

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2019

TERME DI CASCIANA SPA IN LIQUIDAZIONE

DATI ANAGRAFICI

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

Codice fiscale: 00381680503

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Procedure in corso: SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	26
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	29
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	36
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	41

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA GARIBALDI, 9 - CASCIANA TERME LARI (PI) 56035
Codice Fiscale	00381680503
Numero Rea	PI43782
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

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	2.427	-
Totale immobilizzazioni immateriali	2.427	-
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	6.891.598	5.818.300
2) impianti e macchinario	132.272	222.966
3) attrezzature industriali e commerciali	9.413	15.688
5) immobilizzazioni in corso e acconti	27.320	27.320
Totale immobilizzazioni materiali	7.060.603	6.084.274
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	0	-
Totale partecipazioni	0	-
3) altri titoli	693.734	369.116
Totale immobilizzazioni finanziarie	693.734	369.116
Totale immobilizzazioni (B)	7.756.764	6.453.390
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.288	70.429
Totale crediti verso clienti	3.288	70.429
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	526.652	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	541.178
Totale crediti verso imprese controllate	526.652	541.178
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.496	21.200
Totale crediti tributari	4.496	21.200
5-ter) imposte anticipate	284	303
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	78	1.415
Totale crediti verso altri	78	1.415
Totale crediti	534.798	634.525
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	-	158
Totale disponibilità liquide	-	158
Totale attivo circolante (C)	534.798	634.683
D) Ratei e risconti	132.836	142.386
Totale attivo	8.424.398	7.230.459
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	8.010.027	8.010.027
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	0
III - Riserve di rivalutazione	167.760	167.760

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

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	(1.865.510)	(1.867.127)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	130.646	1.616
Totale patrimonio netto	6.523.872	6.393.225
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	95.622	51.908
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.053.277	-
Totale debiti verso banche	1.148.899	51.908
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	39.462	66.305
Totale debiti verso fornitori	39.462	66.305
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.000	42.344
Totale debiti verso imprese controllate	12.000	42.344
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	36.953	265
Totale debiti tributari	36.953	265
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	162	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	162	-
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.981	46.608
Totale altri debiti	50.981	46.608
Totale debiti	1.288.457	207.430
E) Ratei e risconti	612.069	629.804
Totale passivo	8.424.398	7.230.459

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	274.593	241.169
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	10.091	-
altri	3.580	17.407
Totale altri ricavi e proventi	13.671	17.407
Totale valore della produzione	288.264	258.576
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	40
7) per servizi	59.735	58.045
8) per godimento di beni di terzi	7.000	7.000
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	485	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	216.975	118.110
Totale ammortamenti e svalutazioni	217.460	118.110
14) oneri diversi di gestione	157.942	59.096
Totale costi della produzione	442.137	242.291
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(153.873)	16.285
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	17.262	9.678
Totale interessi e altri oneri finanziari	17.262	9.678
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(17.262)	(9.678)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	324.618	-
Totale rivalutazioni	324.618	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	324.618	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	153.483	6.607
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	22.818	5.126
imposte differite e anticipate	19	(135)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	22.837	4.991
21) Utile (perdita) dell'esercizio	130.646	1.616

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	130.646	1.616
Imposte sul reddito	22.837	4.991
Interessi passivi/(attivi)	0	0
(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	153.483	6.607
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	217.460	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	(324.599)	(135)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(107.139)	117.975
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	46.344	124.582
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	81.667	300
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(57.187)	(33.881)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	9.550	(1.999)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(17.735)	1.977
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	5.872	(882)
Totale variazioni del capitale circolante netto	22.167	(34.485)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	68.511	90.097
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	0	0
(Imposte sul reddito pagate)	(22.818)	(5.126)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	0	(3.081)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(22.818)	(8.207)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	45.693	81.890
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.193.304)	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.912)	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	308
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.196.216)	308
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	43.714	(49.368)
Accensione finanziamenti	1.053.277	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1	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)	1.096.992	(49.368)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(53.531)	32.830
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	158	-
Assegni	0	-
Danaro e valori in cassa	0	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	158	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	-	158
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	-	158

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

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 2019 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. Con atto notarile del 14 giugno 2019 Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione ha proceduto a riacquisire dalla società Bagni di Casciana s.r.l. il diritto di usufrutto dell'unità immobiliare Terme 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. Il patrimonio immobiliare della società in liquidazione è stato oggetto di perizia di stima aggiornata al 3/6/2020. Il valore di stima complessivo degli immobili di proprietà ammonta ad euro 16.976.722, a fronte di un valore contabile di immobilizzazioni materiali (comprensivo anche degli impianti, attrezzature, ecc...) di Euro 7.060.603. I fabbricati industriali sono stati concessi in locazione alla società controllata Bagni di Casciana s.r.l. che si è assunta l'onere di effettuare sia le manutenzioni ordinarie che quelle straordinarie. In un'ottica prudenziale si è comunque proceduto ad effettuare l'ammortamento mediante applicazione di aliquota ridotta pari all'1,5%.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni e gli altri titoli sono iscritte in bilancio al valore del Patrimonio Netto nel rispetto dei criteri adottati dalla Regione Toscana per la valutazione delle proprie società partecipate. A tal fine il valore complessivo al 31/12/2019 della partecipazione totalitaria nella società Bagni di Casciana s.r.l. ammonta ad euro 693.734 di cui euro 369.116 a titolo di conferimento relativo all'anno 2013 e euro 324.618 a titolo di rivalutazione della partecipazione, determinata dal plusvalore connesso allo stralcio del debito negoziato dalla controllata a fine 2018, ma i cui atti notarili conseguenti sono stati perfezionati nel 2019.

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.

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 31/12/2019 e al 31/12/2018 non presentano valori .

IMMOBILIZZAZIONI

Risultano pari complessivamente ad euro 7.756.764 e presentano un incremento netto di euro 1.303.374 rispetto al 31/12/2018, determinato dall'acquisto dell'usufrutto di Terme Villa Borri, come da indirizzi di liquidazione deliberati in sede di assemblea straordinaria del 15/10/2018, nonché dall'aumento del valore della partecipazione della controllata al 100% Bagni di Casciana Srl a seguito di rivalutazione nel rispetto del principio di valorizzazione col criterio del Patrimonio Netto.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2019 risultano pari ad euro 2.427 mentre al 31/12/2018 non presentavano valori.

VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale	variazioni
Costi di impianto e ampliamento	-				-	
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari						
Concessioni, licenze, marchi					-	
Avviamento	-				-	
Altre – certificazione energetica complesso immobiliare	2.912			485	2.427	
Immobilizzazioni in corso						
Totale	2.912			485	2.427	

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI AL 31.12.2019

(euro)	Costo	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Costi di impianto e ampliamento			-
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari			
Concessioni, licenze, marchi			
Avviamento			-
Altre	2.912	485	2.427
Immobilizzazioni in corso		-	
Totale	2.912	485	2.427

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Nell'esercizio 2019 Bagni di Casciana srl ha ceduto il diritto di usufrutto dell'unità immobiliare Terme Villa Borri a Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione, già titolare del diritto di nuda proprietà. Tale diritto di usufrutto era stato ceduto alla società controllata a seguito dell'operazione di conferimento effettuata nell'esercizio 2008.

