

VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA

Il giorno 31 maggio 2016 a Casciana Terme, Piazza Garibaldi n. 9, nella sede della società "Terme di Casciana S.p.A.", alle ore 12,10 si è riunita in sede ordinaria l'assemblea della società "TERME di CASCIANA S.p.A.", con sede in Casciana Terme Lari (PI), Piazza Garibaldi n. 9, iscritta al R.E.A. di Pisa al n. 43782, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Pisa 00381680503. Capitale sociale 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 29 aprile 2016 per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del Giorno:

1. Approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2015 e deliberazioni conseguenti;
2. Adempimenti relativi agli artt. 14, 15 e 20 dello Statuto Sociale in relazione al rinnovo dell'organo amministrativo in scadenza;
3. Conferimento dell'incarico di revisione contabile del bilancio ad una Società di Revisione;
4. Indirizzi all'Amministratore Unico per la dismissione delle partecipazioni detenute dalla società Terme di Casciana S.p.A. ai sensi della D.G.R. 282/2016;
5. Autorizzazione alla stipula di contratto di affitto di ramo d'azienda relativamente alle attività "Gran Caffè delle Terme" e "Chalet con Chiosco Piscina"
6. Varie ed eventuali

Assume la presidenza dell'assemblea a norma di Statuto la dottoressa Arabella Ventura nata il e con il consenso dell'Assemblea chiama la Rag. Monica Ceccotti nata a 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 (cinquecentocinquantaquattrocentonove) azioni da euro 3,51 (tre e cinquantunocentesimi) ciascuna, rappresentato dal Sindaco di detto Comune dott. Mirko Terreni nato a il

Il socio "Regione Toscana", titolare di n. 1.726.650 (unmilionesettecentoventiseimilaseicentocinquanta) azioni da euro 3,51 (tre e cinquantunocentesimi) ciascuna, rappresentata dalla dott.ssa Elisa Nannicini nata a il in forza di delega rilasciata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 108 del 11 luglio 2014 depositata agli atti della società.

- Per il Collegio Sindacale sono presenti i signori:

Carlo Rossi – Presidente

Sabrina Cavallini – Sindaco

Fausto Baggiani - Sindaco

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE DEI SOCI

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 31.12.2015 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 31.12.2015, completo della nota integrativa, della Relazione sulla gestione e della Relazione del Collegio Sindacale, riassume le principali voci che compongono lo stato patrimoniale e il conto economico della società che dal 2009 ha assunto le caratteristiche di società immobiliare.

Il bilancio chiude con una perdita di euro 340.085 determinata dalla svalutazione della partecipazione della controllata Bagni di Casciana per euro 341.934. L'analisi delle varie voci evidenziano una stabilità economica ed un miglioramento della situazione finanziaria con un'importante riduzione dei debiti tributari per effetto della conciliazione con l'Agenzia delle Entrate per gli anni d'imposta 2006-2008.

L'Amministratore prosegue illustrando la situazione economica, finanziaria e patrimoniale della società controllata.

L'entità della perdita è stata determinata dalla riduzione dei fatturati dei comparti riabilitativo e termale, mentre i costi di gestione hanno registrato una ulteriore flessione rispetto agli anni precedenti. La riduzione del fatturato di circa 200.000 euro inerente il comparto riabilitativo è ascrivibile al mancato rispetto da parte della Asl 5 del budget assegnato per il 2016, mentre per il comparto termale la riduzione di circa 40.000 euro è da attribuirsi al diverso e più basso livello tariffario termale, che l'azienda si è vista assegnare per l'anno 2015.

L'Amministratore conclude la propria esposizione presentando la situazione economica della controllata al 30 aprile, che presenta un perdita di euro 281.825 a fronte di euro 362.228 dello stesso periodo dello scorso anno, e la proiezione al 31 maggio del fatturato dei vari settori.

La proiezione evidenzia che i settori trainanti stanno conseguendo dei buoni risultati con fatturato in aumento e il migliore rispetto agli ultimi cinque anni. L'incremento del settore termale ha riguardato in modo particolare le cure otiatriche sviluppatasi grazie al nuovo otorino, la dottoressa Manela Scaramuzzino che ha incentivato tale settore e che, dalla metà del mese di febbraio, ha assunto anche il ruolo di Direttore Sanitario dello stabilimento termale.

