

**TERME DI CASCIANA S.P.A.**

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

## Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	5.860.581	5.881.721
2) impianti e macchinario	404.354	495.049
3) attrezzature industriali e commerciali	28.239	34.514
5) immobilizzazioni in corso e acconti	27.320	27.320
Totale immobilizzazioni materiali	6.320.494	6.438.604
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	0	0
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	308
d-bis) altre imprese	308	-
Totale partecipazioni	308	308
3) altri titoli	466.073	592.324
Totale immobilizzazioni finanziarie	466.381	592.632
Totale immobilizzazioni (B)	6.786.875	7.031.236
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	107.676	92.172
Totale crediti verso clienti	107.676	92.172
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	445.144	307.076
Totale crediti verso imprese controllate	445.144	307.076
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso controllanti	0	-
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	33.634
esigibili oltre l'esercizio successivo	783	-
Totale crediti tributari	783	33.634
5-ter) imposte anticipate	168	752
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.413	3.603
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale crediti verso altri	1.413	3.603
Totale crediti	555.184	437.237
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
2) partecipazioni in imprese collegate	0	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	493	691
Totale disponibilità liquide	493	691
Totale attivo circolante (C)	555.677	437.928

D) Ratei e risconti	99.444	58.471
<b>Totale attivo</b>	<b>7.441.996</b>	<b>7.527.635</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	8.010.027	8.010.027
III - Riserve di rivalutazione	277.599	277.599
IV - Riserva legale	74.092	74.092
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	6.857	346.943
<b>Totale altre riserve</b>	<b>6.857</b>	<b>346.943</b>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.732.653)	(1.732.653)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(134.474)	(340.085)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>6.501.448</b>	<b>6.635.923</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	3.145	-
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>3.145</b>	<b>-</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	98.890	100.397
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>98.890</b>	<b>100.397</b>
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	153.785	147.384
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>153.785</b>	<b>147.384</b>
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.884	20.366
<b>Totale debiti verso imprese controllate</b>	<b>17.884</b>	<b>20.366</b>
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.200	24.603
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>14.200</b>	<b>24.603</b>
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	163	0
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>163</b>	<b>0</b>
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	64.256	51.058
<b>Totale altri debiti</b>	<b>64.256</b>	<b>51.058</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>349.178</b>	<b>343.808</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>588.225</b>	<b>547.904</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>7.441.996</b>	<b>7.527.635</b>

## Conto economico

31-12-2016 31-12-2015

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	240.786	240.593
5) altri ricavi e proventi		
altri	21.541	36.285
Totale altri ricavi e proventi	21.541	36.285
Totale valore della produzione	262.327	276.878
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	87	-
7) per servizi	51.194	72.728
8) per godimento di beni di terzi	7.000	7.000
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	118.110	117.882
Totale ammortamenti e svalutazioni	118.110	117.882
12) accantonamenti per rischi	3.145	-
14) oneri diversi di gestione	66.281	60.805
Totale costi della produzione	245.817	258.415
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	16.510	18.463
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	1
Totale proventi diversi dai precedenti	-	1
Totale altri proventi finanziari	-	1
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	8.519	12.945
Totale interessi e altri oneri finanziari	8.519	12.945
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(8.519)	(12.944)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	126.251	341.934
Totale svalutazioni	126.251	341.934
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(126.251)	(341.934)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(118.260)	(336.415)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	15.630	4.316
imposte differite e anticipate	584	(646)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	16.214	3.670
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(134.474)	(340.086)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2016 31-12-2015

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(134.474)	(340.086)
Imposte sul reddito	16.214	3.670
Interessi passivi/(attivi)	5.590	8.769
(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	(112.670)	(327.647)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	3.145	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	118.110	117.882
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	126.251	341.934
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	247.506	459.816
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	134.836	132.169
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	15.504	(29.500)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	6.401	(42.687)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(40.973)	(58.471)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	40.321	191.299
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	8.223	63.106
Totale variazioni del capitale circolante netto	29.476	123.747
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	164.312	255.916
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(5.590)	(8.769)
(Imposte sul reddito pagate)	(37.063)	16.694
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	0	0
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(42.653)	7.925
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	121.659	263.841
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

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	0	0
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.507)	6.585
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.507)	6.585
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	120.152	270.426
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	691	-
Assegni	0	-
Danaro e valori in cassa	0	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	691	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	493	691
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	493	691

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

## Nota integrativa, parte iniziale

### NOTA INTEGRATIVA

La Società 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 8.010.027,09 .  
Esso è composto da 2.282.059 azioni, ciascuna da nominali euro 3,51, così ripartite:

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

Il bilancio al 31 dicembre 2016 è stato redatto in ottemperanza alle norme del Codice Civile, le quali hanno recepito le disposizioni introdotte dal D.Lgs. 127/1991 e dalle successive modifiche ed integrazioni. Nel corso dell'esercizio, oggetto del presente commento, non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423 comma 4, Codice Civile.

