiratorie e vascolari.

Ovviamente questo aspetto non può prescindere dall'offerta di residenzialità sul territorio ed alle iniziative che saranno intraprese in questa direzione anche dagli operatori turistici e commerciali. Sempre più vengono richiesti dai clienti pacchetti di soggiorni comprensivi di cure termali ed intrattenimento vario, soprattutto per quel settore in crescita del turismo sociale.

ANDAMENTO COSTI DELL'AZIENDA E RISULTATO

Nel corso del 2018 è proseguita l'attività di controllo attento dei costi, al fine di massimizzare il risparmio e migliorare l'efficienza dell'azienda. Rispetto ai dati del 2017 si osserva quanto segue:

- Costo delle materie prime: questo dato risulta sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente, fatto salvo un acquisto per la sostituzione di materiale manutentivo nel reparto fanghi;
- Costo per servizi: si registra un aumento di circa 40.000 euro (dato algebrico di mastro) imputabile essenzialmente a ,maggiori costi assicurativi (per pagamento della franchigia di un sinistro assicurativo), maggiori spese di pubblicità e promozione (con partecipazione a importanti Fiere come ITB di Berlino e Borsa Mediterranea del Turismo), Servizi professionali (per maggiori costi dovuti a prestazioni di fisioterapista e infermiera) ed utenze (per il ricorso a forniture in salvaguardia nel periodo di passaggio da un fornitore ad un altro)
- Costo godimento beni di terzi: si registra lo stesso dato contabile dello scorso esercizio

- Costo del personale: si registra un aumento, seppur mitigato da ottimizzazione delle risorse, dovuto alla sottoscrizione a livello nazionale del nuovo CCNL delle aziende termali. Ciò ha comportato un costo aggiuntivo nel 2018 di oltre euro 75.000, in parte assorbito da maggiore efficienza e minore ricorso a mano d'opera.
- Accantonamenti vari: nel bilancio 2018 sono stati registrati accantonamenti prudenziali in funzione di spese che saranno sostenute nel 2019 ma di cui si ha già certezza di costo, nonché del costo che Bagni di Casciana Srl dovrà sostenere al momento della stipula del nuovo contratto di locazione con Terme di Casciana Spa in Liquidazione, in ragione dell'applicazione del regime IVA esente.
- **TOTALE COSTI DI PRODUZIONE= EURO 4.238.178**

Di seguito una tabella riepilogativa dei principali indici di bilancio al 31/12/2018:

	ATTIVO		PASSIVO
Immobilizzazioni nette	4.961.144	Mezzi Propri	743.417
		Passività	
Rimanenze finali	48.509	Differite	1.465.270
			1.400.920
			2.866.190
		Passività a	
Crediti + Liquidità	1.651.426	Breve	3.038.116
Ratei e Risconti	196.230	Ratei e Risconti	209.586
	6.857.309		6.857.309

PRINCIPALI INDICI DI BILANCIO

Indice di Solidità Patrimoniale (copertura delle Immobilizzazioni con Mezzi Propri)=		
Mezzi Propri	743.417	14,98%
<hr/>	<hr/>	
Immobilizzazioni Nette	4.961.144	
Indice di Copertura delle Immobilizzazioni con Fonti a Medio/Lungo=		
Mezzi Propri + Passività		
Differite	3.609.607	72,76%
<hr/>	<hr/>	
Immobilizzazioni Nette	4.961.144	
Indice di Liquidità Corrente=		
Attivo circolante	1.699.935	55,95%
<hr/>	<hr/>	
Passività a Breve (escluso ratei e risconti)	3.038.116	
Indice di Liquidità Immediata=		
Crediti + Attività Liquide	1.651.426	54,36%
<hr/>	<hr/>	
Passività a Breve	3.038.116	

Si sottolinea l'importanza della grande riduzione di oneri finanziari, registrata nel corso del 2018

per effetto dell'accordo di stralcio negoziato nel 2018 e formalizzato nel primo trimestre 2019. Degno di nota è infatti il dato della gestione caratteristica dell'azienda, compresi gli ammortamenti, ovvero il valore dell' EBIT, che ha registrato un importante valore positivo, ovvero 504.916 euro.

IL RUOLO SOCIALE DELLE “TERME DI CASCIANA “

Le Terme sono stata anche meta per il per il Rally automobilistico, manifestazione che si svolge da tanti anni e che offre ampia visibilità al marchio.