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

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, la Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione ne ha conservato solo la nuda proprietà.

I beni immobili ove viene svolta l'attività termale, benessere, piscina esterna ed attività connesse ed accessorie sono concessi in locazione alla società controllata Bagni di Casciana s.r.l. sulla base di un contratto di locazione siglato in data 6 agosto 2019.

La quota di ammortamento annuale delle immobilizzazioni materiali assomma ad euro 216.975.

Come specificato nei criteri di valutazione, la società ha effettuato gli ammortamenti dei fabbricati industriali all'aliquota del 1,5%.

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

Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

- Fabbricati industriali 1,5%
- 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 31.12.2019:

(euro)	Beni non rivalutati	Beni rivalutati Antecedenti al 2010		Rivalutazione legge 72/83	Rivalutazione legge 413/91	Valore al 31.12.2019
	Costo storico	Costo storico	Rivalutazione legge 576/75			
Terreni e fabbricati industriali	7.311.006	2.921.597	118.783	491.018	394.174	11.236.578
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	8.310.515	2.921.597	118.783	491.018	394.174	12.236.087

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 2019:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2018

(euro)	Costo	Rivalutazioni antecedenti al 2010	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	9.039.299	1.003.975	4.224.974	5.818.300

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Impianti e macchinario	906.943		683.977	222.966
Attrezzature industriali e 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

VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali	1.193.304			120.006	1.073.298
Impianti e macchinario	-			90.694	(90.694)
Attrezzature industriali, commerciali	-			6.275	(6.275)
Altri beni				-	
Immobilizzazioni in corso	-				
Totale	1.193.304	-	-	216.975	976.329

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2019

(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	10.232.603	1.003.975	4.344.979	6.891.599
Impianti e macchinario	906.943		774.672	132.271
Attrezzature industriali, commerciali	62.753		53.340	9.413
Altri beni	2.493		2.493	-
Immobilizzazioni in corso	27.320			27.320
Totale	11.232.112	1.003.975	5.175.484	7.060.603

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un valore pari ad euro 693.734 con un incremento di euro 324.618 rispetto allo scorso esercizio. Tale incremento è stato determinato dalla rivalutazione della partecipazione della società controllata Bagni di Casciana s.r.l. sulla base del rispetto del criterio del patrimonio netto, come meglio specificato nella sezione "criteri di valutazione".

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Valore al

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

(euro)	31/12/2018	Valore al 31/12/2019
Conferimenti in c/capitale in imprese controllate	369.116	693.734
Totale	369.116	693.734

Nel prospetto viene riportata la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2019 :

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2018

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore a bilancio
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				-
* imprese controllanti				
* altre imprese				-
Altri titoli:				
Conferimenti in conto capitale	369.116			369.116
Totale	369.116			369.116

VARIAZIONI DEL PERIODO

euro	Acquisizioni / sottoscrizioni	Rivalutazione	Alienazioni	Svalutazioni / Ripristini valore	Ricostruzioni capitale
Partecipazioni in:					
* Imprese controllate					-
* imprese controllanti					
* altre imprese					
Altri Titoli					
* Conferimenti in conto capitale					
* Rivalutazione		324.618			
Totale		324.618			-

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE 31.12.2019

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				
Bagni di Casciana srl				
* imprese controllanti				
* altre imprese				-
Altri titoli:				
* Conferimenti in conto capitale	369.116	324.618		693.734
Totale	369.116	324.618		693.734

-
-

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante è pari a euro 534.798 con un decremento di euro 99.885 rispetto allo scorso esercizio.

RIMANENZE

Le rimanenze finali non presentano valori.

CREDITI

Risultano pari a euro 534.798, con un decremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2018 di euro 99.727 come evidenziato nel prospetto di dettaglio che segue; la voce più importante concerne l'azzeramento di un credito di Euro 63.930 a seguito di transazione sottoscritta nell'aprile 2013 in cui le parti, facendosi reciproche concessioni e rinunciando a proseguire azioni legali, concordavano che, con il pagamento dell'ultima rata (avvenuta nel marzo 2019), Terme di Casciana avrebbe definitivamente azzerato quel credito. Si ricorda che nella transazione Terme di Casciana ha ottenuto, tra l'altro, la rinuncia della controparte alla prosecuzione dell'attività di recupero credito, mediante decreto ingiuntivo (1472 RG.N.2558/09), della somma di Euro 178.791 per lavori edili presso Villa Borri (fattura del 2008). Presentano la seguente composizione:

DETTAGLIO CREDITI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione	
Verso clienti	3.288	70.429	-67.141	
Crediti v/imprese controllate	526.652	541.178	-14.526	
Erario	4.496	21.200	-16.704	
Verso altri		78	1.415	-1.337
Imposte anticipate	284	303	-19	
Totale	534.798	634.525	-99.727	

I crediti verso imprese controllate sono decrementati di euro 14.526 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, nonché per fatture relative alla locazione immobiliare.

I crediti verso l'erario sono relativi al maggior importo versato a titolo di acconto IRES da recuperare e si sono ridotti per maggior carico fiscale.

I crediti per Imposte Anticipate assommano a euro 284, con un decremento di euro 19 rispetto allo scorso esercizio. Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.18

(euro)	Importi 31/12/2018	Ires 24%%
Imposte deducibili per cassa	1.261	303
	1.261	303

DETTAGLIO MOVIMENTI 2019 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

(euro)	Recuperi al 31/12/2019	Ires 24%	Irap 4,82%	Contabilizz. 31/12/2019	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	562	135		482	116	
Fiscalità società controllata						
Modif .fiscalità differita anni precedenti						

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

562 135 482 116

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.19

(euro)	Importi 31/12/2019	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	1.181	284	
Totale	1.181	284	

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 zero con un decremento rispetto all'esercizio chiuso al 31/12/2018 di euro 158, e sono così costituite:

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Depositi bancari e postali	0	158	-158
denaro e valori in cassa	-	-	
Totale	0	158	-158

RATEI E RISCONTI ATTIVI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
risconti	132.836	142.386	-9.550
ratei			
Totale	132.836	142.386	-9.550

I risconti sono costituiti:

- per euro 419 dalla quota di competenza temporale dei premi assicurativi
- per euro 132.417 dalla quota di competenza temporale dei canoni relativi al contratto di affitto venticinquennale stipulato con Immobiliare Le Querciole S.r.l. in data 26 novembre 2013 relativamente a porzioni di immobili e parco termale facenti parte del complesso Villa Borri.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto ammonta ad euro 6.523.872, e comprende:

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2019	31/12/2018
Capitale	8.010.027	8.010.027
Riserva da rivalutazione legge 72/83	-	-
Riserva da rivalutazione legge 413/91	167.760	167.760
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	(1.865.510)	(1.867.127)
utile (perdita) dell'esercizio	130.646	1.616
Totale	6.523.872	6.393.225

L'utile relativo all'esercizio 2018 di Euro 1.616 è stato portato in diminuzione delle perdite pregresse

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2018	Sottoscrizioni dei soci	Riclassifiche	Ripartizione utile	Utile/perdita dell'esercizio	31/12/2019
Capitale	8.010.027					8.010.027
Riserva da rivalutazione l. 72/83	-					-
Riserva da rivalutazione l. 413/91	167.760					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	1.616			(1.616)	130.646	130.646
utile (perdita) portati a nuovo	(1.867.127)			1.616		(1.865.510)
Totale	6.393.225			0	130.646	6.523.872

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:	-	-	-	-

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

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.

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 1.288.457 con un incremento di euro 1.081.027 rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2018 e sono analizzati come segue:

DETTAGLIO DEBITI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
debiti verso banche a breve termine	95.622	51.908	43.714
debiti verso banche a m/l termine	1.053.277	0	1.053.277
debiti verso fornitori	39.462	66.305	-26.843
Debiti verso imprese controllate	12.000	42.344	-30.344
debiti tributari	36.953	265	36.688
debiti verso istituti di previdenza	162	-	162
Altri debiti	50.981	46.608	4.373
Totale	1.288.457	207.430	1.081.027

In merito ai debiti verso banche si precisa che in data 14/06/2019 il mutuo ipotecario acceso nel 2007 dalla società Terme di Casciana S.p.A. con la Cassa di Risparmio di Volterra di originari Euro 1.760.000 e conferito alla società controllata Bagni di Casciana srl nel 2008 con residuo vincolo per la controllante ex art. 1273 c.c., è stato riacquisito da Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione per l'importo residuo di Euro 1.135.299, a fronte della cessione (da parte di Bagni di Casciana srl) dell'usufrutto sul complesso immobiliare denominato Terme Villa Borri.

I debiti verso imprese controllate di complessivi euro 12.000 sono relativi a fatture da ricevere per servizi prestati dalla società controllata Bagni di Casciana Srl, che alla data del 31 dicembre non erano stati ancora fatturati.

Gli altri debiti comprendono:

- Per euro 40.833 il deposito cauzionale effettuato da Bagni di Casciana S.r.l. come previsto dall'art. 12 del contratto di locazione stipulato in data 6 agosto 2019
- Per euro 3.000 la cauzione provvisoria versata dalla società aggiudicataria della procedura per la vendita - mediante avviso pubblico - del fondo commerciale sito in Casciana Terme Viale delle Terme 10
- Per euro 3.000 il debito per contributi associativi nei confronti dell'Unione Industriale Pisana (debito risalente al 2008-2009)
- Per euro 3.343 il debito verso il Consorzio di Bonifica
- Per euro 482 il debito verso il Liquidatore per il compenso maturato dal 01 dicembre al 31 dicembre 2019.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano complessivamente ad euro 612.069 con un decremento di euro 17.735 rispetto allo scorso esercizio e sono così suddivisi:

- Ratei passivi per euro 9 che riguardano competenze maturate a favore di Istituti di Credito addebitate nel 2020
- Risconti passivi per euro 612.060 la cui composizione è la seguente:

- euro 479.643 sono relativi alle quote di contributi percepiti da questa società e da riscontare in relazione alla durata degli investimenti. Sono così dettagliati:

235. euro 235.750 relativi alla quota di contributo di complessivi euro 696 di cui al Reg. U.E. 2081/93 OB. 2 e al relativo reintegro;

236. euro 94.277 relativi al contributo di euro 494.708 (Reg. CE 1260/1999 OB. 2 **2000-2006**);

237. per euro 149.616 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 132.417 riguardano la quota di competenza temporale dei canoni relativi al contratto di sublocazione venticinquennale stipulato con Bagni di Casciana S.r.l. relativamente a porzioni di immobili facenti parte del complesso Villa Borri.

CONTO DEGLI IMPEGNI (CONTI D'ORDINE)

I conti degli impegni comprendono:

GARANZIE REALI PRESTATE, così analizzate:

(euro)	31/12/2019	31/12/2018
Ipoteche su:		
* terreni e fabbricati	7.360.000	9.260.000
Totale	7.360.000	9.260.000

Riguardano le garanzie reali fornite a fronte dei seguenti mutui ipotecari accessi 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 380.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di Volterra per mutuo di originari euro 190.000
- euro 2.000.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di Volterra per mutuo di originari euro 1.000.000 della società controllata Bagni di Casciana
- 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 IMPEGNI, che sono così analizzati:

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Euro 585.000 sono relativi alla fidejussione assunta con la Cassa di Risparmio di Volterra in merito ai fidi accordati alla controllata Bagni di Casciana Srl .

Euro 670.000 sono relativi alla fidejussione assunta con la Banca Nazionale del Lavoro in merito al mutuo concesso alla controllata Bagni di Casciana S.r.l., il cui debito residuo al 31.12.2019 ammonta ad euro 268.000.

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

- Euro 24.622,83 relativi al mutuo contratto con Cassa di Risparmio di Volterra di originari euro 190.000, mutuo oggetto di conferimento nel 2008 alla controllata Bagni di Casciana ma con residuo vincolo per la controllante, ex art. 1273.
- Euro 394.217 sono relativi alla polizza fidejussoria rilasciata a favore della Regione Toscana a garanzia degli obblighi di cui all'anticipo concesso del contributo per la ristrutturazione Villa Borri.

- Depositi effettuati da fornitori ed affittuari:

depositi euro 2.582
Polizze fidejussorie euro 665

- Contributo da incassare da enti pubblici (risalente agli anni 90') euro 103

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione in euro 288.264 presenta un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 29.688.
Nel dettaglio è costituito da:

VALORE DELLA PRODUZIONE

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi per vendita e prestazioni:			
Fitti attivi	267.093	239.169	27.924
Fornitura acqua termale	7.500	2.000	5.500

Altri ricavi e proventi:

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Contributi in c/esercizio	10.091	0	10.091
Diversi:	3.517	3.693	- 176
Sopravvenienze attive	63	13.714	-13.651
TOTALE	288.264	258.576	29.688

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. (oggi Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione) è divenuta una società immobiliare la cui attività è relativa alla locazione degli immobili del compendio termale.