La società, a seguito dell'operazione straordinaria di conferimento d'azienda alla società controllata Bagni di Casciana S.r.l. effettuata con atto notarile del 22 dicembre 2008, ha assunto le caratteristiche di società immobiliare nella cui disponibilità sono rimasti gli immobili delle terme storiche parte dei quali a far data da 1 gennaio 2009 sono stati concessi in locazione a Bagni di Casciana S.r.l. e la nuda proprietà dei fabbricati di Villa Borri. In data 2 luglio 2013, con atto del Notaio Angelo D'Errico, la società ha ceduto alla controllata Bagni di Casciana S.r.l. l'usufrutto sul bene immobile ove è svolta l'attività di riabilitazione.

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

### CRITERI DI VALUTAZIONE

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

### **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

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

### **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli eventuali oneri accessori. Esse comprendono gli incrementi conseguenti all'applicazione sia delle leggi di rivalutazione monetaria n. 576/1975 e 72/1983, sia di quella n. 413/1991 sulla rivalutazione obbligatoria dei beni immobili delle imprese. Il valore delle immobilizzazioni materiali è stato rettificato degli ammortamenti complessivamente stanziati. Questi ultimi, con eccezione dei Fabbricati Industriali, sono stati calcolati nei limiti delle aliquote previste dal D.M. 29 ottobre 1974 (e successive modificazioni) e 31 dicembre 1988, ritenute idonee a ripartire il valore di carico delle immobilizzazioni materiali nel periodo di vita utile delle stesse. Per gli investimenti dell'esercizio la quota di ammortamento è ridotta del 50% (D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 art. 67). Le immobilizzazioni in corso e gli acconti corrisposti sono iscritti sulla base dei costi sostenuti e degli anticipi erogati. Con riferimento alle immobilizzazioni materiali costituite dai fabbricati esistenti al momento del conferimento dell'attività a Bagni di Casciana S.r.l., si evidenzia che la loro possibilità di utilizzazione non è sostanzialmente limitata nel tempo, tenendo anche conto del fatto che il valore di tali immobili non ha subito ed è destinato a non subire diminuzioni nel corso degli anni.

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

La società inoltre ha richiesto apposita perizia che ha accertato che non si sono registrate variazioni di valore dei beni immobili rispetto a quanto stimato nella Perizia di Stima asseverata con il rito del giuramento in data 16 dicembre 2008. Per tale motivo la voce fabbricati, oggetto della perizia di stima effettuata in data 16.12.2008, nel corrente esercizio, come già negli esercizi dal 2009 al 2015, non è stata assoggettata ad ammortamento.

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

#### **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

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

#### **RIMANENZE**

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

#### **CREDITI E DEBITI**

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

#### **DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Sono iscritte per il loro valore nominale.

#### **RATEI E RISCONTI**

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

#### **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

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

#### **CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO**

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

#### **CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI**

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

#### **RICAVI E COSTI**

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

#### **BENI IN LEASING**

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

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

#### **ATTIVO**

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

AL 31.12.2016 ed al 31.12.2015 non presentano valori.

**IMMOBILIZZAZIONI**

Risultano pari complessivamente ad euro 6.786.875 e presentano un decremento netto di euro 244.361 rispetto all'anno 2015.

**IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le immobilizzazioni immateriali al 31.12.2016 e al 31.12.2015 non presentano valori

**IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Nell'esercizio 2016 non sono state effettuate acquisizioni.

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

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

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

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

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

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

Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

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

In relazione al disposto dell'art.10 della legge 19 marzo 1983 n. 72, si riportano di seguito le informazioni sulle rivalutazioni effettuate con riferimento ai beni esistenti in patrimonio al 31.12.2016:

(euro)	<b>Beni non rivalutati</b>		<b>Beni rivalutati</b>		Rivalutazione legge 413/91	Valore al 31.12.2016
	Costo storico	Costo storico	Rivalutazione legge 576/75	Rivalutazione legge 72/83		
Terreni e fabbricati industriali	6.117.702	2.921.597	118.783	491.018	394.174	10.043.274
Impianti e macchinario	906.943					906.943
Attrezzature industriali e commerciali	62.753					62.753
Altri beni	2.493					2.493

Immobilizzazioni in corso	27.320	-	-	-	-	27.320
<b>Totale</b>	<b>7.117.211</b>	<b>2.921.597</b>	<b>118.783</b>	<b>491.018</b>	<b>394.174</b>	<b>11.042.783</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 2015:

#### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2015

(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	9.039.299	1.003.975	4.161.553	5.881.721
Impianti e macchinario	906.943		411.894	495.049
Attrezzature industriali e commerciali	62.753		28.239	34.514
Altri beni	2.493		2.493	-
Immobilizzazioni in corso	27.320			27.320
<b>Totale</b>	<b>10.038.808</b>	<b>1.003.975</b>	<b>4.604.179</b>	<b>6.438.604</b>

#### VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali				21.140	(21.140)
Impianti e macchinario	-			90.695	(90.695)
Attrezzature industriali, commerciali	-			6.275	(6.275)
Altri beni	-			-	
Immobilizzazioni in corso	-				
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>118.110</b>	<b>(118.110)</b>

#### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2016

(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	9.039.299	1.003.975	4.182.693	5.860.581
Impianti e macchinario	906.943		502.589	404.354
Attrezzature industriali, commerciali	62.753		34.514	28.239
Altri beni	2.493		2.493	-
Immobilizzazioni in corso	27.320			27.320
<b>Totale</b>	<b>10.038.808</b>	<b>1.003.975</b>	<b>4.722.289</b>	<b>6.320.494</b>

#### IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un valore pari ad euro 466.381 con un decremento di euro 126.251 rispetto allo scorso esercizio. Tale decremento è stato determinato dalla svalutazione della partecipazione della società controllata Bagni di Casciana S.r.l.

#### IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

(euro)	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2015
Partecipazioni in altre imprese	308	308
Conferimenti in c/capitale in imprese controllate	466.073	592.324
<b>Totale</b>	<b>466.381</b>	<b>592.632</b>

Nel prospetto viene riportata la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2016:

#### PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2015

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore a bilancio
Partecipazioni in:				
<b>* Imprese controllate</b>				-
<b>* imprese controllanti</b>				
<b>* altre imprese</b>				
Consorzio Toscana Termale				-
Consorzio Turistico Volterra	308			308
Altri titoli:				
<b>Conferimenti in conto capitale</b>	592.324			592.324
<b>Totale</b>	<b>592.632</b>			<b>592.632</b>

#### VARIAZIONI DEL PERIODO

euro	Acquisizioni / sottoscrizioni	Riclassifiche	Alienazioni	Svalutazioni / Ripristini valore	Ricostruzioni capitale
Partecipazioni in:					
<b>* Imprese controllate</b>	-				-
<b>* imprese controllanti</b>					
<b>* altre imprese</b>					
Consorzio Turistico Volterra		-			-
Altri Titoli					
<b>*Conferimenti in conto capitale</b>				126.251	
<b>Totale</b>				<b>126.251</b>	

#### PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2016

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore
Partecipazioni in:				
<b>* Imprese controllate</b>				
Bagni di Casciana srl				
<b>* imprese controllanti</b>				
<b>* altre imprese</b>				
Consorzio Turistico Volterra	308			308
Altri titoli:				

<b>*Conferimenti in conto capitale</b>	592.324	126.251	466.073
<b>Totale</b>	<b>592.632</b>	<b>126.251</b>	<b>466.381</b>

-

**ATTIVO CIRCOLANTE**

L'attivo circolante è pari a euro 555.677 con un incremento di euro 117.749 rispetto allo scorso esercizio.

**RIMANENZE**

Le rimanenze finali non presentano valori come nel precedente esercizio.

**CREDITI**

Risultano pari a euro 555.184, con un incremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2015 di euro 117.947. Presentano la seguente composizione:

**DETTAGLIO CREDITI**

(euro)	31/12/2016	31/12/2015	variazione
Verso clienti	107.676	92.172	15.504
Crediti v/imprese controllate	445.144	307.076	138.068
Erario	783	33.634	-32.851
Verso altri	1.413	3.603	-2.190
Imposte anticipate	168	752	-584
<b>Totale</b>	<b>555.184</b>	<b>437.237</b>	<b>117.947</b>

I crediti verso imprese controllate sono incrementati di euro 138.068 e sono relativi al credito vantato verso la società controllata Bagni di Casciana s.r.l. per fatture relative ai canoni di locazione.

I crediti per Imposte Anticipate assommano a euro 168. Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

**DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.15**

(euro)	Importi 31/12/2015	Ires 27,50%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	2.735	752	
<b>Totale</b>	<b>2.735</b>	<b>752</b>	

**DETTAGLIO MOVIMENTI 2016 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE**

(euro)	Recuperi al 31/12/2016	Ires 27,5%	Irap 4,82%	Contabilizz. Ires 31/12/2016 24,00%	Irap 4,82%
--------	------------------------	------------	------------	-------------------------------------	------------

Imposte deducibili per cassa	2.735	752	700	168
Fiscalità società controllata				
Modif .fiscalità differita anni precedenti				
	<b>2.735</b>	<b>752</b>	<b>700</b>	<b>168</b>

#### DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.16

(euro)	Importi 31/12/2016	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	700	168	
<b>Totale</b>	<b>700</b>	<b>168</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 493 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di euro 198, e sono così costituite:

(euro)	31/12/2016	31/12/2015	variazione
Depositi bancari e postali	493	691	-198
denaro e valori in cassa	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>493</b>	<b>691</b>	<b>-198</b>

#### RATEI E RISCOINTI ATTIVI

(euro)	31/12/2016	31/12/2015	variazione
risconti	99.444	58.471	40.973
ratei			
<b>Totale</b>	<b>99.444</b>	<b>58.471</b>	<b>40.973</b>

I risconti sono costituiti:

- per euro 3.027 dalla quota di competenza temporale dei premi assicurativi

- per euro 96.417 dalla quota di competenza temporale dei canoni relativi al contratto di affitto venticinquennale stipulato con Immobiliare Le Querciole S.r.l. relativamente a porzioni di immobili e parco termale facenti parte del complesso Villa Borri.

