

## 711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2017

### 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 ASSEMBLEA ORDINARIA .....	27
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE .....	31
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI .....	38

## BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

### Bilancio di esercizio al 31-12-2017

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

## Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Parte da richiamare	-	0
<b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>	-	0
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	0
2) costi di sviluppo	7.568	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.666.831	3.962.556
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	9.460
7) altre	407.969	445.596
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>4.082.368</b>	<b>4.417.612</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
2) impianti e macchinario	786.011	841.456
3) attrezzature industriali e commerciali	62.920	68.577
4) altri beni	38.261	48.921
5) immobilizzazioni in corso e acconti	424.157	433.607
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.311.349</b>	<b>1.392.561</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>5.393.717</b>	<b>5.810.173</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	47.856	51.643
5) acconti	745	-
<b>Totale rimanenze</b>	<b>48.601</b>	<b>51.643</b>
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	902.007	1.164.827
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>902.007</b>	<b>1.164.827</b>
<b>2) verso imprese controllate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	-	0
<b>4) verso controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	30.239	17.884
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>30.239</b>	<b>17.884</b>
<b>5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	5
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>5-ter) imposte anticipate</b>		
	11.143	10.319
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	733.480	688.083
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-

v.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

Totale crediti verso altri	733.480	688.083
<b>Totale crediti</b>	<b>1.676.869</b>	<b>1.881.118</b>
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	281.081	1.576
3) danaro e valori in cassa	4.899	4.447
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>285.980</b>	<b>6.023</b>
Totale attivo circolante (C)	2.011.450	1.938.784
D) Ratei e risconti	209.573	111.733
<b>Totale attivo</b>	<b>7.614.740</b>	<b>7.860.690</b>
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	446.460	446.460
III - Riserve di rivalutazione	-	0
IV - Riserva legale	357	357
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	-	0
Varie altre riserve	19.257	145.507
<b>Totale altre riserve</b>	<b>19.257</b>	<b>145.507</b>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(96.957)	(126.251)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>369.117</b>	<b>466.073</b>
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	487.027	531.302
4) altri	576	576
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>487.603</b>	<b>531.878</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	972.802	908.460
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.107.169	1.193.791
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.588.426	2.925.384
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>3.695.595</b>	<b>4.119.175</b>
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	579.512	557.352
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>579.512</b>	<b>557.352</b>
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
<b>Totale debiti rappresentati da titoli di credito</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
<b>Totale debiti verso imprese collegate</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	526.557	445.144
<b>Totale debiti verso controllanti</b>	<b>526.557</b>	<b>445.144</b>
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	327.997	205.619
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>327.997</b>	<b>205.619</b>
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	281.810	265.932
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>281.810</b>	<b>265.932</b>
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	166.220	156.948
<b>Totale altri debiti</b>	<b>166.220</b>	<b>156.948</b>

v.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

---

Totale debiti	5.577.691	5.750.170
E) Ratei e risconti	207.527	204.109
Totale passivo	7.614.740	7.860.690

v.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

## Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.005.676	4.153.826
5) altri ricavi e proventi		
altri	108.816	76.092
Totale altri ricavi e proventi	108.816	76.092
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>4.114.492</b>	<b>4.229.918</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	111.428	109.550
7) per servizi	960.168	957.341
8) per godimento di beni di terzi	252.795	254.565
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.435.679	1.485.179
b) oneri sociali	412.512	433.333
c) trattamento di fine rapporto	106.213	109.160
d) trattamento di quiescenza e simili	0	-
e) altri costi	7.232	8.406
Totale costi per il personale	1.961.636	2.036.078
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	352.284	354.018
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	169.610	228.076
Totale ammortamenti e svalutazioni	521.894	582.094
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.787	7.995
14) oneri diversi di gestione	284.379	275.676
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>4.096.087</b>	<b>4.223.299</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>18.405</b>	<b>6.619</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	0	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	0
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	259	75
Totale proventi diversi dai precedenti	259	75
Totale altri proventi finanziari	259	75
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	129.604	144.683
Totale interessi e altri oneri finanziari	129.604	144.683
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(129.345)</b>	<b>(144.608)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(110.940)</b>	<b>(137.989)</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	31.116	33.161
imposte relative a esercizi precedenti	0	-
imposte differite e anticipate	(45.099)	(44.899)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(13.983)	(11.738)
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(96.957)</b>	<b>(126.251)</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(96.957)	(126.251)
Imposte sul reddito	(13.983)	(11.738)
Interessi passivi/(attivi)	129.345	144.608
(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	18.405	6.619
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	521.894	582.095
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	106.213	109.160
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	628.107	691.255
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	646.512	697.874
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	3.042	7.995
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	262.820	(322.450)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	103.573	76.957
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(97.840)	(5.253)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	3.418	21.584
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	96.956	102.228
Totale variazioni del capitale circolante netto	371.969	(118.939)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.018.481	578.935
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(129.345)	(144.608)
(Imposte sul reddito pagate)	(12.209)	(21.854)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	0	0
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(141.554)	(166.462)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	876.927	412.473
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.2.6.2

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
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(86.622)	166.255
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(336.958)	(323.343)
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)	(423.580)	(157.088)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	453.347	255.385
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.576	-
Assegni	0	-
Danaro e valori in cassa	4.447	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.023	285.982
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	281.081	1.576
Danaro e valori in cassa	4.899	4.447
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	285.980	6.023



## **Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017**

### **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. 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.

Il bilancio al 31 dicembre 2017 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:

<b>VOCI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>Aliq. %</b>
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.

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

v.2.6.2

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 2017 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.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

Al 31.12.2017 ed al 31.12.2016 non presentano valori .

## IMMOBILIZZAZIONI

Risultano pari complessivamente ad euro 5.393.717, e presentano un decremento netto di euro 416.456 rispetto all' anno 2017.

## IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Costi di impianto ed ampliamento	0	0	
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicità	7.568	0	7.568
Concessioni,Licenze,marchi e dir.simili	3.666.831	3.962.556	-295.725
Avviamento		-	-
Altre	407.969	445.596	-37.627
Immobilizzazioni in corso e acconti		9.460	-9.460
	<b>4.082.368</b>	<b>4.417.612</b>	<b>-335.244</b>

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 2017:

## IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI AL 31.12.2016

(euro)	Costo	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Costi di impianto e ampliamento	35.372	35.372	-
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari	383.427	383.427	
Concessioni, licenze, marchi	5.913.621	1.951.166	3.962.556
Avviamento	180.418	180.418	-
Altre	1.157.917	712.321	445.596
Immobilizzazioni in corso	9.460	-	9.460
<b>Totale</b>	<b>7.680.316</b>	<b>3.262.704</b>	<b>4.417.612</b>

## VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche valore netto	ammortamenti	Totale variazioni
Costi di impianto e ampliamento	0			
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari		9.460	1.892	7.568
Concessioni, licenze, marchi			295.725	-295.725
Avviamento	0		-	-
Altre	17.040		54.667	-37.627
Immobilizzazioni in corso		-9.460		-9.460
<b>Totale</b>	<b>17.040</b>		<b>352.284</b>	<b>-335.244</b>

## IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI AL 31.12.2017

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

v.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

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		-	
<b>Totale</b>	<b>7.697.356</b>	<b>3.614.988</b>	<b>4.082.368</b>

### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le acquisizioni dell'esercizio 2017 sono ammontate ad euro 88.399, di cui euro 60.710 riguardano l'acquisto ed installazione del nuovo ascensore del reparto riabilitativo. L'importo di euro 9.450 era stato versato a titolo di acconto nell'esercizio precedente e si trovava appostato tra gli anticipi a fornitori di immobilizzazioni. Altri interventi hanno riguardato la nuova tubazione del gas metano e la centrale termica oltre all'acquisto di attrezzature specifiche per le attività termali, riabilitative e del benessere.

La quota annuale di ammortamento ammonta a euro 169.610.

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 31.12.2017:

(euro)	Beni non rivalutati		Beni rivalutati		Rivalutazione legge 413/91	Valore al 31.12.2017
	Costo storico	Costo storico	Rivalutazione legge 576/75	Rivalutazione legge 72/83		
Terreni e fabbricati industriali						7.072.803
Impianti e macchinario	7.010.448	36.152	7.776	18.427	-	7.072.803
Attrezzature industriali e commerciali	1.906.761	19.109	5.365	-	-	1.931.235
Altri beni	2.026.758	17.043	6.177	-	-	2.049.978
Immobilizzazioni in corso	424.157	-	-	-	-	424.157
<b>Totale</b>	<b>11.368.124</b>	<b>72.304</b>	<b>19.318</b>	<b>18.427</b>		<b>11.478.173</b>

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 2017:

### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2016

(euro)	Costo	Rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali		-	-	-
Impianti e macchinario	6.933.700	62.355	6.154.599	841.456

v.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

Attrezzature industriali e commerciali	1.889.567	24.474	1.845.464	68.577	
Altri beni	2.022.852	23.220	1.981.224	48.921	
Immobilizzazioni in corso	433.607			433.607	
<b>Totale</b>	<b>11.279.726</b>	<b>110.049</b>	<b>9.997.214</b>	<b>1.392.561</b>	<b>2.191.170</b>

#### VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali	-			-	-
Impianti e macchinario	67.298	9.450	-	132.193	--55.445
Attrezzature industriali, commerciali	17.194			22.851	-5.657
Altri beni	3.906			14.566	-10.660
Immobilizzazioni in corso		-9.450			-9.450
<b>Totale</b>	<b>88.398</b>	<b>-</b>		<b>169.610</b>	<b>-81.212</b>

#### 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
Attrezzature industriali, 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
<b>Totale</b>	<b>11.368.124</b>	<b>110.049</b>	<b>10.166.824</b>	<b>1.311.349</b>

- **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

- La società non detiene immobilizzazioni finanziarie di alcun tipo.

#### **ATTIVO CIRCOLANTE**

L'attivo circolante è pari a euro 2.011.450 con un incremento di euro 72.666 rispetto al precedente esercizio

#### **RIMANENZE**

La consistenza delle rimanenze per materie prime, sussidiarie e di consumo ammonta a euro 48.601, con un decremento di euro 3.042 rispetto all'esercizio precedente.

-

v.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

**VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO**

(euro)	<b>31/12 /2016</b>	aumenti	diminuzioni	svalutazioni dirette	Ripristini di valore	<b>31/12 /2017</b>
Materie prime, sussidiarie, di consumo	51.643		3.787			47.856
Acconti	-	745				745
<b>Totale</b>	<b>51.463</b>	<b>745</b>	<b>-3.787</b>			<b>48.601</b>

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 1.676.869 con un decremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2016 di euro 204.249

Presentano la seguente composizione:

**DETTAGLIO CREDITI**

(euro)	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	variazione
ASL	837.705	1.100.323	-262.618
altri clienti	64.302	64.504	-202
Erario	-	5	-5
Verso controllanti	30.239	17.884	12.355
altri	733.480	688.083	45.397
Imposte anticipate	11.143	10.319	824
<b>Totale</b>	<b>1.676.869</b>	<b>1.881.118</b>	<b>-204.249</b>

Gli altri crediti comprendono per euro 669.038 il credito verso l'INPS relativo al versamento al Fondo Tesoreria del T. F.R. dei dipendenti.

Comprendono inoltre per euro 49.701 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 11.143 Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

**DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.2016**

(euro)	<b>Importi 31/12/2016</b>	<b>Ires 27,50%</b>	<b>Ires 24%</b>	<b>Irap 3,90%</b>
Imposte deducibili per cassa	40.203	5.379		4.940
<b>Totale</b>	<b>40.203</b>	<b>5.379</b>		<b>4.940</b>

**DETTAGLIO MOVIMENTI 2017 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE**

(euro)	<b>Recuperi al 31/12 /2017</b>	<b>Ires 27,50%</b>	<b>Ires 24%</b>	<b>Contabilizzazioni 31/12 /2017</b>	<b>Ires 24,00%</b>	<b>Irap 3,90%</b>
--------	------------------------------------	--------------------	-----------------	--	--------------------	-------------------

v.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

Imposte deducibili per cassa	19.860	5.379	27	25.957	6.230
<b>Totale</b>	<b>19.860</b>	<b>5.379</b>	<b>27</b>	<b>25.967</b>	<b>6.230</b>

#### COMPOSIZIONE CREDITO PER IMPOSTE ANTICIPATE

(euro)	IMPORTI	Ires 24,00%
TARI 2016	20.343	4.913
TARI 2017	22.422	5.382
Bolli Fatture elettroniche	230	55
Tributi consorzio bonifica	3.305	793
<b>Totale</b>	<b>46.300</b>	<b>11.143</b>

#### ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni non presentano valori come nel precedente esercizio.

#### DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide risultano pari a euro 285.980 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di euro 279.957. Tale importante incremento è stato determinato dal pagamento ricevuto a fine anno di fatture scadute della ASL Toscana Nord Ovest. Le disponibilità liquide sono così costituite:

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Depositi bancari e postali	281.081	1.576	279.505
denaro e valori in cassa	4.899	4.447	452
<b>Totale</b>	<b>285.980</b>	<b>5.979</b>	<b>279.957</b>

#### • RATEI E RISCONTI ATTIVI

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
risconti	154.652	110.569	44.083
ratei	54.921	1.164	53.757
<b>Totale</b>	<b>209.573</b>	<b>111.733</b>	<b>97.840</b>

- Sono costituiti:

#### I Ratei :

v.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

- Per euro 54.921 dalla competenza temporale delle prestazioni effettuate da clienti del reparto termale e riabilitativo la cui fatturazione è avvenuta a gennaio 2018..