In data 6 agosto 2019 è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con la Bagni di Casciana s.r.l. della durata di anni 6 tacitamente rinnovabili, essendo il precedente contratto scaduto in data 31/12/2017. Il canone è stato determinato nella misura di Euro 268.305,48 per il primo anno e nella misura di Euro 245.000,00 a partire dal secondo anno fino alla scadenza del contratto.

Dal 01 gennaio 2018 e fino alla data della sottoscrizione del nuovo contratto la società controllata ha utilizzato i locali oggetto della precedente locazione, indispensabili per lo svolgimento della propria attività, riconoscendo a Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione un'indennità di occupazione di pari importo al canone precedentemente riconosciuto pari ad euro 200.000 annui.

I contributi per Euro 10.091 si riferiscono alla quota di ammortamento dei beni oggetto dei contributi ricevuti sugli investimenti effettuati negli anni dal 1999 al 2007, pertanto tale importo è stato tolto dalla voce contabile risconti passivi ed è stata inserita per la quota di competenza nella voce contributi in c/esercizio.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione per complessivi euro 442.137 presentano un incremento di euro 199.846 rispetto all'esercizio precedente e sono così articolati :

COSTI DELLA PRODUZIONE

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
per materie prime, sussidiarie, consumo	0	40	-40
Per servizi	59.735	58.045	1.690
Per godimento beni di terzi	7.000	7.000	-
Per il personale			
Ammortamenti e svalutazioni	217.460	118.110	99.350
variazioni delle rimanenze		-	
Accantonamento per rischi		-	
Oneri diversi di gestione	157.942	59.096	98.846
Totale	442.137	242.291	199.846

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a euro 59.735 e sono costituiti da:

COSTI PER SERVIZI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Spese per organi sociali	21.520	21.520	-
Contributi gestione separata INPS	1.280	1.280	-
Spese amministrative	14.076	14.493	-417
Spese legali e notarili	4.445	4.300	145
Direzione mineraria	7.140	7.140	-
Premi assicurativi	5.056	7.667	-2.611
Consulenze varie (Organismo di Vigilanza, Responsabile Privacy,...)	5.300	1.636	3.664
Varie	918	9	909

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Totale **59.735** **58.045** **1.690**

Gli emolumenti annui spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Liquidatore 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 217.460 sono i seguenti:

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Costi di impianto e ampliamento	0	-	-
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità			-
Marchi. Concessioni. Licenze			
Avviamento			
Altre	485	0	485
Totale	485	0	485

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Terreni e fabbricati	120.006	21.141	98.865
Impianti e macchinario	90.694	90.694	-
Attrezzature industriali e commerciali	6.275	6.275	
Altre			
Totale	216.975	118.110	98.865

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontanti a euro 157.942 sono costituiti:

- per euro 89.888 da imposte e tasse che comprendono:

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Imposta municipale unica (I.M.U.)	47.416	40.736	6.680
Diritto proporzionale annuo – concessione mineraria	7.500	7.500	-
Iva indetraibile	30.281	0	30.281
altre	4.691	4.644	47
	89.888	52.880	37.008

L'iva indetraibile si riferisce principalmente (Euro 23.305) al recupero dell'Iva sugli investimenti fatti negli anni 2010, 2011, 2012 e 2015 per effetto dell'opzione iva esente scelta all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione immobiliare con Bagni di Casciana s.r.l. in data 6 agosto 2019. Nel calcolo del canone annuo si è pertanto tenuto conto di questo costo e, per tale ragione, il canone del primo anno è maggiorato. Nel 2020 tale maggior onere per investimenti progressivi non ci sarà più.

- per euro 68.054 da altri oneri diversi che comprendono:

DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Perdite su crediti	67.241	-	67.241
contributi associativi	-	500	-500
Penalità e multe	171	2.853	-2.682
Spese e diritti C.C.I.A.A.	198	135	63
Sopravvenienze Passive	444	2.728	-2.284
	68.054	6.216	61.838

La voce perdite su crediti si riferisce:

- per Euro 63.930 a crediti commerciali del 2009 che sono stati oggetto di transazione nel 2013 con obblighi reciproci per le parti. Si richiama quanto già specificato nella voce crediti dell'attivo circolante.
- per Euro 3.311 a vecchi crediti nei confronti di Asl risultati inesigibili.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 17.262 con un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 7.584.

Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Interessi attivi da banche	-	-	-
altri	-	-	-
Totale	-	-	-

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Interessi corrisposti a banche per mutui	14.191	-	14.191
Interessi corrisposti a banche su c/c	1.849	7.343	-5.494
commissioni corrisposte a banche	1.214	2.071	-857
Interessi su altri debiti	8	264	-256
Totale	17.262	9.678	7.584

Il valore degli interessi su mutui si riferisce al secondo semestre 2019, per effetto del trasferimento del mutuo ipotecario con Cassa di Risparmio di Volterra e dell'usufrutto Villa Borri. Si richiama quanto già esposto nella voce Debiti del Passivo Patrimoniale.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano ad Euro 324.618 e sono relative alla rivalutazione della partecipazione della Società controllata Bagni di Casciana S.r.l. nel rispetto del criterio di valutazione al Patrimonio Netto della società, criterio adottato dalla Regione Toscana per la valutazione delle proprie società partecipate. Si richiama quanto già esposto nei criteri di valutazione per le immobilizzazioni finanziarie.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

- Le imposte sul reddito sono relative:
- ad imposte IRES ammontanti ad euro 8.705
- ad imposte IRAP per euro 14.113

-Le imposte anticipate negative per complessivi euro 19 sono relative alla differenza tra euro 116 concernenti variazioni temporanee in aumento della base imponibile per imposte di competenza dell'esercizio deducibili al momento del pagamento ed euro 135 concernenti variazioni in diminuzione per pagamento imposte relative ad anni precedenti.

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 2019.

Un ultimo aspetto riguarda l'impatto dell'emergenza Covid 19 sull'attività liquidatoria. Gli effetti di questa epidemia sono legati esclusivamente alle difficoltà che stanno affrontando gli affittuari nelle proprie attività e, dunque, potrebbero nel corso dell'esercizio prodursi tensioni a livello finanziario e non economico. Le attività degli affittuari hanno subito una battuta d'arresto importante nel periodo di lockdown ma, al momento, tutte le attività sembrano prossime alla riapertura seppur con difficoltà. Poiché l'attività della Vostra società è immobiliare si ritiene, allo stato, che non vi saranno particolari conseguenze negative.
Casciana Terme Lari, 6 Maggio 2020

Il Liquidatore

v.2.11.1

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Arabella Ventura

Dichiarazione di conformità del bilancio

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 DI ASSEMBLEA ORDINARIA

Il giorno 16 settembre 2020 a Casciana Terme, Piazza Garibaldi 9, nella sede della Società “Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione”, alle ore 11.00 si è riunita in sede ordinaria l’assemblea della Società “TERME DI CASCIANA S.p.A. in LIQUIDAZIONE”, con sede in Casciana Terme Lari (PI), Piazza Garibaldi 9, iscritta al R.E.A. di Pisa al n. 43782, codice fiscale e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa 00381680503. Capitale sottoscritto e versato euro 8.010.027,09.