Nel mese di Luglio 2018 si è svolta la seconda edizione di **Danzarte** un campus all'insegna della danza che ha visto il paese riempirsi di centinaia di giovani ballerine accompagnate da parenti ed amici. Le Terme hanno svolto un ruolo di primo piano per la realizzazione del programma fornendo alcuni spazi per gli esercizi e le prove, nonché l'ospitalità in piscina esterna nel tardo pomeriggio per l'attività di defaticamento. Un'iniziativa riuscita molto bene che si ripeterà nel 2019 grazie anche alla grande visibilità del marchio Terme di Casciana non solo su Pisa e Provincia ma su tutta la Regione Toscana.

Oltre a ciò l'azienda ha sostenuto alcune iniziative di carattere culturale come mostre di pittura, scultura, fotografia, concorsi di scrittura, convegni, le rassegne di presentazione di libri.

Mettendo a disposizione i propri diversi locali (Salone delle Terme, Reception, Sala Lettura, vari locali di Villa Borri, Parco delle Terme nella stagione estiva) per varie iniziative l'azienda termale ha quindi svolto un ruolo importante anche dal punto di vista sociale.

L'inserimento del logo delle Terme nei vari materiali quali depliant, manifesti, siti web, comunicati stampa ecc. ha favorito la diffusione del marchio anche al di fuori di ambiti territoriali provinciali.

Bagni di Casciana ha proseguito a rendere disponibile e fruibile all'intera cittadinanza il Parco delle Terme che rappresenta un luogo naturale rilassante, curato, sicuro e piacevole nel centro cittadino.

PREVENZIONE E SICUREZZA: ATTIVITA' SVOLTE NEL 2018 E PROGRAMMATE PER IL 2019

Nell'anno 2018 la società ha svolto molteplici attività finalizzate al rispetto della normativa in materia di sicurezza e prevenzione. E' stato rinnovato l'incarico allo studio Maci di svolgere la vigilanza sull'operato del personale manutentivo ai fini della sicurezza e di redigere periodicamente un report dello stato di avanzamento delle opere svolte ai fini della sicurezza, con lo scopo di aggiornare costantemente l'azienda sui progressi e segnalare eventuali criticità da gestire. Sono stati redatti documenti nel rispetto degli obblighi di legge: aggiornato parte del documento di valutazione di rischi, ovvero chimico e biologico, l'organigramma del Servizio di Prevenzione e Protezione e relative misure di sicurezza.

Sono state svolte attività formative generali e specifiche, quali ad esempio addetto antincendio,

primo soccorso, piano emergenza, accesso ed utilizzi locali tecnici, rifiuti speciali, manutenzione preventiva ausili riabilitazione e sterilizzazione attrezzatura reparto inalazioni.

E' stata svolta la regolare vigilanza sanitaria ad opera del Medico Competente Dott. Burchi. Sono proseguite le attività di riunioni periodiche sull'intero funzionamento aziendale in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, con lo scopo anche di monitorare l'andamento dell'azienda sul piano degli interventi programmati ed estemporanei, per soddisfare le esigenze quotidiane di personale e clienti/pazienti, nonché di portare avanti opere di maggiore impegno economico.

Nel corso dell'anno sono stati svolti tra l'altro interventi di manutenzione ordinaria sui corpi illuminanti all'interno del Complesso Termale, nonché interventi di manutenzione ordinaria sul comparto riabilitativo e termale.

Si è proceduto ad effettuare verifiche elettriche programmate sugli apparecchi elettromedicali, con il rilascio delle relative certificazioni di legge.

Nel corso del 2018 sono state svolte le seguenti principali attività formative:

EVENTO FORMATIVO	CONCLUSIONE	DESTINATARI
Formazione generale art. 37 D. Lgs. 81/08	Giugno, luglio, settembre, ottobre	11
Aggiornamento RLS D.Lgs. 81/08	Novembre	1
Formazione e aggiornamento addetto antincendio	Febbraio, dicembre	31
Formazione e aggiornamento addetto primo soccorso	Dicembre	12
Formazione addetto BLS	Novembre	22
Aggiornamento operatore PLE	Febbraio	2
Divulgazione PE rev. 03 Piano di emergenza	Luglio, agosto, settembre, ottobre	8
Divulgazione IO 01 rev. 01 Rifiuti sanitari	Settembre	2
Divulgazione IO 02 rev. 00 Accesso e utilizzo locali tecnici edificio termale	Luglio	2
Divulgazione IO 05 rev. 01 Protocollo legionella	Giugno, luglio	4
Divulgazione IO 06 rev. 02 Rifiuti speciali	Marzo, luglio, settembre	4
Divulgazione IO 07 rev. 01 Manutenzione preventiva ausili riabilitazione	luglio	1
Divulgazione IO 08 rev. 01 Verifica differenziali quadri elettrici	Marzo	1
Divulgazione IO 09 Sterilizzazione attrezzatura reparto inalazioni	Luglio	9
Divulgazione IO 10 Attività a rischio biologico – generale	Marzo, luglio	10