**I Risconti:**

- per euro 244 dalla quota di competenza temporale dei premi assicurativi;
- per euro 137.417 dalla quota di competenza temporale dei canoni relativi ai contratti di locazione
- per euro 6.675 dalla quota di competenza temporale dei canoni relativi ai contratti di manutenzione, canoni telefonici e costi anticipati.
- Per euro 5.316 dalla quota di competenza di interessi relativi a dilazioni con pubbliche amministrazioni e fornitori.

**PASSIVO**

• **PATRIMONIO NETTO**

- Il patrimonio netto registra un importo di euro 369.117, e comprende:

**PATRIMONIO NETTO**

(euro)	<b>31.12.2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Capitale	446.460	446.460
Riserva legale	357	357
Altre riserve	19.257	145.507
utile (perdita) portati a nuovo		
utile (perdita) dell'esercizio	(96.957)	(126.251)
<b>Totale</b>	<b>369.117</b>	<b>466.073</b>

- La Perdita dell'esercizio 2016 è stata ripianata utilizzando la Riserva "Attribuzione c/capitale"

**PATRIMONIO NETTO**

(euro)	<b>31/12 /2016</b>	Sottoscrizioni dei soci	Riclassifiche	Ripartizione utile	Utile/perdita dell'esercizio	<b>31/12 /2017</b>
Capitale	446.460					446.460
Riserva legale	357					357
Riserva straordinaria	-					
Riserva attribuzione c /capitale	145.507				(126.251)	19.257
utile (perdita) portati a nuovo						
Utile (perdita)	(126.251)					(96.957)
<b>Totale</b>	<b>466.073</b>				<b>(126.251)</b>	<b>369.117</b>

**RISERVE: REGIME FISCALE IN CASO DI DISTRIBUZIONE**

**Ammontari che in caso di distribuzione :**

non concorrono



v.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

(euro)	concorrono a formare il reddito imponibile dei soci	concorrono a formare il reddito imponibile della società	a formare il reddito imponibile dei soci	Totale
Riserve di rivalutazione	-			
Riserva legale	357			357
Altre riserve:	-			
Riserva straordinaria				
Riserva Attribuzione conto capitale	19.257			19.257
<b>Totale</b>	<b>19.614</b>			<b>19.614</b>

• **FONDI PER RISCHI ED ONERI**

Assommano ad euro 487.603, mentre al 31.12.2016 ammontavano ad euro 531.878 e sono così formati:

- euro 487.027 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.

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

- Assomma ad euro 802. Le variazioni intervenute nell'esercizio sono così dettagliate:

(euro)	
consistenza al 31/12/2016	908.460
<b>variazioni dell'esercizio:</b>	
* Accantonamento a c/economico	106.214
* recupero contributo di cui all'art. 3 L. 297/1982	5.843
* Rivalutazione Fondi trasferiti INPS	12.263
* utilizzi per indennità corrisposte	39.932
* utilizzo per imposte sostitutive	3.186
* Versamenti a fondi complementari	5.174
<b>Consistenza al 31/12/2017</b>	<b>972.802</b>

Euro 669.038 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 577.691 con un decremento di euro 172.479 rispetto all'esercizio precedente e sono analizzati come segue:

v.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

### DETTAGLIO DEBITI

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
debiti verso banche a breve termine	1.107.169	1.193.791	-86.622
Debiti verso banche a m/l termine	2.588.426	2.925.384	-336.958
debiti verso soci per finanziamenti	-	-	
debiti verso fornitori	579.512	557.352	22.160
Debiti verso imprese controllanti	526.557	445.144	81.413
debiti tributari	327.997	205.619	122.378
debiti verso istituti di previdenza	281.810	265.932	15.878
Altri debiti	166.220	156.948	9.272
<b>Totale</b>	<b>5.577.691</b>	<b>5.710.956</b>	<b>-172.479</b>

- I debiti verso banche ammontano a complessivi euro 695.595 e sono costituiti da:
  - debiti finanziari a Medio e Lungo Termine per complessivi euro 2.588.426, al netto delle quote in scadenza nell'esercizio 2018, sono relativi:
    - per euro 2.253.426 alla residua quota capitale dei mutui ipotecari quindicennali accesi dalla società Terme di Casciana S.p.A., 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.
    - per euro 335.000 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 31.12.2017:

- debito verso Cassa di Risparmio di Volterra per euro 202 – Importo originario euro 190.000 - scadenza 30.06.2021
- debito verso Cassa di Risparmio di Volterra per euro 1.214.320 – Importo originario euro 1.760.000 – scadenza attuale 30/06/2026
- debito verso Cassa di Risparmio di San Miniato per euro 1.622.287 – Importo originario euro 1.950.000 – scadenza originaria 31.12.2025
- debito verso Banca Nazionale del Lavoro per euro 402.000 - scadenza 27.12.2023

Gli importi in scadenza entro il 31.12.2018 ammontano ad euro 705.383

Dal 2° al 5° esercizio successivo al 2017 gli importi scadenti assommano ad euro 1.473.445

Gli importi scadenti oltre il 5° esercizio ammontano ad euro 1.114.981

2) debiti a breve termine verso banche per complessivi euro 1.107.169 sono relativi:

- per euro 234.654 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 167.132 a scoperti di conto corrente.
- per euro 705.383 alle quote capitale dei mutui scadenti entro il 31.12.2018

- I debiti verso imprese controllanti, pari ad euro 526.557, sono incrementati di euro 81.413 e sono relativi ai debiti verso Terme di Casciana S.p.A. per fatture relative ai canoni di locazione.
- I debiti tributari sono incrementati di euro 122.378 e accolgono le posizioni debitorie nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria per imposte, ritenute ed IVA da versare.
- .

- Gli altri debiti comprendono :
  - per euro 772 i debiti relativi al personale. Tale importo per euro è relativo agli stipendi del mese di dicembre liquidati il 12 gennaio 2018, alla quota accantonata al Fondo Osservatorio Nazionale in attesa della liquidazione e ai Fondi di previdenza integrativa;
  - per euro 415 i debiti percontributi associativi nei confronti di Federterme .

- **RATEI E RISCOINTI PASSIVI**

I ratei e risconti passivi passano da euro 204.109 a euro 207.527 e sono così dettagliati:

- I Ratei passivi sono relativi per euro 147.698 a ratei di retribuzioni ed oneri sociali maturati a favore del personale dipendente, per euro 8.251 ad oneri ed interessi maturati a favore dell'erario, di istituti di previdenza e fornitori e per euro 1.237 a competenze diverse maturate nel 2017 e addebitate nel 2018,.
- I Risconti passivi di complessivi euro 50.341 sono relativi per euro 49.507 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 2018.