L’Assemblea, regolarmente convocata, si è riunita in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima convocazione indetta per il giorno 09 settembre 2020. L’Assemblea si è riunita per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del bilancio d’esercizio chiuso al 31.12.2019 e deliberazioni conseguenti;
2. Nomina del Revisore Legale ex art. 3 D. Lgs. 175/2016;
3. Determinazione del compenso;
4. Varie ed eventuali.

Assume la presidenza dell’assemblea a norma di Statuto il Liquidatore, dottoressa Arabella Ventura nata a Pisa il 04.09.1971 e con il consenso dell’Assemblea chiama la Rag. Annalisa Gregori nata a Livorno (Li) il 10.02.1974 a fungere da segretario.

Il presidente dà atto che:

- è presente l’intero capitale sociale, in persona dei due soci:

“Il socio “Comune di Casciana Terme Lari” titolare di n. 555.409 (cinquecentocinquantacinquemilaquattrocentonove) azioni da euro 3,51 (tre e cinquantunocentesimi) ciascuna, rappresentato dal Sindaco di detto Comune dott. Mirko Terreni nato a Barga (Lu) il 26/11/1985

Il socio “Regione Toscana”, titolare di n. 1.726.650 (unmilionesettecentoventiseimilaseicentocinquanta) azioni da euro 3,51 (tre e cinquantunocentesimi) ciascuna, rappresentata dal Dott. Edo Bernini Direttore della Direzione Ambiente ed Energia in forza di delega rilasciata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1268 del 15/09/2020 depositata agli atti della società, in collegamento da remoto come previsto dalla normativa per l’emergenza Covid 19;

- Per il Collegio Sindacale sono presenti i signori:

Carlo Rossi - Presidente

Sabrina Cavallini – Sindaco effettivo

Fausto Baggiani – 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.

Punto 1 . Approvazione del bilancio d’esercizio chiuso al 31.12.2019 e deliberazioni conseguenti

Prende la parola la dottoressa Ventura la quale, dopo aver distribuito ai presenti copia della bozza di

bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31.12.2019, completo della Nota Integrativa, del Rendiconto Finanziario, della Relazione sulla gestione, della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione del Revisore Unico, (documenti già depositati presso la sede della società nei termini di legge) riassume le principali voci che compongono lo stato patrimoniale e il conto economico della Società Terme di Casciana SpA in Liquidazione.

La dottoressa evidenzia che il 2019 è stato il primo esercizio completo di attività di liquidazione volontaria e in questo esercizio si sono registrati effetti economici e patrimoniali importanti:

- Bagni di Casciana srl ha ceduto il diritto di usufrutto di Terme Villa Borri a Terme di Casciana SpA in Liquidazione, già titolare della nuda proprietà;
- A fronte della cessione dell'usufrutto sul complesso immobiliare denominato Terme Villa Borri, Terme di Casciana Spa il Liquidazione ha riacquisito dalla controllata il mutuo ipotecario con Cassa di Risparmio di Volterra con effetti liberatori per Bagni di Casciana s.r.l.;
- Nel 2019 è stata effettuata la cessione notarile dei crediti derivanti dal contratto di affitto tra Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione e Bagni di Casciana srl a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni assunte;
- Nel 2019 è stata registrata la rivalutazione della partecipazione della Società controllata Bagni di Casciana srl, sulla base del rispetto del principio della valutazione della partecipazione al Patrimonio Netto, giacché gli atti notarili sono stati siglati tutti nel 2019.

La dottoressa Ventura sottolinea che nel corso del 2019 sono stati effettuati molteplici adempimenti svolti nel rispetto delle varie norme di legge, come ad esempio la conferma della figura del DPO (Responsabile Protezione dati Personali) introdotta in applicazione del Regolamento UE 2016/679 e l'adozione dei modelli organizzativi di gestione finalizzati ad ottimizzare i processi produttivi e prevenire la commissione di reati, nel rispetto della normativa D. Lgs 231/2001, nonché la nomina dell'Organismo di Vigilanza. Il Liquidatore ha costantemente aggiornato i Soci, i Sindaci e il Revisore circa l'andamento della liquidazione anche mediante le relazioni trimestrali trasmesse via Pec.

La dottoressa Ventura prosegue illustrando i vari aspetti economici e patrimoniali del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019 che presenta un andamento essenzialmente stabile dettato dalla natura del suo oggetto sociale, di carattere immobiliare. Nel 2019 il valore della produzione di Euro 288.264, è stato maggiore rispetto al precedente esercizio per effetto soprattutto del nuovo contratto di affitto sottoscritto in data 06 agosto 2019 con Bagni di Casciana srl..

Il liquidatore precisa che per quanto concerne le partite straordinarie nel 2019 è stata registrata una importante perdita su crediti di euro 67.241, dovuta principalmente alla transazione con Immobiliare Le Querciole sottoscritta nell'aprile 2013 in cui le parti, facendosi reciproche concessioni e rinunciando a proseguire azioni legali, concordavano che, con il pagamento dell'ultima rata prevista in transazione (avvenuto nel marzo 2019), Terme di Casciana S.p.a. (in Liquidazione) avrebbe definitivamente azzerato quel credito e Immobiliare Le Querciole avrebbe rinunciato definitivamente al credito ed alla relativa azione giudiziale per Euro 178.791.

Il bilancio si chiude con un utile di esercizio di Euro 130.646 che potrebbe confluire tra le poste del corrispondente Patrimonio Netto.

Prende la parola il presidente del Collegio Sindacale Dott. Carlo Rossi il quale dichiara che il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 2429 c.c. non ha rilievi da fare al Liquidatore per quanto riguarda l'osservanza di legge e precisa che non vi sono motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2019.

Il Liquidatore procede alla lettura della relazione del Revisore Unico e delle relative conclusioni.

Terminati gli interventi il Presidente chiede all'Assemblea di approvare il bilancio al 31 dicembre 2019 e di destinare l'utile di esercizio ad incremento del Patrimonio Netto.

L'Assemblea all'unanimità delibera:

- Di approvare il bilancio al 31.12.2019 riportante un utile di euro 130.646 e di destinare tale utile ad incremento del Patrimonio Netto.

Si allega al presente verbale la delibera di Giunta Regionale n. 1268 del 15/09/2020 su richiesta del rappresentante del socio Regione Toscana.

Punti 2/3. Nomina del Revisore Legale ex art. 3 D. Lgs. 175/2016 e determinazione del compenso

Il Liquidatore ricorda che, con l'approvazione del Bilancio 2019, scade la carica del Revisore Legale. Invita pertanto il Presidente del Collegio Sindacale ad esporre la propria proposta motivata presentata alla Società in data 8 luglio 2020.