L'andamento in leggera flessione degli incassi derivanti dalla piscina esterna sconta l'aumento dei giorni di chiusura infrasettimanali resisi necessari per proteggere il livello della falda che ha risentito del periodo di scarsa piovosità dello scorso anno.

Per quanto riguarda Villa Borri l'Amministratore fa presente che, dopo un buon inizio d'anno attualmente non vi è molta richiesta complice anche la mancanza di presenze significative nella antistante struttura ricettiva.

Terminato l'intervento della dottoressa Ventura il dottor Carlo Rossi, Presidente del Collegio Sindacale, riassume il contenuto della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio chiuso al 31.12.2015. Il dottor Rossi, in merito alla controllata Bagni di Casciana Srl, chiede quali sono le iniziative ed i progetti che si intendono attuare per migliorare la redditività.

La dottoressa Ventura informa che la Regione Toscana ha richiesto alle società partecipate la predisposizione entro il 30 giugno di un Piano Industriale che preveda il raggiungimento dell'equilibrio economico già nel corrente esercizio. Naturalmente le modalità che l'organo amministrativo sta valutando saranno oggetto di confronto con i Soci.

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE DEI SOCI

Prende la parola il Sindaco del Comune di Casciana Terme Lari il quale esprime parere positivo all'approvazione del bilancio. Il Sindaco, dopo aver fatto presente che il consiglio comunale nella seduta del 25 maggio u.s. ha approvato all'unanimità un documento orientativo nel quale si precisa che l'obiettivo principale che l'Amministratore Unico dovrà ricercare per l'anno 2016 è il raggiungimento del pareggio del bilancio, condivide la richiesta avanzata dal Socio Regione in merito alla predisposizione del Piano Industriale con la raccomandazione che questo sia condiviso anche con il Socio Comune.

Prende la parola il rappresentante del socio Regione Toscana, dottoressa Elisa Nannicini la quale, sulla base della delibera assunta dalla Giunta Regionale, esprime parere positivo all'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2015 dando mandato all'Amministratore Unico di redigere, entro il prossimo 30/6 un nuovo Piano Industriale da cui risultino le scelte strategiche dell'organo amministrativo in ordine al conseguimento di un duraturo equilibrio economico e finanziario, da elaborare secondo le indicazioni di cui alla DGR 435 del 10/05/2016

La dottoressa Nannicini fa presente che la delibera regionale ha evidenziato come gli sforzi fatti per risanare la gestione aziendale, con particolare riferimento alla società controllata Bagni di Casciana Srl, siano ancora insufficienti a garantire in modo stabile l'equilibrio economico e finanziario delle società, sebbene abbiano prodotto indiscutibili effetti positivi tra cui il cash flow positivo della gestione corrente.

Terminati gli interventi il Presidente chiede all'Assemblea di approvare il bilancio al 31.12.2015 proponendo di coprire la perdita di euro 340.085 utilizzando il capitolo "Altre Riserve"

L'Assemblea all'unanimità approva il bilancio al 31.12.2015 e delibera di coprire la perdita di euro 340.085 utilizzando il capitolo "Altre Riserve".

Punto 2. Adempimenti relativi agli artt. 14, 15 e 20 dello Statuto Sociale in relazione al rinnovo dell'organo amministrativo in scadenza

Passando alla trattazione del punto 2 dell'ordine del giorno, il Presidente fa presente che con l'approvazione del bilancio è scaduto il mandato conferito all'Amministratore Unico e pertanto invita l'Assemblea a provvedere in merito.

Prende la parola il Sindaco del Comune di Casciana Terme Lari il quale in considerazione dei risultati raggiunti nel periodo del suo mandato, propone di confermare quale Amministratore Unico della società Terme di Casciana S.p.A., la dottoressa Arabella Ventura.

Il Sindaco fa presente che il Consiglio Comunale nella seduta del 25 maggio u.s. ha approvato all'unanimità un documento di indirizzo nel quale si precisa che l'obiettivo principale che l'Amministratore Unico dovrà ricercare per l'anno 2016 è il raggiungimento del pareggio del bilancio sia attraverso il consolidamento del budget convenzionato nel settore della riabilitazione, sia puntando all'incremento del fatturato e implementando la propria azione nei settori delle prestazioni, termali e riabilitative, erogate direttamente ai privati e non limitandosi al settore della sanità convenzionata con il settore pubblico.

L'azienda dovrà cercare di incrementare anche il fatturato generato dalla piscina esterna e dal centro benessere.