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

- **COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO**

- **VALORE DELLA PRODUZIONE**

Il valore della produzione in euro 4.114.492 presenta un decremento nei confronti dell'esercizio precedente pari a euro 115.426. Nel dettaglio è costituito da:

**VALORE DELLA PRODUZIONE**

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
<b>1.Ricavi per vendite</b>			
Vendita prodotti termali	24.034	32.988	-8.954
Vendita esercizi commerciali			
<b>2.Ricavi per prestazioni:</b>			
termale	1.119.955	1.140.214	-20.259
riabilitazione	2.375.449	2.395.470	-20.021
benessere	144.182	179.948	-35.766
piscina esterna	296.298	361.483	-65.185
Benessere Villa Borri	45.758	43.723	2.035
R.T.A. Villa Borri	-	-	
diversi	61.325	61.065	260
Sopravvenienze	32.007	4.176	27.831

v.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

affitti	14.400	9.767	4.633
contributi in c/ esercizio	-	-	-
contributi c/ impianti	1.084	1.084	-
<b>Totale</b>	<b>4.114.492</b>	<b>4.229.918</b>	<b>-115.426</b>

- 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 20.742 sono relative alle fatture emesse alla USL Toscana Nord Ovest per conguagli tariffari .

L'importo residuo è relativo a maggior oneri contabilizzati in esercizi precedenti.

- **COSTI DELLA PRODUZIONE**

- I costi della produzione per complessivi euro 096.087 presentano un decremento di euro 127.212 rispetto all'esercizio precedente.

Essi sono così articolati :

**COSTI DELLA PRODUZIONE**

(euro)	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	variazione
per materie prime, sussidiarie, consumo	111.428	109.550	1.878
Per servizi	960.168	957.341	2.827
Per godimento beni di terzi	252.795	254.565	-1.770
Per il personale	1.961.636	2.036.078	-74.442
Ammortamenti e svalutazioni	521.894	582.094	-60.200
variazioni delle rimanenze	3.787	7.995	-4.208
Accantonamento per rischi	-	-	-
Oneri diversi di gestione	284.379	275.676	8.703
<b>Totale</b>	<b>4.096.087</b>	<b>4.223.299</b>	<b>-127.212</b>

- **Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci**

- I costi per acquisto di materiali sussidiari di consumo e merci sono stati di euro 428 e sono relativi a :

**COSTI PER ACQUISTO DI MATERIE PRIME, SUSSIDARIE E MERCI**

(euro)	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	variazione
materiali di consumo	67.093	75.631	-8.538
Merci c/acquisti	9.259	7.007	2.252
materiali di manutenzione	28.474	17.911	10.563
carburanti per gli automezzi	389	373	16
cancelleria e stampati societari	5.387	8.283	-2.896
piante e vari	826	345	481
	<b>111.428</b>	<b>109.550</b>	<b>1.878</b>

- **Costi per servizi**
- I costi per servizi ammontano a 168 e sono costituiti da:

#### **COSTI PER SERVIZI**

(euro)	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	variazione
assicurazioni	57.510	59.208	-1.698
spese postali e telefoniche	20.860	21.938	-1.078
canoni e servizi di manutenzione	53.850	49.001	4.849
Analisi chimiche e batteriologiche	854	3.316	-2.462
manifestazioni e spettacoli	1.000	2.058	-1.058
pubblicità e promozione	11.798	20.163	-8.365
consulenze amministrative, tecniche, legali e di revisione	36.362	27.946	8.416
energia elettrica, gas e acqua potabile	277.622	252.736	24.886
servizio lavanderia esterna	67.669	73.369	-5.700
provvigioni a Tour Operator			
prestazioni rese da lavoratori parasubordinati	180	2.475	-2.295
servizio catering per il reparto degenza riabilitazione	86.795	113.486	-26.691
prestazioni sanitarie di medici in regime libero professionale	238.480	245.298	-6.818
altre prestazioni in regime libero professionale	67.231	38.664	28.567
spese organi sociali	19.105	20.961	-1.856
Prestazioni interinale			
Spese formazione personale	1.383	3.830	-2.447
Viaggi e trasferte	7.370	9.388	-2.018
Altre prestazioni	12.099	13.504	-1.405
	<b>960.168</b>	<b>957.341</b>	<b>-2.827</b>

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 contratto sottoscritto con Terme di Casciana S.p.A. per la locazione degli immobili dello stabilimento termale, del centro di Riabilitazione e del Centro Benessere. A seguito dell'operazione di conferimento effettuata in data 2 luglio 2013, con la quale Terme di Casciana SpA ha conferito a Bagni di Casciana Srl, il diritto di usufrutto ventennale sul bene immobile ove viene svolta l'attività riabilitativa, l'importo annuo della locazione è passato, a seguito di perizia tecnica, da euro 280.000 ad euro 200.000.  
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 31.12.2017 non sono presenti operazioni di leasing finanziario.

v.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

- **Costi del personale**
- I costi per il personale dipendente sono ammontati a euro 036.078, per un costo medio annuo di euro 32.319  
 Sono così ripartiti:

**DETTAGLIO COSTI PER IL PERSONALE**

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazioni
<b>Dirigenti</b>			
Retribuzioni	93.611	104.995	-11.384
Oneri sociali	26.319	29.431	-3.112
T.F.R.	6.729	6.719	10
Altri oneri	20	18	2
<b>Quadri ed impiegati:</b>			
Retribuzioni	325.805	305.047	20.758
Oneri sociali	94.030	87.639	6.391
T.F.R.	26.781	25.758	1.023
Altri oneri	828	701	127
<b>Operai :</b>			
retribuzioni	1.016.263	1.075.137	-58.874
oneri sociali	292.162	316.263	-24.101
T.F.R.	72.704	76.683	-3.979
Altri oneri	6.384	7.687	-1.303.
<b>Rimborsi Tirocinanti :</b>			
<b>Totale</b>	<b>1.961.636</b>	<b>2.036.078</b>	<b>-74.442</b>

**Numero medio dei dipendenti per categoria**

	31/12/2017	31/12/2016
Dirigenti	1	1
Quadri	1	1
impiegati ed operai (fissi)	47	47
impiegati ed operai (stagionali)	13	14
<b>Totale</b>	<b>62</b>	<b>63</b>

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

	31/12/2017	30/06/2017	31/12/2016
Dirigenti	1	1	1
Quadri	1	1	1
impiegati ed operai (fissi)	46	48	45
impiegati ed operai (stagionali)	9	16	11
<b>Totale</b>	<b>57</b>	<b>66</b>	<b>58</b>

v.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

- **Ammortamenti delle immobilizzazioni**

- I costi relativi agli ammortamenti delle immobilizzazioni di euro 894 sono i seguenti:

**AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	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	54.668	58.294	--3.626
<b>Totale</b>	<b>352.284</b>	<b>354.018</b>	<b>-1.734</b>

**AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Terreni e fabbricati			
Impianti e macchinario	132.193	189.248	-57.055
Attrezzature industriali e commerciali	22.851	22.901	-50
Altri beni	14.566	15.927	-1.361
<b>Totale</b>	<b>169.610</b>	<b>228.076</b>	<b>-58.466</b>

- **Oneri diversi di gestione**

- Gli oneri diversi di gestione ammontanti a euro 379 sono costituiti:

- per euro 859 da imposte e tasse che comprendono:

**DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE**

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Imposta municipale unica (I.M.U.)	33.620	32.980	640
tasse per la raccolta dei rifiuti e servizi	22.422	20.343	2.079
I.V.A. non deducibile	158.580	161.282	-2.702
tassa per fognature e depurazione	20.473	14.301	6.172
tasse concessioni governative		-	
Imposte di Registro	2.800	2.240	560
Diritti CCIAA	301	423	-122
altre	6.663	7.427	-764

v.2.6.2

BAGNI DI CASCIANA S.R.L.

**244.859                      238.996                      5.863**

- per euro 520 da altri oneri diversi che comprendono:

#### **DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI**

(euro)	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	variazione
contributi associativi	13.958	12.933	1.025
Oneri per ravvedimento operoso	20.272	15.059	5.213
spese diverse e di rappresentanza	3.459	3.544	-85
Perdite su crediti		-	
Altre	18	50	-32
Sopravvenienze passive	1.813	5.094	-3.281
Minusvalenze su realizzo immob.ni			
<b>Totale</b>	<b>39.520</b>	<b>36.680</b>	<b>-2.840</b>

#### • **PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

- I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 345 con un decremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 15.263 Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

#### **INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI**

(euro)	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	variazione
Proventi da partecipazioni			
Interessi attivi da banche	83	18	65
altri	176	57	119
<b>Totale</b>	<b>259</b>	<b>75</b>	<b>184</b>

#### **INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI**

(euro)	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	variazione
Interessi corrisposti a banche su anticipi fatture	17.852	21.459	-3.607
Interessi corrisposti a banche su mutui	60.704	63.244	-2.540
Interessi corrisposti a banche su c/c	12.466	14.263	-1.797
commissioni corrisposte a banche	29.881	30.486	-605
Interessi su altri debiti	8.701	15.231	-6.530
<b>Totale</b>	<b>129.604</b>	<b>144.683</b>	<b>-15.079</b>

#### **RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**

Al 31.12.2017 e al 31.12.2016 non presentano valori.

#### **IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO**



Le imposte sul reddito d'esercizio sono così composte:

- Euro 31.116 sono relative ad imposte IRAP
- Le imposte differite attive di euro 44.275 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 824 sono relative alla differenza tra euro 6.230 concernenti variazioni temporanee in aumento della base imponibile per imposte di competenza dell'esercizio deducibili al momento del pagamento ed euro 5.406 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.

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

Si dà 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 2016..  
Casciana Terme Lari, 5 marzo 2018

### **L'Amministratore Unico**

Falzone Eduardo

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

**COPIA CORRISPONDENTE AI DOCUMENTI CONSERVATI PRESSO LA SOCIETA'  
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 16 aprile 2018 a Casciana Terme Lari, Piazza Garibaldi n. 9, nella sede della società "Bagni di Casciana S.r.l.", alle ore 11,00 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 per discutere e deliberare sul seguente

### ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2017 e deliberazioni conseguenti;
2. Nomina dei membri del Collegio Sindacale e determinazione del compenso
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. rappresentato dall'Amministratore Unico della Società dott.ssa Arabella Ventura

- Sono presenti i Sindaci Revisori :

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

La dott. ssa Elisa Ciari, Sindaco Effettivo, è assente giustificata per motivi di salute.

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 31.12.2017 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 31.12.2017 completo della Nota Integrativa, del Rendiconto Finanziario, della Relazione sulla Gestione e della Relazione del Collegio Sindacale, (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 che chiude con una perdita di euro 96.957 rispetto ai 126.251 dell'esercizio precedente. L'Amministratore Unico sottolinea il deciso miglioramento registrato dal bilancio 2017, rispetto agli anni pregressi, con un EBIT pressoché triplicato (da 6.619 nel 2016 a 18.405 nel 2017) nonostante l'anno 2017 sia stato caratterizzato da una forte siccità che ha costretto la società a limitare le aperture della piscina esterna con conseguenze negative anche sulle richieste di servizi al centro benessere.

Anche il clima particolarmente afoso dei mesi estivi non ha favorito in quel periodo gli accessi alle prestazioni termali che hanno comunque registrato un incremento nel periodo autunnale. Grazie ad un continuo e costante miglioramento dell'organizzazione della struttura e all'ottimizzazione dei turni di lavoro, l'azienda è riuscita a contenere i costi gestionali mantenendo invariata la qualità dei servizi offerti.

La puntualità dei pagamenti da parte dell'ASL ha fatto diminuire il ricorso al credito bancario, sia per esigenze di liquidità che di anticipazione di fatture, con conseguente riduzione degli oneri finanziari. Nei primi mesi dell'anno 2018 sono stati eseguiti importanti pagamenti in favore dell'erario per debiti regolarmente iscritti in bilancio 2017. Si segnala peraltro come vi sia stato un effetto finanziario negativo in tema di IVA, in ragione dell'introduzione della normativa dello Split Payment in vigore per questa società dal 1° luglio 2017, in quanto questa ha di fatto anticipato il pagamento dell'imposta IVA rispetto al regime passato.

Terminato l'intervento dell'Amministratore Unico prende la parola il Presidente del Collegio Sindacale il quale espone il contenuto della Relazione sottolineando l'attività di vigilanza svolta nell'esercizio e la collaborazione instaurata con gli organi societari.

Il rappresentante del Socio Terme di Casciana S.p.A., dott.ssa Arabella Ventura, prende atto con soddisfazione del fatto che i risultati raggiunti vadano nella direzione dell'aumento della marginalità economica aziendale, ma anche dell'introduzione della figura del Responsabile Prevenzione Corruzione e Trasparenza come garante appunto del rispetto delle procedure gestionali nell'applicazione dei contratti di servizi, forniture ma anche di personale. Il tutto in conformità con le disposizioni normative in materia, con le indicazioni ANAC, in quanto compatibili con questa realtà aziendale che opera sul mercato concorrenziale.

La Dottoressa chiede esplicitamente all'Amministratore che provveda al recepimento della normativa D.Lgs.231/2001, quale ulteriore atto di imparzialità e trasparenza nella gestione d'impresa.

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 31.12.2017 e di rinviare a nuovo la perdita dell'esercizio pari ad euro 96.957,00. L'Amministratore ringrazia per gli apprezzamenti ricevuti.