Prende la parola il Presidente del Collegio Sindacale, Dott. Carlo Rossi il quale esprime l'apprezzamento per l'operato svolto in questi anni dal Revisore Unico Dott. Lagonegro Joselito e chiede pertanto la conferma dello stesso e del suo compenso fino alla chiusura della liquidazione della società.

Dopo breve discussione l'assemblea, all'unanimità delibera:

- Di confermare alla carica di Revisore Legale ex art. 3 D. Lgs. 175/2016, compenso annuo compreso, il Dott. Lagonegro Joselito nato a Potenza (PZ) il 01 aprile 1969 per il triennio di esercizi 2020-2021-2022 e comunque fino alla chiusura della liquidazione della società Terme di Casciana SpA in Liquidazione, se anteriore.

Alle ore 11.30, null'altro essendovi da deliberare e nessun altro avendo chiesto la parola, il Presidente dichiara l'Assemblea sciolta previa lettura e approvazione del presente verbale.

Il Presidente
(Dott.ssa Arabella Ventura)

Il Segretario
(Annalisa Gregori)

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

TERME DI CASCIANA SPA in Liquidazione

Piazza Garibaldi, 9

56035 CASCIANA TERME LARI

Codice fiscale e numero di iscrizione

Registro imprese Pisa 00381680503

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

l'anno 2019 è stato il primo esercizio completo di attività di liquidazione volontaria, avviata con delibera del 15/10/2018 e con effetto dal 19/10/2018, in cui sono stati assegnati al Liquidatore alcuni fondamentali indirizzi per orientare la sua attività, nel rispetto della volontà dei Soci. In questo bilancio pertanto si dà conto dell'insieme delle attività liquidatorie poste in essere durante questo esercizio amministrativo. La natura immobiliare dell'oggetto sociale ha reso tendenzialmente stabile la gestione anche durante tutto l'esercizio 2019. Molteplici sono stati gli adempimenti svolti nel rispetto delle norme di legge e della volontà dei Soci espressa in sede assembleare: ci si riferisce per esempio alla conferma della figura del DPO ovvero il Responsabile Protezione dei dati personali, introdotta in applicazione del Regolamento UE 2016/679. La società ha poi adottato, nel rispetto della normativa D. Lgs 231/2001, i modelli organizzativi di gestione finalizzati ad ottimizzare i processi produttivi e prevenire la commissione di reati. La Vostra Società detiene la partecipazione totalitaria nella società di gestione Bagni di Casciana Srl: ciò ha determinato negli anni passati la svalutazione del valore contabile della immobilizzazione finanziaria in ragione delle perdite economiche registrate in bilancio dalla suddetta società. Nel corso del 2019 la società controllata al 100% ha siglato l'accordo formale di stralcio di un debito importante ed ha sottoscritto un nuovo mutuo di importo assai minore. Si è perfezionato formalmente dunque l'insieme delle operazioni negoziate già nel 2018 e che hanno comportato un'importante partita straordinaria positiva. In ragione di ciò nel presente bilancio della Vostra Società si registra non una svalutazione ma una rivalutazione del valore della partecipazione, nel rispetto del principio della valutazione della partecipazione al Patrimonio Netto, criterio adottato anche nei precedenti esercizi e nel rispetto del criterio adottato dai Soci.

Nell'esercizio 2019 si sono verificati e registrati effetti economici e patrimoniali relativi agli indirizzi di liquidazione deliberati in assemblea straordinaria.

In primo luogo è stata operata la retrocessione dell'usufrutto di Terme Villa Borri e del mutuo ipotecario con Cassa di Risparmio di Volterra. Questo ha da un lato aumentato la consistenza patrimoniale dell'attivo, mediante l'aumento delle immobilizzazioni materiali e consolidando la

proprietà di un bene del quale la società aveva solo la nuda proprietà, dall'altro ha aumentato anche l'indebitamento bancario nel passivo patrimoniale nonché gli oneri finanziari corrispondenti relativi al mutuo retrocesso. Si sottolinea altresì che, comunque, su tale debito ipotecario, oggetto di conferimento il 31/12/2008 alla società controllata Bagni di Casciana Srl, residuava un vincolo per la controllante ex art. 1273 cod.civ.

Nel corso del 2019 la società Bagni di Casciana ha quindi perfezionato formalmente anche l'accordo di stralcio del debito verso Nostos SPV. L'Istituto di credito Cassa Risparmio di Volterra ha supportato la società Bagni di Casciana Srl in questa operazione con un finanziamento di 1.000.000 euro, avente garanzia ipotecaria da parte della società in liquidazione. Gli effetti positivi di questa operazione sul bilancio Terme di Casciana Spa in Liquidazione è rappresentato dal fatto che anche sull'originario debito (poi ceduto dalla banca a Nostos) sussisteva un residuo vincolo ex art 1273 cod.civ., che si è estinto proprio grazie a questo nuovo finanziamento, di importo assai minore e rispetto al quale, si ripete per maggiore chiarezza, Terme di Casciana Spa in Liquidazione solo è terzo datore di ipoteca.

Quindi un minor importo degli impegni rispetto agli esercizi passati, per il cui dettaglio si rimanda alla Nota integrativa.

Il bilancio di Terme di Casciana Spa in Liquidazione, i cui dettagli contabili sono ampiamente esposti nella nota integrativa, presenta al 31/12/2019 dunque un utile finale di euro 130.646 (nel 2018 si registrava un utile di euro 1.616) ma a fronte di un valore di EBIT negativo di euro 153.873 (nel 2018 euro + 16.285), dovuto essenzialmente a maggiori ammortamenti e a partite straordinarie dell'anno 2019 (oneri diversi, si rimanda alla nota integrativa).

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 con la quale è stato stipulato ad agosto 2019 un nuovo contratto di locazione. Il canone del primo anno ammonta ad euro 268.305,48 e dal secondo anno euro 245.000,00. Si rimanda alla Nota integrativa per ulteriori dettagli.

Gli effetti dell'emergenza Covid 19 sono legati proprio alle difficoltà che stanno affrontando gli affittuari nelle proprie attività e, dunque, potrebbero riferirsi a livello finanziario e non economico. Le attività degli affittuari hanno subito una battuta d'arresto importante nel periodo di lockdown ma tutte le attività sono di prossima riapertura seppur con difficoltà attese sia sul piano finanziario che sul piano operativo gestionale.

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 274.593 (241.169 nel 2018) ed altri ricavi per euro 13.671 (17.407 nel 2018). Si segnala che nel valore della produzione sono contenuti anche contributi in conto esercizio per euro 10.091, quale quota di competenza dell'esercizio relativo ad un contributo per investimenti fatti fino all'esercizio 2007 rispetto all'immobile riacquisito nel 2019, del quale sono stati calcolati gli ammortamenti. Si rimanda alla Nota integrativa per i dettagli.