**PASSIVO**

-

**PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto si evidenzia in euro 6.501.448, e comprende:

**PATRIMONIO NETTO**

(euro)	31/12/2016		31/12/2015	
Capitale	8.010.027		8.010.027	
Riserva da rivalutazione legge 72/83		1.643		1.643
Riserva da rivalutazione legge 413/91		275.956		275.956
Riserva legale	74.092		74.092	
Riserva contributi in c/capitale	6.857			12.911
Riserva contributi in c/capitale D.P.R. 917/86				2.582
Riserva straordinaria			182.862	
Riserva dividendi			148.588	
Utile (perdita)portati a nuovo	(1.732.653)		(1.732.653)	
utile (perdita) dell'esercizio	(134.474)		(340.085)	
<b>Totale</b>	<b>6.501.448</b>		<b>6.635.923</b>	

La perdita relativa all'esercizio 2015 di euro 340.085 è stata coperta utilizzando capitolo "Altre Riserve" .

**PATRIMONIO NETTO**

(euro)	31/12/2015	Sottoscrizioni dei soci	Riclassifiche	Ripartizione utile	Utile/perdita dell'esercizio	31/12/2016
Capitale	8.010.027					8.010.027
Riserva da rivalutazione l. 72/83	1.643					1.643
Riserva da rivalutazione l. 413/91	275.956					275.956
Riserva legale	74.092					74.092
Riserva contributi in c /capitale	12.911		(6.053)			6.857
Riserva contributi in c /capitale ex art. 55 D.P.R. 917/86)	2.582		(2.582)			
Riserva straordinaria	182.862		(182.862)			
Riserve dividendi	148.588		(148.588)			
Utile (perdita) dell' esercizio	(340.085)		340.085		(134.474)	134.474)
utile (perdita) portati a nuovo	(1.732.653)					(1.732.653)

<b>Totale</b>	<b>6.635.923</b>	<b>0</b>	<b>(134.474)</b>	<b>6.501.448</b>
---------------	------------------	----------	------------------	------------------

### RISERVE: REGIME FISCALE IN CASO DI DISTRIBUZIONE

#### Ammontari che in caso di distribuzione :

(euro)	concorrono a formare il reddito imponibile dei soci	concorrono a formare il reddito imponibile della società	non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci	Totale
Riserve di rivalutazione	-	277.599	-	277.599
Riserva legale	74.092	-	-	74.092
Altre riserve:	-	-	-	-
Riserva da contributi in c /capitale	-	6.857	-	6.857
Riserva straordinaria	-	-	-	-
Riserve dividendi	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>74.092</b>	<b>284.456</b>	<b>-</b>	<b>358.548</b>

### FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per Rischi ed Oneri ammontano ad euro 3.145 mentre al 31.12.2015 non presentavano valori. L'importo accantonato corrisponde alla somma richiesta dall'Agenzia delle Entrate per errori riscontrati nel CNM /2014. La società, tramite il consulente, ha presentato richiesta di chiarimenti al Centro Operativo di Venezia che al momento non si è ancora pronunciata.

### TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

### DEBITI

I debiti ammontano a euro 349.178 con un incremento di euro 5.370 rispetto all'esercizio precedente e sono analizzati come segue:

#### DETTAGLIO DEBITI

(euro)	31/12/2016	31/12/2015	variazione
debiti verso banche a breve termine	98.890	100.397	-1.507
debiti verso fornitori	153.785	147.384	6.401
Debiti verso imprese controllate	17.884	20.366	-2.482
debiti tributari	14.200	24.603	-10.403
debiti verso istituti di previdenza	163	-	163
Altri debiti	64.256	51.058	13.198
<b>Totale</b>	<b>349.178</b>	<b>343.808</b>	<b>5.370</b>

I debiti verso imprese controllate di complessivi euro 17.884 sono relativi a fatture per servizi prestati dalla società Bagni di Casciana Srl.

I debiti tributari, pari ad euro 14.200, sono diminuiti di euro 10.403.

Tale importo è relativo ad imposte IRES, IRAP ed IVA da versare.

Nell'esercizio è stato effettuato il pagamento di euro 24.419 relativo al residuo debito verso l'Agenzia delle Entrate determinato dalla conciliazione intercorsa per gli anni di imposta 2006, 2007 e 2008, iscritto nel 2013 per euro 195.363.

Gli altri debiti comprendono :

- Per euro 39.000 il deposito cauzionale in contanti effettuato da Bagni di Casciana S.r.l. come previsto dall'art. 12 del contratto di locazione in essere.
- L'importo residuo riguarda i debiti per contributi associativi nei confronti dell'Unione Industriale Pisana, il debito verso il Consorzio di Bonifica e il rimborso ricevuto dall'Agenzia delle Entrate per imposte richieste e pagate nel 2011 dal consulente fiscale che ricopriva a quel tempo l'incarico

## RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano complessivamente ad euro 588.225 con un incremento di 40.321 rispetto allo scorso esercizio e sono così suddivisi:

- Ratei passivi per euro 1.480 che riguardano competenze maturate a favore di Istituti di Credito addebitate nel 2017
- Risconti passivi per euro 586.745 la cui composizione è la seguente:
  - euro 489.734 sono relativi alle quote di contributi percepiti da questa società e da riscontare in relazione alla durata degli investimenti. Sono così dettagliati:
    - 241. euro 241.615 relativi alla quota di contributo di complessivi euro 696 di cui al Reg. U.E. 2081/93 OB. 2 e al relativo reintegro;
    - 242. euro 96.225 relativi al contributo di euro 494.708 (Reg. CE 1260/1999 OB. 2 2000-2006);
    - 243. per euro 151.894 il residuo dell'importo erogato da Fidi Toscana quale contributo relativo al progetto "Recupero Villa Borri – Centro Benessere " Az. B. 4 PRSE 2001-2005.
  - euro 96.417 riguardano la quota di competenza temporale dei canoni relativi al contratto di subaffitto venticinquennale stipulato con Bagni di Casciana S.r.l. relativamente a porzioni di immobili facenti parte del complesso Villa Borri.
- Euro 594 sono relativi alla quota di competenza temporale del contratto di affitto stipulato con Cerbu Dragos.

## CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine comprendono:

GARANZIE REALI PRESTATE, così analizzate:

(euro)	31/12/2016	31/12/2015
<b>Ipoteche su:</b>		
* terreni e fabbricati	9.260.000	9.260.000

<b>Totale</b>	<b>9.260.000</b>	<b>9.260.000</b>
---------------	------------------	------------------

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

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

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

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

ALTRI CONTI D'ORDINE, che sono così analizzati:

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

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

Euro 670.000 sono relativi all'impegno assunto con la Banca Nazionale del Lavoro in merito al mutuo concesso alla controllata Bagni di Casciana S.r.l., il cui debito residuo al 31.12.2016 ammonta ad euro 469.000.

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

- Euro 1.622.286,56 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di San Miniato di originari euro 1.950.000
- Euro 1.266.562,74 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di Volterra di originari euro 1.760.000
- Euro 69.582,99 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di Volterra di originari euro 190.000.
- Euro 209.562 sono relativi alla polizza fidejussoria rilasciata a favore del Comune di Casciana Terme a garanzia degli obblighi di cui alla concessione edilizia per la ristrutturazione di Villa Borri.

- Depositi effettuati da fornitori ed affittuari:

depositi	euro 2.582
Polizze fidejussorie	euro 665

- Contributo da incassare da enti pubblici euro 103

## COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

### VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione in euro 262.327 presenta un decremento nei confronti dell'esercizio precedente pari a euro 14.551.

Nel dettaglio è costituito da:

### VALORE DELLA PRODUZIONE

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
<b>Ricavi per vendita e prestazioni:</b>			
Fitti attivi	240.786	240.593	193
<b>Altri ricavi e proventi:</b>			
Diversi:	2.553	27.121	-24.568
Sopravvenienze attive	18.988	9.164	9.824
<b>TOTALE</b>	<b>262.327</b>	<b>276.878</b>	<b>-14.551</b>

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

Per il complesso termale è stato rinnovato un contratto di locazione con la Bagni di Casciana s.r.l. con effetto 1 gennaio 2012 – 31 dicembre 2017 per un canone annuo complessivo di euro 280.000 + IVA con possibilità di adeguamento. In considerazione del conferimento alla controllata del diritto di usufrutto ventennale sul bene immobile del Centro di Riabilitazione, preso atto della perizia emessa dal consulente, le parti hanno convenuto di ridurre l'importo annuo della locazione di euro 80.000, che pertanto è passato da euro 280.000 ad euro 200.000.

## COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione per complessivi euro 245.817 presentano un decremento di euro 12.598 rispetto all'esercizio precedente, e sono così articolati :

### COSTI DELLA PRODUZIONE

(euro)	31/12/2016	31/12/2015	variazione
per materie prime, sussidiarie, consumo	87		87
Per servizi	51.194	72.728	-21.534
Per godimento beni di terzi	7.000	7.000	-
Per il personale		-	
Ammortamenti e svalutazioni	118.110	117.882	228
variazioni delle rimanenze	-	-	-
Accantonamento per rischi	3.145		3.145
Oneri diversi di gestione	66.281	60.805	5.476
<b>Totale</b>	<b>245.817</b>	<b>256.097</b>	<b>-12.598</b>

### Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a euro 51.194 e sono costituiti da:

### COSTI PER SERVIZI

(euro)	31/12/16	31/12/2015	variazione
Spese per organi sociali	18.400	21.542	-3.142
Contributi gestione separata INPS	1.283	1.357	-74
Spese amministrative	13.270	14.587	-1.317
Spese legali e notarili	592	4.215	-3.623
Direzione mineraria	7.140	7.140	-
Premi assicurativi	7.812	7.803	9
Consulenze varie	2.080	2.600	-520

Spese manutenzione e ripar. fabbricati	-	13.072	-13.072
Varie	617	412	205
<b>Totale</b>	<b>51.194</b>	<b>72.728</b>	<b>-21.534</b>

Gli emolumenti spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Amministratori euro 8.000
- Collegio Sindacale euro 10.000

#### Godimento beni di terzi

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

#### Costi del personale

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

#### Ammortamenti delle immobilizzazioni

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

#### AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

(euro)	31/12/2016	31/12/2015	variazione
Terreni e fabbricati	21.140	20.912	228
Impianti e macchinario	90.695	90.694	1
Attrezzature industriali e commerciali	6.275	6.276	-1
Altre			
<b>Totale</b>	<b>118.110</b>	<b>117.882</b>	<b>228</b>

#### Accantonamenti per rischi

L'accantonamento è relativo all'importo richiesto dall'Agenzia delle Entrate relativamente al CNM del 2014. La società è in attesa di riscontro alla richiesta di chiarimenti avanzata al Centro Operativo di Venezia competente in tale materia.

#### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontanti a euro 66.281 sono costituiti:

- per euro 51.690 da imposte e tasse che comprendono:

#### DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE

(euro)	31/12/2016	31/12/2015	variazione
Imposta municipale unica (I.M.U.)	40.736	40.285	451
Diritto proporzionale annuo	7.500	7.500	-
altre	3.454	5.301	-1.847
	<b>51.690</b>	<b>53.086</b>	<b>-1.396</b>

- per euro 14.591 da altri oneri diversi che comprendono:

#### DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI

(euro)	31/12/2016	31/12/2015	variazione
Perdite su crediti	-	-	-
contributi associativi	500	500	-
Penalità e multe	69	4.695	-4.626
Spese e diritti C.C.I.A.A.	164	206	-42
Sopravvenienze Passive	13.858	18.988	-5.130
	<b>14.591</b>	<b>24.389</b>	

#### PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 8.519 con un decremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 4.425.

Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

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

(euro)	31/12/2016	31/12/2015	variazione
Interessi attivi da banche	-	1	-1
altri	-	-	-
<b>Totale</b>		<b>1</b>	<b>-1</b>

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

(euro)	31/12/2016	31/12/2015	variazione
Interessi corrisposti a banche su c/c	5.590	5.477	113
commissioni corrisposte a banche	2.929	4.174	-1.245
Interessi su altri debiti	-	3.294	-3.294
<b>Totale</b>	<b>8.519</b>	<b>12.945</b>	<b>-4.426</b>

#### RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano ad euro 126.251 e sono relative alla svalutazione della partecipazione della società controllata Bagni di Casciana S.r.l.

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

- Le imposte sul reddito sono relative:  
- ad imposte IRES ammontanti ad euro 12.823 che, per euro 696, sono compensate dai proventi da consolidato fiscale;  
- ad imposte IRAP per euro 3.503 ;  
- ad imposte anticipate negative per euro 584. Tali imposte sono relative alla differenza tra euro 168 concernenti variazioni temporanee in aumento della base imponibile per imposte di competenza dell'esercizio deducibili al momento del pagamento ed euro 752 concernenti variazioni in diminuzione per pagamento imposte relative ad anni precedenti.

La società non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario.

Non sono presenti operazioni in valuta.

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

Si da' infine atto che tutte le operazioni poste in essere sono state regolarmente contabilizzate nonché esposte nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico e che nessun fatto di rilievo che possa produrre notevoli riflessi sulla gestione è avvenuto dopo la chiusura dell'esercizio 2016.

Casciana Terme Lari, 20 MARZO 2017

### **L'Amministratore Unico**

Arabella Ventura

## **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**

**TERME DI CASCIANA SPA**

**Piazza Garibaldi, 9**

**56034 CASCIANA TERME**

**Codice fiscale e numero di iscrizione**

**Registro imprese Pisa 00381680503**

## **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Signori Azionisti,

L'anno 2016 ha confermato la ripresa del settore turismo ed ha consolidato la scelta della Toscana da parte degli stranieri, ancor più in questo momento di grande incertezza nei paesi stranieri fuori Europa che fino ad un paio di anni fa erano considerate mete privilegiate. E la scelta dell'Italia ha privilegiato in massima parte la Toscana e le sue ricchezze, architettoniche, artistiche ma anche paesaggistiche e naturalistiche. Casciana Terme si colloca in questo quadro di ripresa e rinascita. Accanto alle attività tipicamente sanitarie, svolte dalla società controllata Bagni di Casciana Srl, si afferma con sempre maggior vigore l'interesse per la risorsa naturalistica dell'acqua termale, con la piscina e le cure ed il suo centro benessere di elevato standard qualitativo.

E la scelta di Pisa e della sua Provincia viene confermata anche dal forte potenziamento dell'aeroporto di Pisa, che nel 2016 ha sfiorato la soglia dei 5.000.000 di passeggeri, con una crescita del 3,8% rispetto al 2015 e con 24 Compagnie Aeree attive con voli low cost.

Il bilancio di Terme di Casciana Spa, i cui dettagli contabili sono ampiamente esposti nella nota integrativa, presenta al 31/12/2016 dunque una perdita finale di euro - 134.474 (nel 2015 - 340.086) ma a fronte di un valore di EBIT positivo di euro 16.510. Si segnala come il risultato della gestione derivi dalla perdita di bilancio della società controllata Bagni di Casciana Srl che, comunque, nel 2016 ha registrato la perdita di minor valore assoluto dal 2009 e rispondente a quanto previsto nel budget triennale 2016-2018.

Il bilancio Terme di Casciana Spa presenta una situazione di sostanziale stabilità dettata da una limitata disponibilità di beni da cui trarre valore della produzione. Si sottolinea la

riduzione dei costi di gestione/ produzione per euro 12.598. Si sono ridotti anche i costi dei servizi per euro 21.534.