Nel corso dell'anno l'azienda ha provveduto all'addestramento dei lavoratori in relazione al corretto utilizzo delle seguenti attrezzature/DPI:

TIPOLOGIA	MARCA E MODELLO	DESTINATARI	PERIODO
Pressa spremifango	Pironi	Addette fango	Novembre
Maschera a pieno facciale (DPI)	MSA Auer 3S	Addette pulizie (n. 4) Bagnini (n. 4)	Marzo Marzo Marzo, luglio
Facciale filtrante antipolvere (DPI)	-	Addette pulizie (n. 4) Manutentori (n. 1) Bagnini (n. 4)	Marzo Marzo, luglio
Indumenti di protezione contro gli agenti chimici (DPI)	Dupont CHF5	Addette pulizie (n. 2) Manutentori (n. 1) Bagnini (n. 4)	Marzo Agosto Marzo, luglio
Guanti di protezione contro gli agenti chimici (DPI)	-	Addette pulizie (n. 2) Manutentori (n. 1) Bagnini (n. 4)	Marzo Agosto Marzo, luglio

Tra le varie altre attività vi sono le manutenzioni programmate, ivi compresa la verifica degli apparecchi elettromedicali, della cabina di trasformazione e gruppo elettrogeno.

Nel corso del 2018 è stata eseguita la verifica biennale dell'impianto di messa a terra con le misurazioni del caso. Sono previsti infine investimenti programmati nel rispetto della normativa in materia di accreditamento, come ad esempio il nuovo sollevatore per la piscina di riabilitazione ed alcuni interventi di compartimentazione delle aree riabilitativa e termale, in ottemperanza alla normativa dettata in materia di rischio incendio.

I RAPPORTI TRA CONTROLLATA E CONTROLLANTE

Nel corso del 2012 sono stati rinnovati i due diversi contratti:

a) il contratto di locazione, della durata di anni 6, che definisce modalità e costi della locazione degli immobili utilizzati dalla controllata (ad eccezione di Villa Borri, della quale è stato concesso l'usufrutto ventennale alla controllata), che è scaduto il 31/12/2017 ed è in fase di nuova stipula, in considerazione dell'avvio della procedura di liquidazione volontaria della società controllante Terme di Casciana Spa in Liquidazione;

b) il contratto di servizi vari, che definisce le condizioni alle quali la controllata 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.

c) nel corso del 2014 è stata negoziata anche la sub locazione dei locali che Terme di Casciana Spa ha ottenuto in locazione da Immobiliare Le Querciole Srl, a seguito della transazione del 2013. Tale contratto si giustifica in quanto la gestione aziendale del corrispondente ramo d'azienda è di pertinenza Bagni di Casciana Srl, che ne percepisce i ricavi e quindi ne deriva una corretta ed inerente imputazione di costi.

CONTENZIOSI IN CORSO

Bagni di Casciana Srl ha proseguito l'azione legale promossa il 9 marzo 2017 presso il Tribunale di Pisa rispetto ad un proprio debito verso un fornitore che ha proceduto ad effettuare due cessioni di credito aventi ad oggetto per la quasi totalità le stesse fatture. Nel corso del 2019 è attesa la definizione della controversia.

ALTRE ATTIVITA' RILEVANTI

Nel corso del 2018 l'azienda ha proseguito nel rispetto delle attività proprie del Responsabile Prevenzione, Corruzione e Trasparenza con gli aggiornamenti di legge pubblicati sul sito istituzionale dell'ente, previste per le società di diritto privato che operano nel libero mercato, ma a totale partecipazione pubblica indiretta.

Nel corso del 2018 è stato altresì nominato il Responsabile delle Protezione dei Dati Aziendali ed avviate le procedure di rispetto della nuova normativa europea in materia di gestione dei dati personali.

FATTI SALIENTI DOPO LA CHIUSURA DI ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso dei primi mesi dell'anno 2019 l'azienda ha confermato il tendenziale andamento di stabilità del 2019 per quanto concerne i vari reparti, con un favorevole incremento di fatturato nel comparto della riabilitazione. Permangono le chiusure della piscina esterna che penalizzano anche i ricavi del centro benessere, senza contare che anche il cattivo tempo ed il freddo intenso nelle giornate di apertura limitano gli incassi e gli accessi. Molte le iniziative previste già per Pasqua, con aperture straordinarie.