Nel documento si richiede inoltre di continuare a sondare il mercato per l'affidamento della gestione del ramo d'azienda Villa Borri in modo da garantire il massimo sfruttamento della struttura sia in termini di fatturato aziendale che in termini di ricaduta sulle presenze turistiche del territorio.

Il Consiglio Comunale auspica inoltre che i progetti avviati per la cura delle osteoartrosi, quello della medicina antinvecchiamento, quello riabilitativo anti-obesità, quello sulla fibromialgia e quello per la cura della psoriasi, possano passare dalla fase di studio e di preparazione a quello

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE DEI SOCI

operativo e remunerativo. Si chiede inoltre che l'azienda stringa maggiori sinergie e collaborazioni con il mondo universitario al fine di valorizzare il proprio potenziale.

Il rappresentante del socio Regione Toscana esprime parere favorevole alla proposta del Comune di Casciana Terme Lari di rinnovare l'incarico alla dottoressa Arabella Ventura facendo presente che la stessa nomina dovrà avvenire nel rispetto del d.lgs 39/2013 e che, per quanto concerne il compenso, questo dovrà tenere conto del limite massimo previsto dall'art.20 della L.R. 20/2008 e dell'art.4 del D.L. 95/2012.

Terminati gli interventi l'assemblea all'unanimità delibera:

- Di affidare l'amministrazione della società ad un amministratore unico
- Di confermare alla carica di Amministratore Unico per l'esercizio 2015 la dottoressa Arabella Ventura nata a _____ il _____ residente a _____ in via _____, codice fiscale _____
- Di fissare in euro 8.000,00 l'emolumento lordo annuo ad essa spettante corrispondente all'80% dell'emolumento corrisposto nell'anno 2013.

La dottoressa Arabella Ventura ringrazia i Soci della fiducia rinnovata e dichiara di accettare nuovamente il mandato conferitole.

Punto 3. Conferimento dell'incarico di revisione contabile del bilancio ad una Società di Revisione
L'Amministratore Unico, sul punto chiede ai Soci se, in considerazione del processo di privatizzazione, ritengano utile nominare una società di revisione per il controllo contabile in sostituzione del Collegio Sindacale a cui è attualmente affidata tale funzione.

Il Rappresentante del Socio Regione Toscana esprime parere negativo al conferimento dell'incarico di revisione contabile del bilancio ad una società di revisione fino alla scadenza dell'attuale incarico affidato al Collegio Sindacale.

Il Sindaco del Comune di Casciana Terme Lari si associa a quanto espresso dal rappresentate della Regione Toscana.

Il Collegio Sindacale ringrazia per la fiducia.

Punto 4. Indirizzi all'Amministratore Unico per la dismissione delle partecipazioni detenute dalla società Terme di Casciana S.p.A. ai sensi della D.G.R. 282/2016

L'Amministratore Unico cede la parola ai Soci.

Prende la parola la dottoressa Elisa Nannicini, rappresentante della Regione Toscana, la quale fa presente all'assemblea che la DGR n. 282/2016 ha individuato le linee guida per avviare il processo di privatizzazione delle partecipazioni societarie in alcune società, tra cui Terme di Casciana S.p.A., attraverso la dismissione delle partecipazioni indirette detenute.

Viene pertanto dato mandato all'Amministratore Unico di procedere all'alienazione della partecipazione detenuta in Bagni di Casciana S.r.l. attraverso una procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla raccolta di manifestazioni di interesse all'acquisto della partecipazione stessa, previa acquisizione di idonea perizia di stima del congruo valore di mercato.

La dottoressa Ventura, in merito alla dismissione della controllata Bagni di Casciana, sottolinea i vincoli giuridici che legano le due società a seguito dell'operazione di conferimento effettuata a fine 2008: contratto di affitto dei reparti, Mutui per i quali Terme di Casciana ha prestato garanzia ipotecaria ed acollo, garanzie fidejussorie per le aperture di credito in conto corrente.

Da non trascurare infinte i tagli che il Servizio Sanitario Nazionale attua ormai da anni sulle prestazioni convenzionate, che potrebbero scoraggiare eventuali investitori.