I costi della produzione ammontano ad euro 442.137 (euro 242.291 nel 2018) e contengono componenti ordinarie e straordinarie, meglio specificate in Nota integrativa.

Si segnala che la voce principale riguarda gli ammortamenti che, in linea prudenziale, sono stati eseguiti anche sui fabbricati, seppure ad aliquota ridotta, ancorché agli affittuari sia demandata la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni. A tal proposito si segnala che, come richiesto dai Soci, è stata commissionata una perizia di stima del patrimonio immobiliare della società dalla quale emerge un valore maggiore di quello netto contabile.

Tra gli oneri diversi di gestione si segnala invece l'esistenza di componenti straordinarie di costo che, nel prossimo bilancio di esercizio, qualora la liquidazione sia ancora aperta, non saranno presenti, quali ad esempio il recupero dell'IVA indetraibile su investimenti fatti (cfr nota integrativa) e perdite su crediti principalmente riferite all'esecuzione di una transazione siglata nel 2013 a chiusura di numerose controversie insorte riguardanti il complesso immobiliare Terme Villa Borri.

A livello economico si rileva infine l'importante rivalutazione della partecipazione della società controllante per euro 324.618, nel rispetto dell'applicazione della valutazione al Patrimonio Netto di Bagni di Casciana Srl. Tale criterio è rimasto invariato nel tempo.

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

	ATTIVO		PASSIVO
Immobilizzazioni nette	7.756.764	Mezzi Propri	6.523.872
Rimanenze finali	0	Passività Differite	1.053.277
Crediti + Liquidità	534.798	Passività a Breve	235.180
Ratei e Risconti	132.836	Ratei e Risconti	612.069
	8.424.398		8.424.398

PRINCIPALI INDICI DI BILANCIO

Indice di Solidità Patrimoniale (copertura delle Immobilizzazioni con Mezzi

Propri)=			
Mezzi Propri		6.523.872	84,11%
<hr/>		<hr/>	
Immobilizzazioni Nette		7.756.764	
Indice di Copertura delle Immobilizzazioni con Fonti a Medio/Lungo=			
Mezzi Propri + Passività Differite		7.577.149	97,68%
<hr/>		<hr/>	
Immobilizzazioni Nette		7.756.764	
Indice di Liquidità Corrente=			
Attivo circolante		534.798	227,40%
<hr/>		<hr/>	
Passività a Breve (escluso ratei e risconti)		235.180	
Indice di Liquidità Immediata=			
Crediti + Attività Liquide		534.798	227,40%
<hr/>		<hr/>	
Passività a Breve		235.180	
Leverage			
Debiti v/banche		1.148.899	17,61%
<hr/>		<hr/>	
Patrimonio netto		6.523.872	
	2019	2018	2017
EBIT			
Ricavi della Produzione- Costi della Produzione	-153.873	16.285	9.271
EBITDA			
Ricavi della Produzione - Costi della Produzione - Ammortamenti -Accantonamenti e perdite	130.828	134.395	127.381

Dalla lettura di questi indici si può verificare un peggioramento rispetto al 2018 determinato per vari indici da circostanze straordinarie che non si verificheranno nell'esercizio 2020. Nonostante ciò si sottolinea come a tutt'oggi la società presenti un equilibrio importante tra impieghi e fonti, con particolare riferimento al ricorso a finanziamenti bancari a breve termine che nella Vostra società non vi sono, escluso ovviamente la passività a titolo di scoperto di conto corrente. Ciò implica che ogni acquisizione di impegni a medio – lunga scadenza è finanziata con fonti di finanziamento a medio – lungo termine.

MISURAZIONE DEL RISCHIO AZIENDALE

In attuazione del 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 2019:

1. Indice di autocopertura delle Immobilizzazioni: valore 84,10% (sotto soglia)
2. Indice di copertura globale delle Immobilizzazioni: valore 97,68% (sotto soglia)

3. Margine di contribuzione netto: valore euro – 153.873
4. Margine di contribuzione lordo: valore euro + 130.828 (sotto soglia)
5. Oneri finanziari: valore 5,99% (sopra soglia)

Con riferimento all'indice **1** si segnala una riduzione di valore dovuto all'acquisto dell'usufrutto di Villa Borri. Questo è stato finanziato con passività consolidate e non con mezzi propri. Il valore è comunque sempre positivo ed equilibrato nel prospetto impieghi/fonti. Anche il valore dell'indice **2** risulta leggermente inferiore in quanto l'acquisto di cui al punto 1 è stato regolato in piccola parte con la liquidità e, pertanto, c'è una differenza che determina il peggioramento dell'indice che resta comunque positivo. Il valore dell'indice **3** è negativo, come spiegato anche in nota integrativa, in quanto vi sono stati ammortamenti maggiori e partite straordinarie (IVA indetraibile, perdite su crediti ecc..) già oggetto di decisioni assembleari dei Soci avvenute precedentemente e, dunque, già ponderate. Molti di questi effetti infatti non si produrranno negli esercizi futuri.

Il valore dell'indice **4** quindi, depurato delle partite straordinarie, risulta essere in linea con il valore dello scorso esercizio e di segno positivo.

Un'analisi a parte merita infine il punto **5**, ovvero l'incidenza degli oneri finanziari sul valore della produzione. L'esercizio 2019 registra un peggioramento importante che colloca tale indice al 5,99%, dunque sopra soglia allarme, in base alla valutazione del rischio default dell'impresa. In base a tale procedura, pubblicata sul sito istituzionale, nel rispetto della normativa nazionale si prevede che:

“Ove si verifichi una situazione di soglia di allarme il Liquidatore convoca senza indugio un'assemblea per approfondire il tema e verificare se si rientri o meno in una situazione di crisi ai sensi dell'art.14, II comma, D.Lgs. 175/2016.

In assemblea i Soci sono chiamati ad esprimere una propria valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della società e, ove rinvercano profili di rischio, si potranno esprimere anche ai sensi dell'art. 19, c.5: *Le amministrazioni pubbliche socie fissano, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale e tenuto conto di quanto stabilito all'art. 25, ovvero delle eventuali disposizioni che stabiliscono, a loro carico, divieti o limitazioni alle assunzioni di personale”.*

Ebbene tale peggioramento non si riferisce ad un peggioramento gestionale, quale ad esempio un maggior ricorso al credito a breve o situazioni di particolare tensione finanziaria di qualche tipo. Si tratta invece della diretta conseguenza del trasferimento del mutuo ipotecario Cassa Risparmio di Volterra, insieme all'usufrutto sottoscritti nel 2019. Tale maggior valore di oneri finanziari si riferisce quindi alla quota di interessi della rata semestrale del mutuo, pagata dalla società in

Liquidazione a fronte di un ammortamento regolare del mutuo stesso. Questi effetti erano già stati anticipati dal Liquidatore proprio in occasione della delibera sociale di trasferimento (con annesso piano di ammortamento) ed i Soci hanno valutato che, comunque, la prevalenza del consolidamento della proprietà immobiliare, anche in un'ottica liquidatoria, fosse prevalente rispetto all'aumento degli interessi bancari a bilancio e, comunque, facevano parte degli indirizzi fondamentali al Liquidatore. Sembra dunque non doversi preoccupare, nell'ottica dell'art.14 II co, D.Lgs 175/2016, che la società versi in una situazione di crisi, ancor più dalla lettura combinata con gli altri indici. A tal proposito si sottolinea anche come la perizia di stima immobiliare del patrimonio societario sia ampiamente capiente rispetto ai valori contabili, in quanto maggiori.