#### **ANDAMENTO COSTI E RICAVI E PRINCIPALI INDICATORI DI ANDAMENTO**

I ricavi della società Terme di Casciana Spa si compongono essenzialmente di affitti, per euro 240.786 (240.593 nel 2015) ed altri ricavi per euro 2.553 (27.121 nel 2015). Si segnala che detti affitti sono in gran parte verso la controllata Bagni di Casciana Srl, per euro 200.000 annui. Si segnala che gli affitti verso la controllata Bagni di Casciana Srl erano stati oggetto di riduzione già nel luglio 2013 per effetto del conferimento dell'usufrutto relativo alla palazzina della riabilitazione, sulla quale, in precedenza (fino al giugno 2013), l'azienda Bagni di Casciana corrispondeva regolare canone di locazione e, successivamente al conferimento, di euro 200.000,00 annue. La differenza di valore della voce altri proventi, per euro 24.778 è dovuta:

- Quanto ad euro 12.000 ad un risarcimento per eventi meteorologici (fortunale del 5 marzo)
- Quanto ad euro 5.980 ad un rimborso da parte dell'Ispettorato del Lavoro per una controversia che è stata persa dal suddetto Ispettorato con obbligo al pagamento delle spese legali
- Quanto ad euro 4.335 ad una causa vinta relativamente ad un infortunio risalente ai primi anni 2000
- Quanto ad euro 2.463 al saldo della posizione debitoria degli ex amministratori per Arbitrato presso la Camera di Commercio ed Industria di Pisa

Sul piano dei costi l'importo di euro 245.817 risulta come detto sopra in riduzione rispetto al corrispondente valore dell'anno precedente (256.097 nel 2015).

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

Gli ammortamenti sono sostanzialmente stabili ed ammontano ad euro 118.110 (117.882 nel 2015); si ritiene che non siano suscettibili di aumento nel prossimo futuro in quanto, come previsto dal contratto siglato nel gennaio 2012, non si prevedono ulteriori investimenti, essendo affidata alla società controllata Bagni di Casciana Srl, l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

	ATTIVO		PASSIVO
Immobilizzazioni nette	6.786.875	Mezzi Propri	6.501.448
Rimanenze finali	0	Passività Differite	3.145
Crediti + Liquidità	555.677	Passività a Breve	349.178
Ratei e Risconti	99.444	Ratei e Risconti	588.225
	7.441.996		7.441.996

#### PRINCIPALI INDICI DI BILANCIO

<b>Indice di Solidità Patrimoniale (copertura delle Immobilizzazioni con Mezzi Propri)=</b>		
Mezzi Propri	6.501.448	0,958
<u>Immobilizzazioni Nette</u>	<u>6.786.875</u>	

<b>Indice di Copertura delle Immobilizzazioni con Fonti a Medio/Lungo=</b>		
Mezzi Propri + Passività Differite	6.504.593	0,958
<u>Immobilizzazioni Nette</u>	<u>6.786.875</u>	

<b>Indice di Liquidità Corrente=</b>		
Attivo circolante	555.677	1,591
<u>Passività a Breve (escluso ratei e risconti)</u>	<u>349.178</u>	

<b>Indice di Liquidità Immediata=</b>		
Crediti + Attività Liquide	555.677	1,591
<u>Passività a Breve</u>	<u>349.178</u>	

	2016	2015
<b>EBIT</b>		
Ricavi della Produzione- Costi della Produzione	16.510	18.463
<b>EBITDA</b>		
Ricavi della Produzione - Costi della Produzione		
- Ammortamenti -Accantonamenti	137.765	136.345

Dal confronto della tabella di indici di bilancio del 2016 con quella del 2015 è possibile apprezzare il miglioramento della solidità patrimoniale, che passa da 0,944 a 0,958, ma anche degli indici di liquidità, fatto che testimonia come la struttura impieghi/fonti della società tenda progressivamente all'equilibrio stabile.

### **CONTENZIOSI IN CORSO**

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

Come già esposto in Nota Integrativa nell'anno 2016 l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto a Terme di Casciana il rimborso di un importo richiesto nell'anno 2011 per presunto errore nel consolidato fiscale dell'anno precedente. L'importo richiesto era stato di euro 15.130 che fu corrisposto dal consulente fiscale dell'epoca. L'avvenuto rimborso del 2016 è stato pertanto registrato facendo emergere il debito verso il consulente e/o gli eventuali eredi.

### **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). Nel mese di luglio 2013 è stato effettuato un conferimento da parte dei soci dell'edificio relativo alla riabilitazione, che ha avuto come conseguenza la riduzione del canone ad euro 200.000,00 annui (da 280.000,00). Ne consegue che per tutto il 2014 il canone ammonta ad euro 200.000,00.

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.

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 di Bagni di Casciana Srl che ne percepisce i ricavi e quindi ne deriva una corretta ed inerente imputazione di costi.

## FATTI SALIENTI DOPO LA CHIUSURA DI ESERCIZIO

Con il 2016 la normativa in materia di Bilancio delle società è stata parzialmente modificata ed arricchita di un nuovo documento importante per la valutazione dello stato di salute della società, il rendiconto finanziario. Verificando quello della società Terme di Casciana Spa è possibile apprezzare che la società è in sostanziale equilibrio finanziario, giacché il saldo finale del rendiconto, calcolato con il metodo indiretto, riporta un piccolo saldo positivo. Sono stati estrapolati anche i dati dell'anno precedente, 2015, che sono risultati del tutto analoghi.