#### Punto 2. Nomina dei membri del Collegio Sindacale e determinazione del compenso

Prende la parola il dott. Eduardo Falzone il quale ricorda all'assemblea che con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2017 è scaduto il mandato triennale del Collegio Sindacale, organo

investito anche del controllo contabile, e, pertanto, invita l'Assemblea a provvedere al riguardo.

L'assemblea, preso atto del buon lavoro svolto in questo triennio e degli incarichi ricoperti presso altre società, all'unanimità

delibera

di nominare quali membri del Collegio Sindacale per il triennio 2018 – 2020 i Signori:

- Sindaco Revisore effettivo il **dott. Carlo Rossi** nato a Casciana Terme (Pi) il 02.04.1950 residente a Casciana Terme (Pi) Via G. Tafi n. 25 - codice fiscale RSS CRL 50D02 A559T
- Sindaco Revisore effettivo il **dott. Joselito Lagonegro** nato a Potenza il 01.04.1969 residente a San Giuliano Terme (Pi) Loc. San Martino Ulmiano Via Carlo Marx n. 147/c codice fiscale LGNJLT69D01G942Z
- Sindaco Revisore effettivo **Dott.ssa Elisa Ciari** nata a Empoli (Fi) il 12.01.1975 e residente a Firenze – Borgo Ognissanti n.57 - codice fiscale CRILSE75A52D403Q
- Sindaco revisore supplente il **dottor Nicola Rossi** nato a Pisa il 14.09.1988 e residente a Casciana Terme Lari (Pi) – Piazza Tommaseo n. 4 codice fiscale RSSNCL88P14G702F
- Sindaco Revisore Supplente il **dottor Bandini Maurizio** nato a Montecatini Terme (PT) il 02.05.1971 e residente a Montecatini Terme (PT) – Via Donizetti n.36 – codice fiscale BNDMRZ71E02A561M

L'assemblea di comune accordo nomina il dott. Carlo Rossi presidente del Collegio Sindacale.

L'assemblea delibera di confermare l'emolumento annuo complessivo per i componenti del Collegio Sindacale in euro 9.000,00 oltre imposte di legge.

Il dottor Carlo Rossi ed il dott. Joselito Lagonegro presenti alla seduta dichiarano di accettare la carica e ciascuno dichiara che a proprio carico non sussistono cause di incompatibilità o di ineleggibilità.

Viene successivamente chiamata telefonicamente la Dott.ssa Elisa Ciari alla quale l'amministratore unico comunica la avvenuta riconferma per il triennio 2018-2020 come sindaco effettivo del collegio sindacale della Bagni di Casciana srl. La Dott. ssa ringrazia per la fiducia rinnovata e si scusa per l'inconveniente che la ha costretta a non poter essere presente all'assemblea. Dichiara poi di accettare la carica e che a proprio carico non sussistono cause di incompatibilità o di ineleggibilità. Tale dichiarazione sarà ulteriormente formalizzata per scritto.

Il dott. Carlo Rossi risulta iscritto al n. 50799 del Registro dei Revisori Legali dei conti di cui al D.M.12/04/1995, Gazzetta Ufficiale n. 31 BIS del 21/04/1995;

Il dott. Joselito Lagonegro risulta iscritto al n.86571 del Registro dei Revisori Legali dei conti, Gazzetta Ufficiale n.77 del 28/09/1999;

La Dott.ssa Elisa Ciari risulta iscritta al n. 144.275 del Registro dei Revisori Legali dei conti, Gazzetta Ufficiale 15/06/2007 n. 47.

Il dottor Maurizio Bandini risulta iscritto al n. 87.741 del Registro dei Revisori Legali dei conti, Gazzetta Ufficiale n.87 del 02/11/1999.

Il dottor Nicola Rossi risulta iscritto al n. 175.849 del Registro dei Revisori Legali dei conti, Gazzetta Ufficiale n.91 del 24/09/2015.

Alle ore 12,00, 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 2017 è stato caratterizzato da una profonda siccità. Un record negativo di piovosità, il peggiore degli ultimi due secoli in Italia, come riportato a dicembre da Repubblica Ambiente.

A ciò si è associato anche un caldo record. Secondo i dati del Cnr il 2017 in Italia si è registrata un'anomalia di 1,3 gradi in più rispetto agli ultimi trent'anni.

In effetti a questi dati macro a livello nazionale si sovrappongono esattamente i dati territoriali di piovosità, che sono stati veramente preoccupanti a Casciana Terme. In tutto l'anno si sono registrati in totale 61 giorni di piovosità, rispetto ad un dato storico che si attestava intorno agli 80 giorni medi.

Da tutto ciò non stupisce che l'azienda abbia dovuto fare i conti con una scarsità d'acqua che ha costretto alla limitazione delle aperture relative alla piscina esterna, con conseguenze negative anche sul centro benessere ed i suoi ricavi.

Nonostante ciò la clientela ha dimostrato la propria fedeltà a questo complesso termale in quanto nei giorni di apertura le presenze sono state soddisfacenti ed il calo di ricavi è stato in parte contenuto grazie a ciò.

Sul versante riabilitativo si è assistito 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 fatturato complessivo si è attestato ad euro **4.114.492**, con un decremento di euro 115.426 rispetto allo scorso anno, dovuto essenzialmente alla siccità ed alle elevate temperature che hanno fatto sì che la stagione delle cure termali iniziasse con forte ritardo.

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.

Nonostante le difficoltà sul piano dei ricavi, l'azienda è riuscita a contenere i costi di quasi tutti i settori, migliorando quindi l'efficienza azienda e, con essa, il margine di contribuzione che da **6.619** euro del 2016 passa ad euro **18.405** (quasi triplicato).

### **ANALISI RICAVI**

Nonostante le problematiche legate alla scarsa piovosità e connessa siccità ed alle elevate temperature l'ammontare complessivo dei ricavi è stato sostanzialmente stabile. Di seguito i dati di chiusura delle principali aree di fatturato:

- Riabilitazione euro 2.375.448
- Termale e piscina esterna euro 1.440.287 (ivi compresi ricavi accessori al termale)

- Centro benessere euro 144.182 (di cui oltre 20.000 euro riferito al partner Accademia Olistica Dolce Armonia)

Non v'è dubbio che una diversa situazione climatica avrebbe certamente consentito il raggiungimento di migliori *performance*, almeno in termini di fatturato. Le possibilità di crescita futura del termalismo 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.

Ovviamente questo aspetto è legato molto all'offerta di residenzialità sul territorio ed alle iniziative che saranno intraprese in questa direzione anche dagli operatori turistici e commerciali.