Complessivamente l'insieme di questi indici offre comunque un quadro di stabilità economica e patrimoniale della società e riflette le conseguenze dirette degli indirizzi di liquidazione deliberati in sede di Assemblea Straordinaria.

CONTENZIOSI IN CORSO

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

I RAPPORTI TRA CONTROLLATA E CONTROLLANTE

Nel corso del 2019 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 2021.

Come esposto sopra ad agosto 2019 è stato siglato il nuovo contratto di locazione, contenente anche la struttura Terme Villa Borri.

FATTI SALIENTI DOPO LA CHIUSURA DI ESERCIZIO

Dopo la chiusura dell'esercizio è stata esperita la gara pubblica per la vendita di un fondo commerciale di proprietà della società. L'atto di vendita è stato stipulato a Marzo 2020.

Sempre a Marzo 2020 l'Organismo di vigilanza ha inviato la relazione annuale di verifica e controllo del rispetto della normativa D.Lgs 231/2001 in materia di responsabilità degli Enti e non ha effettuato rilievi.

A conclusione della presente relazione si segnala come attualmente i debiti bancari a breve termine si siano quasi azzerati.

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

Il Liquidatore monitora attentamente il comportamento degli affittuari in questa fase di prossima riapertura post Covid al fine di non subire effetti economici.

Non vi sono alla data ulteriori elementi di rilievo.

Signori Azionisti,

Vi invitiamo quindi ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2019 con un utile di euro 130646, che andrà a confluire tra le poste del corrispondente Patrimonio Netto.

Casciana Terme Lari, lì 6 Maggio 2020

Il Liquidatore

Arabella Ventura.....

**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 del 15/06/2020
Lagonegro

Il Revisore Unico – DR. Joselito

Relazione del Revisore Unico al bilancio di esercizio chiuso al 31 DICEMBRE 2019 .

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 5, commi 01 e02;

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 2019 .

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 31/12/2019. 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 – inliquidazione**. 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 elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio 2019 sia viziato da errori significativi e se i risultati, 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 2018.

A mio giudizio, il bilancio di esercizio 2019, 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 31/12/2019.

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;
- 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 Più 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 2019, 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

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 2019.

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 2019, corredato da apposito rendiconto finanziario è rappresentato in forma comparativa con l'esercizio precedente .

Si evidenzia la coerenza ed il buon andamento della performance liquidatoria, agli effetti delle due operazioni straordinarie di retrocessione del mutuo ipotecario 019/79110530 con Cassa di Risparmio di Volterra, con effetti liberatori per la controllata società di gestione Bagni di Casciana SRL e la contestuale retrocessione dell'usufrutto sui beni immobiliari di Ville Borri, per la definitiva riunione dei relativi diritti in capo alla controllante .

Il Revisore evidenzia infine che nella nota integrativa non occorre offrire informazioni circa l'impatto che l'emergenza sanitaria ha avuto sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale nei primi mesi del 2020 come previsto dal par. 59, lettera B), dell'OIC 29, essendo materia da argomentare accuratamente in sede di redazione del bilancio della società controllata .

Ponsacco (PI), li 15 Giugno 2020

Il Revisore Unico
(Dr. Joselito
Lagonegro)

**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**

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,

durante l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2019 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 31.12.2019 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 il liquidatore .

Abbiamo ottenuto dal liquidatore informazioni sul generale andamento 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 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 31.12.2019 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, Nota integrativa e rendiconto finanziario presenta, in sintesi, le seguenti risultanze:

Stato patrimoniale

Attività	Euro	8.424.398
Passività	Euro	1.900.526
Patrimonio netto (escluso l'utile/perdita)	Euro	6.393.226
Utile/perdita dell'esercizio	Euro	130.646

Conto economico

Valore della produzione	Euro	288.264
Costi della produzione	Euro	442.137
Differenza	Euro	-153.873
Proventi ed oneri finanziari	Euro	-17.262
Rettifiche valore attività	Euro	324.618

Risultato prima delle imposte	Euro	153.483
Imposte sul reddito	Euro	22.837
Utile/perdita dell'esercizio	Euro	130.646

Nella nota integrativa sono indicate le singole poste di bilancio e le variazioni intervenute rispetto al precedente esercizio unitamente alle informazioni ed ai prospetti esplicativi richiesti dalle norme in materia.

Nel medesimo documento sono inoltre esaurientemente illustrati i principi contabili ed i criteri di valutazione adottati dal liquidatore.

Nella relazione sulla gestione che accompagna il bilancio ed il cui contenuto, a parere di questo Collegio, rispetta le previsioni dell'art. 2428 cod. civ., sono illustrati in modo adeguato ed esauriente la situazione economico-finanziaria e patrimoniale della Società, le condizioni che hanno determinato il risultato di esercizio, l'andamento della liquidazione nel suo complesso fornendo notizie sull'operatività, sui fatti salienti del 2019, nonché sulle prospettive future.

Abbiamo accertato che il liquidatore nella relazione al bilancio, abbia illustrato quello che sarà il probabile effetto dell'emergenza scatenata dal Corona virus (Covid 19).

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.

Per quanto riguarda il controllo della regolare tenuta della contabilità e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, nonché le verifiche di corrispondenza tra le informazioni di bilancio e le risultanze delle scritture contabili e di conformità del bilancio di esercizio alla disciplina di legge, si ricorda che tali compiti sono affidati al revisore. Da parte nostra, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e verificato l'osservanza delle norme di legge afferenti alla formazione e all'impostazione del bilancio.

Riteniamo quindi che l'informativa rassegnata all'assemblea risponda alle disposizioni in materia e contenga una analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società, dell'andamento

e del risultato della gestione.

Pertanto, per quanto precede il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2019, né ha obiezioni da formulare sulla proposta di deliberazione presentata dal liquidatore in merito al risultato dell'esercizio.

Casciana Terme Lari, 15 giugno 2020 Il Collegio Sindacale
Dr. Carlo Rossi

Dr.ssa Cavallini

Sabrina Dr. Baggiani

Fausto

**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