L'esercizio 2017 si è avviato sostanzialmente in linea con le indicazioni contenute nel piano industriale 2016- 2018 e tendenzialmente conforme all'anno precedente. Non vi sono alla data ulteriori elementi degni di nota.

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

Signori Azionisti,

Vi invitiamo quindi ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2016 con una perdita di euro 134.474, che andrà a decurtare il valore del corrispondente Patrimonio Netto.

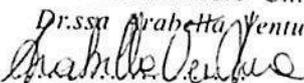
Casciana Terme, li 20 Marzo 2017

L'Amministratore Unico **TERME DI CASCIANA S.p.A.**

L'Amministratore Unico

Dr.ssa Arabella Ventura

Arabella Ventura..



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

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI**

Signori Soci della Società TERME DI CASCIANA S.p.A.

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli art. 2403 e segg. del Codice Civile sia quelle previste dall'art. 2409 bis c.c.

La presente relazione unitaria 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 dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 la nostra attività è stata ispirata alle disposizione di legge e alle norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Vi diamo di seguito atto della nostra relazione .

**Relazione 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 "Terme di Casciana SpA" chiuso al 31 dicembre 2016.

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.

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 contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'Organo amministrativo. Inoltre il collegio ha ricevuto le attestazioni da parte della Direzione aziendale previste dalle regole e linee guida contenute nel Principio di revisione Internazionale ( Isa Italia ) 580.

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, inoltre ad essi è allegato il rendiconto finanziario.

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	6.786.875
- Attivo Circolante	euro	555.677
- Ratei e risconti attivi	euro	99.444
<b>Totale</b>	<b>euro</b>	<b>7.441.996</b>

##### PASSIVITA' E NETTO

- Capitale sociale	euro	8.010.027
- Riserve di Rivalutazione	euro	277.599
- Riserva Legale	euro	74.092
- Altre riserve	euro	6.857
- Utile (perdita) portata a nuovo	euro	(1.732.653)
- Utile (Perdita) di esercizio	euro	(134.474)
- Totale patrimonio netto	euro	6.501.448
- Fondi per rischi e oneri	euro	3.145
- Trattamento di Fine Rapporto	euro	0
- Debiti	euro	349.178
- Ratei e risconti passivi	euro	588.225
<b>Totale</b>	<b>euro</b>	<b>7.441.996</b>

#### CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	euro	262.327
Costi della produzione	<u>euro</u>	<u>245.817</u>
Diff. tra Valore e Costi Produzione	euro	16.510
Proventi e Oneri Finanziari	euro	(8.519)
Rettifiche di valore di att.fin.	Euro	(126.251)
Risultato prima delle Imposte	euro	(118.260)
Imposte Correnti	euro	(15.630)
Imposte Anticipate	euro	584
Utile (Perdita) dell'esercizio	euro	(134.474)

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 il 06 aprile 2016.

Riguardo al contenuto del bilancio il Collegio osserva quanto segue:

1. L'esercizio 2016 si è concluso con una perdita di € 134.474. Tale risultato deriva essenzialmente dagli andamenti economici della controllata e dalla conseguente parziale svalutazione della partecipazione totalitaria nella stessa. Il Collegio, pur prendendo atto dei miglioramenti, anche dal punto di vista finanziario, della controllata, insiste, come più volte evidenziato ai soci nelle varie assemblee tenutosi nel corso degli esercizi 2015 e 2016 affinché, vista la diretta influenza, che essi (Regione Toscana e Comune di Casciana Terme Lari) possono avere sulla crescita della componente pubblica dei ricavi, fattore determinante per il raggiungimento dell'equilibrio economico, indirizzino in tal senso le loro scelte strategiche.
2. Il margine operativo (differenza tra valore e costi della produzione) è positivo per € 16.510. Come specificato nei criteri di valutazione all'interno della nota integrativa al bilancio, la società non ha effettuato gli ammortamenti della voce Fabbricati Industriali oggetto della perizia di stima del 16.12.2008, mentre sono stati effettuati regolarmente gli ammortamenti degli investimenti effettuati successivamente a tale data.
3. Il risultato della gestione finanziaria è negativo per € 8.519 (nell'esercizio 2015 era stato negativo per € 12.994). Con riferimento a questa area della gestione il Collegio, pur ravvisando un risultato migliore rispetto all'esercizio precedente, raccomanda sempre una particolare cura nel monitoraggio degli equilibri finanziario e monetario pur rilevando che il rapporto tra attivo circolante ( costituito in

prevalenza da crediti nei confronti della controllata) e debiti a breve termine è ulteriormente migliorato.

A nostro giudizio il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2016 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 Terme di Casciana Spa. 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 Terme di Casciana Spa al 31 dicembre 2016.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2016 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 informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo intraprese dalla società e dalla controllata Bagni di Casciana srl. Sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto sociale, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Abbiamo acquisito conoscenza e

vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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 31.12.2016 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 e 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 31.12.2016, così come redatto dall'organo amministrativo.

Casciana Terme, 08 APRILE 2017

Il Collegio Sindacale

Dr. Carlo Rossi

Dr.ssa Cavallini Sabrina

Dr. Baggiani Fausto