#### ANDAMENTO COSTI DELL'AZIENDA E RISULTATO

Nel corso del 2017 è proseguita l'attività di ottimizzazione dei costi, al fine di massimizzare il risparmio e migliorare l'efficienza dell'azienda. Rispetto ai dati del 2016 si sono verificati i seguenti risultati di soddisfazione:

- -3,6% costo del personale
- -10% ammortamenti e svalutazioni
- **TOTALE COSTI DI PRODUZIONE: - 3% (euro 127.212)**

Di seguito una tabella riepilogativa dei principali indici di bilancio al 31/12/2017:

**31-dic-17**

	ATTIVO		PASSIVO
<b>Immobilizzazioni nette</b>	5.393.717	<b>Mezzi Propri</b>	369.117
		<b>Passività</b>	
<b>Rimanenze finali</b>	48.601	<b>Differite</b>	1.460.405
			<u>2.588.426</u>
			4.048.831
<b>Crediti + Liquidità</b>	1.962.849	<b>Passività a Breve</b>	2.989.265
<b>Ratei e Risconti</b>	209.573	<b>Ratei e Risconti</b>	207.527
	<b>7.614.740</b>		<b>7.614.740</b>

#### PRINCIPALI INDICI DI BILANCIO

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

Mezzi Propri	369.117	6,84%
Immobilizzazioni Nette	5.393.717	

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

Mezzi Propri + Passività Differite	4.417.948	81,91%
Immobilizzazioni Nette	5.393.717	



<b>Indice di Liquidità Corrente=</b>		
Attivo circolante	2.011.450	<b>67,29%</b>
<hr/>	<hr/>	
Passività a Breve (escluso ratei e risconti)	2.989.265	
 <b>Indice di Liquidità Immediata=</b>		
Crediti + Attività Liquide	1.962.849	<b>65,66%</b>
<hr/>	<hr/>	
Passività a Breve	2.989.265	

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>EBIT</b>			
<b>Ricavi della Produzione- Costi della Produzione</b>	18.405	6.619	<b>-267.772</b>
 <b>EBITDA</b>			
<b>Ricavi della Produzione - Costi della Produzione - Ammortamenti</b>	540.299	588.713	377.778

Si sottolinea l'importanza del grande incremento di marginalità, registrata nel corso del 2016 e stabilizzata nel 2017. Degno di nota è infatti il dato della gestione caratteristica dell'azienda, compresi gli ammortamenti, ovvero il valore dell' EBIT, che ha registrato un valore positivo, vale a dire 18.405 euro, il triplo circa rispetto allo scorso anno. Quindi per due esercizi consecutivi l'azienda ha registrato un valore positivo di EBIT, dato senza precedenti.

## **IL RUOLO SOCIALE DELLE TERME**

Nel 2017 l'azienda ha potuto collaborare con la Federazione di Scherma e la Nazionale Paralimpica per la preparazione degli atleti che sono arrivati a Casciana Terme al fine di svolgere attività di allenamento e defaticamento in acqua termale (Marzo 2017). Nei mesi successivi il Comune è stato sede del Campus Estivo Nazionale di Scherma juniores e le Terme hanno potuto offrire il proprio contributo.

Le Terme sono stata anche meta per il Raduno Nazionale Maggioloni Volkswagen e per il Rally .

Nel mese di Luglio si è svolta la prima 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 2018 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 2017 E PROGRAMMATE PER IL 2018**

Nell'anno 2017 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. 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 le opere di adeguamento antincendio presso la centrale termica necessaria per l'ottenimento di relativa certificazione antincendio prevista per questa attività. Sono stati eseguiti altresì interventi di manutenzione agli spogliatoi e bagni

all'interno del Complesso Termale.

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

Nel primo semestre 2017 sono stati installati i rilevatori per la misurazione annuale del Radon nei luoghi di lavoro, ai sensi del D.Lgs n. 230/95 e ssmi. Tale attività terminerà a 12 mesi dal posizionamento.

Per il 2018 sono in corso di programmazione le attività formative previste per legge, nonché l'aggiornamento del DVR.

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

Nel corso del 2018 vi sarà inoltre 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.

#### **LE ATTIVITA' DI SVILUPPO**

Nell'anno 2017 l'azienda ha promosso numerose iniziative volte da un lato al mantenimento della clientela fidelizzata e sempre interessata alle attività svolte dalle Terme, dall'altro allo sviluppo di nuova clientela: dalle promozioni a tema, alle vendite dei pacchetti benessere termali, alle collaborazioni con aziende territoriali per la presentazione di prodotti locali nonché per la degustazione di specialità all'interno della cornice delle Terme ed all'interno del Parco Termale. Il marchio Terme di Casciana costituisce oggi un polo attrattivo di grande rilievo, con un interesse che si collega al benessere ed alla salute con l'ampia gamma di servizi termali e cure offerte. Questa strategia d'impresa è in linea del resto con il ripensamento del concetto di Terme tradizionale e questo passaggio evolutivo sta avvenendo un po' in tutta Italia. Tra i nuovi percorsi studiati e per i quali è previsto l'avvio nel 2018 si segnalano:

**Percorso respiratorio**, dedicato principalmente a pazienti affetti da BPCO, fumatori, pazienti con rino-faringiti o affetti da rinite allergica nonché a bambini con adenoiditi ricorrenti, prevede un ciclo di terapia inalatoria termale cui aggiungere – se del caso- le docce nasali microionizzate. Tale percorso riabilitativo prevede la valutazione pneumologica e ORL in più momenti della cura, nonché la possibilità di associare attività motoria in piscina termale esterna. Una volta avviato il percorso si svilupperanno anche sinergie con il territorio per affiancare anche momenti ludico-ricreativi.

**Cura delle cicatrici e delle ustioni.** Si tratta di una iniziativa che, dopo alcuni anni di studio, ha finalmente trovato applicazione pratica attraverso l'individuazione di un percorso riabilitativo dedicato a pazienti con ferite cicatrizzate e/o ustioni. La riabilitazione prevede l'utilizzo dell'acqua sotto forma di balneoterapia e doccetta filiforme a pressione modulata, con azione desquamante e lenitiva, cui si associa successivamente un massaggio delicato sulle cicatrici ad opera del fisioterapista. Anche in questo percorso è fondamentale la valutazione iniziale, intermedia e finale dello specialista.

### **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), con scadenza 31/12/2017;

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 promosso il 9 marzo 2017 un'azione legale di accertamento del credito 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. L'udienza, che si sarebbe dovuta tenere il 13 Luglio 2017, è stata successivamente rinviata al 14 Febbraio 2018 e poi a 8 Novembre 2018 per cambiamento dell'organo giudicante. Nel frattempo la Società si è vista costretta ad effettuare il pagamento della somma contestata ed avviare nel 2018 l'azione per il recupero della maggior somma versata. La tutela della società è stata chiesta in tutte le sedi competenti.