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE DEI SOCI

Prende la parola il Sindaco dott. Mirko Terreni, il quale, sulla base del documento approvato dal Consiglio Comunale esprime parere favorevole alla manifestazione di interesse per la ricerca di un socio privato nella gestione della società controllata purché vengano rispettati i seguenti parametri:

- a. Attenzione al mantenimento dei livelli occupazionali;
- b. Vi sia un forte coinvolgimento del Comune in questo percorso, anche con riferimento all'individuazione dei criteri e dei requisiti del privato;
- c. Vi sia un forte impegno della Regione Toscana a sostenere e dare stabilità all'Azienda, sia nel consolidamento e, possibilmente, nell'aumento dei budget del termale e della riabilitazione, sia per convogliare alle Terme eventuali nuovi progetti in modo da attrarre nuove fette di mercato nel settore delle prestazioni sanitarie;
- d. Mantenimento della proprietà pubblica del patrimonio immobiliare delle Terme;
- e. Garanzia del controllo pubblico, almeno nella prima fase, nella società di gestione stante la situazione di difficoltà che la stessa in questo momento sta vivendo.

Punto 5. Autorizzazione alla stipula di contratto di affitto di ramo d'azienda relativamente alle attività "Gran Caffè delle Terme" e "Chalet con Chiosco Piscina"

La dottoressa Ventura ricorda ai Soci che la delibera assembleare del 30 settembre 2014 autorizzava l'amministratore all'espletamento del bando di gara per l'affidamento in gestione delle attività Gran Caffè delle Terme, facente capo a Terme di Casciana SpA, e Chalet con Chiosco Piscina, facente capo a Bagni di Casciana Srl, ad un unico gestore. Il bando di gara, con procedura ad evidenza pubblica, non è andato a buon fine in quanto delle due offerte pervenute, la prima è stata scartata nella fase di verifica della documentazione, l'altra è risultata inidonea nella seconda fase.

Non è stato possibile individuare un altro gestore in grado di presentare un'offerta valida sul piano legale ed economicamente vantaggiosa fino alla proposta presentata dall'attuale gestore del Gran Caffè delle Terme. Questi ha manifestato la volontà di condurre in gestione le due attività, tramite una nuova società la B.I. Srl.

In conformità a quanto previsto dal bando di gara e dal successivo capitolato, si riepilogano gli aspetti principali dei nuovi contratti da stipulare:

- Durata anni 3
- Canone annuo euro 20.000,00 per il Gran Caffè ed euro 10.000,00 per lo Chalet con Chiosco oltre IVA
- Oneri di manutenzione a carico dell'affittuario
- Garanzia del servizio e condizioni di favore per i dipendenti delle Terme.
- I gestori dovranno inoltre farsi carico di tutti gli oneri legati alla sicurezza dei locali ove svolgono l'attività ed in particolare per quanto riguarda il Gran Caffè dovrà essere eliminato l'uso del GPL per la cottura dei cibi.

La dottoressa Ventura conclude il suo intervento chiedendo l'autorizzazione alla stipula del contratto con la società B.I. s.r.l per quanto concerne la gestione del Gran Caffè delle Terme e a prestare la propria autorizzazione per quanto concerne l'affidamento della gestione dello Chalet con Chiosco piscina alle condizioni sopra descritte.

Dopo breve discussione l'assemblea all'unanimità delibera di autorizzare l'Amministratore Unico a stipulare un contratto di affitto per la gestione del Gran Caffè delle Terme con la società B.I. s.r.l inserendo nel contratto di locazione le stesse condizioni economiche e contrattuali definite nel bando di gara chiuso e sopra riepilogate.

TERME DI CASCIANA S.p.A. - Piazza Garibaldi 9 - 56034 CASCIANA TERME (Pi) Cod. Fisc. e P. IVA 00381680503

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE DEI SOCI

Autorizza inoltre l'Amministratore Unico a prestare il consenso a Bagni di Casciana S.r.l. per la stipula del contratto di affitto per la gestione dello Chalet con Chiosco Piscina con la società B.I. s.r.l. inserendo nel contratto di locazione le stesse condizioni economiche e contrattuali definite nel bando di gara chiuso e sopra riepilogate.

Punto 6. Varie ed eventuali

La dottoressa Ventura informa l'Assemblea che in data 24 maggio u.s. l'assemblea dei soci di Bagni di Casciana S.r.l. ha deliberato il rinnovo della carica di Amministratore Unico al dott. Eduardo Falzone, come da indicazioni ricevute dai Soci.

Alle ore 13,45, null'altro essendovi da deliberare, il Presidente dichiara l'Assemblea sciolta previa lettura ed approvazione del presente verbale.

(D
Il Presidente

Il Segretario
(Monica Cecchetti)