*****+

Con il presente esercizio viene a scadenza il mandato dell'organo amministrativo e quindi vi invitiamo ad assumere le necessarie determinazioni.

Signori Azionisti,

dalle premesse fatte e verificato l'iter di risanamento che l'azienda sta percorrendo, si propone di procedere all'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2018 con un utile netto di euro **374.300**

che si propone di accantonare tra le poste del patrimonio, nel rispetto dei criteri previsti dal codice civile in materia.

Casciana Terme Lari, lì 29 Marzo 2019

L'Amministratore Unico

Eduardo Falzone.....

**IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CCIAA DI PISA -
AUTORIZZAZIONE N.**

6187 DEL 26/1/2001

**Il sottoscritto Rag. Emilio Barsacchi, ai sensi dell'art. 31, comma 02-quinquies della Legge
340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la
società .**

Il professionista incaricato della trasmissione telematica

Rag. Emilio Barsacchi - FIRMATO

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci della Società Bagni di Casciana SRL

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg.,

c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

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

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Bagni di Casciana SRL, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010 e delle norme di valutazione contenute nel D.lgs 139/2015. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi

a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

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

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Bagni di Casciana SRL 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 regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo 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 della relazione sulla gestione, la cui responsabilità e redazione compete all'amministratore unico, con il bilancio d'esercizio della Bagni di Casciana SRL al 31 dicembre 2018. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Bagni di Casciana SRL al 31 dicembre 2018.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

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

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "*pianificazione*" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
 - l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
 - le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2018) e quello precedente (2017). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato

nel 2018 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente. A tal riguardo il Collegio osserva che la società, ritenendo marginali le differenze di valutazione dei crediti e dei debiti basate sull'adozione del nuovo criterio del costo ammortizzato previsto dal D.lgs 139/2015, ha continuato anche per il 2018 a valorizzare gli stessi sulla scorta dei criteri del valore storico nominale. Per questa via, i relativi valori di bilancio sono comparabili .

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
 - sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
 - sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare. Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo. Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – amministratore unico, direttore, dipendenti e consulenti esterni

- si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dall'amministratore unico con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di

accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con l'amministratore unico e il direttore: da tutto quanto sopra deriva che l'amministratore ha, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto a lui imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dal socio e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
 - non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
 - non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
 - nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge .

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il collegio sindacale ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione del bilancio con la cosiddetta "*tassonomia XBRL*", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Poiché il bilancio della società è redatto nella forma cosiddetta "*ordinaria*", è stato verificato che l'organo di amministrazione, nel compilare la nota integrativa, preso atto dell'obbligatorietà delle 53 tabelle previste dal modello XBRL, ha utilizzato soltanto quelle che presentavano valori diversi da zero.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e del rendiconto finanziario.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché

siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 5, c.c. i valori significativi iscritti al punto B-I-2) dell'attivo sono stati oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione; si precisa, per mero richiamo, che non sarà possibile distribuire dividendi intaccando le riserve di utili oltre l'ammontare netto di tale posta capitalizzata nell'attivo;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., circa l'esistenza di strumenti finanziari derivati e di immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro *fair value*;
- non sono emerse in sede vigilante criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 374.300.

Per tale risultato risulta positivamente determinante lo stralcio del debito v/ Nostos spv srl. Tale società nel 2017 aveva acquistato la titolarità pro soluto ed a titolo oneroso di un credito di Cassa di Risparmio di San Miniato verso Bagni di Casciana Srl dell'importo complessivo di euro 1.713.100,68 di cui euro 1.665.612,24 a titolo di mutuo ipotecario ed euro 47.488,44 quale

scoperto di conto corrente. A conclusione di una lunga trattativa è stato definito a stralcio del debito l'importo di euro 1.000.000 e, in data 28 marzo 2019, è stato stipulato l'atto di transazione.

Essendo stata tale operazione di carattere straordinario, conformemente alle raccomandazioni pregresse, si invita l'organo amministrativo a monitorare costantemente i flussi di cassa correnti.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli amministratori.

Luogo e data Casciana Terme Lari

15/04/2019 Il collegio sindacale

Carlo Rossi (Presidente)

Elisa Ciari (Sindaco effettivo)

Joselito Lagonegro (Sindaco effettivo)

**IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CCIAA DI PISA -
AUTORIZZAZIONE N.
6187 DEL 26/1/2001**

Il sottoscritto Rag. Emilio Barsacchi, ai sensi dell'art. 31, comma 02-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società .

Il professionista incaricato della trasmissione telematica

Rag. Emilio Barsacchi - FIRMATO