### **ALTRE ATTIVITA' RILEVANTI**

Nel mese di Giugno 2017 l'azienda ha proceduto a nominare il Responsabile Prevenzione,

Corruzione e Trasparenza che ha curato il completamento delle griglie informative, da pubblicare sul sito istituzionale dell'ente, previste per le società di diritto privato che operano nel libero mercato, ma a totale partecipazione pubblica indiretta.

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

Nel corso dei primi mesi dell'anno 2018 l'azienda ha confermato il tendenziale andamento di stabilità del 2017 per quanto concerne la 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. Si registrano importanti tuttavia segnali di ripresa della falda termale che fanno prevedere una stagione termale senza problemi di aperture. Molte le iniziative previste già per Pasqua, con aperture straordinarie.

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 31.12.2017 con una perdita netta di euro **96.957** che si propone di rinviare all'esercizio successivo.

Casciana Terme Lari, li 6 Marzo 2018

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**

**BAGNI DI CASCIANA S.R.L. – Società Unipersonale**

**Piazza Garibaldi n. 9 – 56034 Casciana Terme (Pi)**

**Codice Fiscale 01650720509**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI SUL  
BILANCIO AL 31/12/2017**

Signori Soci della Società BAGNI DI CASCIANA S.r.l.

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. del Codice Civile sia quelle previste dall'art. 2409 bis del c.c.

La presente relazione contiene pertanto sia la relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, sia quella ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso del predetto esercizio 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.

**Relazione di Revisione ai sensi dell'art. 14 del  
D.Lgs. 27 gennaio 2010 n.39**

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società “BAGNI DI CASCIANA S.R.L.” chiuso al 31 dicembre 2017. La responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo, mentre è nostra responsabilità esprimere un giudizio professionale sul bilancio stesso basato sul lavoro di revisione legale dei conti.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione di cui all'art. 11 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, nr. 39, preso atto delle nuove norme di valutazione contenute nel D.lgs 139/2015 .

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, ha continuato anche per il 2017 a valorizzare gli stessi sulla scorta dei criteri del valore storico nominale. Per questa via, i relativi valori di bilancio sono comparabili .

In conformità ai predetti principi di revisione, la revisione legale dei conti è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il progetto di bilancio in esame sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'Organo Amministrativo.

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa sono redatti nel rispetto degli articoli 2423 e seguenti del codice civile.

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono conformi alle risultanze contabili e riportano in sintesi, i seguenti valori:

#### STATO PATRIMONIALE

### ATTIVITA'

- Cred. V/Soci per vers. ancora dov. euro		0
- Immobilizzazioni	euro	5.393.717
- Attivo Circolante	euro	2.011.450
- Ratei e risconti attivi	euro	209.573
<b>Totale attivo</b>	<b>euro</b>	<b>7.614.740</b>

### PASSIVITA' E NETTO

- Capitale sociale	euro	446.460
- Riserve di Rivalutazione	euro	0
- Riserva Legale	euro	357
- Altre riserve	euro	19.257
- Utile (perdita) portata a nuovo	euro	(0)
- Utile (Perdita) di esercizio	euro	(96.957)
- <b>Totale patrimonio netto</b>	<b>euro</b>	<b>369.117</b>
- Fondi per rischi e oneri	euro	487.603
- Trattamento di Fine Rapporto	euro	972.802
- Debiti	euro	5.577.691
- Ratei e risconti passivi	euro	207.527
<b>Totale passivo</b>	<b>euro</b>	<b>7.614.740</b>

### CONTO ECONOMICO



Valore della produzione	euro	4.114.492
Costi della produzione	<u>euro</u>	<u>4.096.087</u>
Diff. tra Valore e Costi Produzione	euro	18.405
Proventi e Oneri Finanziari	euro	(129.345)
Rettifiche di valore di att.fin.	euro	0
Risultato prima delle Imposte	euro	(110.940)
Imposte Correnti	euro	31.116
Imposte Differite e Anticipate	euro	(45.099)
Utile (Perdita) dell'esercizio	euro	(96.957)

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono stati comparati secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione redatta da questo Collegio in data 05 aprile 2017.

Riguardo al contenuto del bilancio il Collegio osserva quanto segue:

1. L'esercizio 2017 si è concluso con una perdita netta di € 96.957 (nel 2016 si era avuta una perdita di euro € 126.251).
2. Il margine operativo (differenza tra valore e costi della produzione), che, sostanzialmente, rappresenta il risultato della gestione caratteristica, è positivo per € 18.405, (nel 2016 vi era stato un risultato positivo di € 6.619).
3. A nostro giudizio il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2017 è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

La responsabilità della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'Amministratore Unico della Società Bagni di Casciana S.r.l.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Bagni di Casciana Srl al 31 dicembre 2017.

Il Collegio rileva inoltre un consistente miglioramento del margine operativo, ancora positivo nell'anno 2017, prendendo dunque atto che l'esercizio 2017 ha generato un ulteriore *cash flow positivo*, a matrice caratteristica, a conferma di una sostanziale tenuta della gestione . L'esito positivo della differenza tra i ricavi caratteristici ed i costi caratteristici ha consentito all'azienda di migliorare il rapporto tra attivo circolante e debiti a breve termine oltre che a far ridurre consistentemente l'indebitamento a medio lungo termine . Il Collegio insiste comunque affinché permanga una cura particolare sul monitoraggio costante degli equilibri finanziari e monetari, e delle variabili interne ed esterne che li determinano. Sotto questo profilo, il Collegio non può non sottolineare che un equilibrio economico a valere nel tempo rappresenta la fonte principale di autofinanziamento dell'impresa, ed invita pertanto l'Organo Amministrativo a rappresentare ai Soci Pubblici della Controllante (Regione Toscana e Comune di Casciana Terme Lari), l'importanza che le proprie scelte strategiche, in ordine alla diretta influenza sulla componente pubblica dei ricavi attesi, hanno su tale equilibrio, ed in generale sul risultato economico .

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

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2017 abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni con l'Organo Amministrativo.

Abbiamo ottenuto dall'Organo Amministrativo e dalla Direttrice informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo intraprese dalla società. Sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato operazioni manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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 31.12.2017 in merito al quale, oltre a quanto già indicato nel precedente capitolo, riferiamo di aver vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge, sia per quel che riguarda la sua formazione e struttura, sia per quanto riguarda i criteri di valutazione adottati, ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, l'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro,

del codice civile.

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

Premesso quanto sopra, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole alla approvazione del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2017, così come redatto dall'organo amministrativo.

Casciana Terme Lari (PI), 03 Aprile 2018

### **Il Collegio Sindacale**

Dr. Carlo Rossi

Dr. Joselito Lagonegro

Dr.ssa Ciari Elisa

**COPIA CORRISPONDENTE AI DOCUMENTI CONSERVATI PRESSO LA SOCIETA'  
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**