

TERME DI CASCIANA S.p.A.

Piazza Garibaldi n. 9 - 56035 Casciana Terme Lari (Pi)

Codice Fiscale e numero iscrizione registro delle Imprese di Pisa 00381680503

BILANCIO AL 31.12.2014

Stato patrimoniale: ATTIVO	31.12.2014	31.12.2013
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1. Costi di impianto e di ampliamento		
2. Costi di ricerca, di sviluppo e pubblicità		
4. Concessioni, licenze, marchi		
7. Altre	-	-
Totale IMMOBILIZZ.IMMATERIALI	0	0
II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1. Terreni e fabbricati	5.850.791	5.871.190
2. Impianti e macchinari	585.743	676.437
3. Attrez. industriali e commerciali	40.790	47.065
4. Altri beni	-	
5. Immobilizzazioni in corso e acconti	55.155	55.155
Totale IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	6.532.479	6.649.847
III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1. Partecipazioni		
d) altre imprese	308	308
3. Altri titoli	934.259	1.162.422
Totale IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	934.567	1.162.730
Totale IMMOBILIZZAZIONI	7.467.046	7.812.577

Stato patrimoniale: ATTIVO		31.12.2014	31.12.2013
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I RIMANENZE			
1.	Materie prime di consumo	-	-
	Totale RIMANENZE	-	-
II CREDITI			
1.	Verso clienti *	121.672	159.776
	* Esigibili entro l'esercizio successivo	121.672	159.776
	* Esigibili oltre l'esercizio successivo		
2.	Verso imprese controllate	315.319	171.431
4-bis	Crediti tributari	8.783	90.897
4-ter	Imposte anticipate	106	24.311
5.	Verso altri *	70.464	26.804
	* Esigibili entro l'esercizio successivo	70.464	26.804
	* Esigibili oltre l'esercizio successivo		
	Totale CREDITI	516.344	473.219
III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI			
6.	Altri titoli	-	-
	Totale ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	-	-
IV DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1.	Depositi bancari e postali	4.330	15.597
3.	Denaro e valori in cassa	-	-
	Totale DISPONIBILITA' LIQUIDE	4.330	15.597
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)		520.674	488.816
D) RATEI E RISCONTI			
b)	Ratei ed altri risconti	21.459	1.257
TOTALE ATTIVO		8.009.179	8.302.650

Stato patrimoniale: PASSIVO		31.12.2014		31.12.2013	
A)	PATRIMONIO NETTO				
I	CAPITALE		8.010.027		8.010.027
III	RISERVE DI RIVALUTAZIONE		277.599		277.599
IV	RISERVE LEGALI		74.092		74.092
VII	ALTRE RISERVE		346.943		346.943
VIII	UTILE(PERDITA) PORTATI A NUOVO	-	1.735.479	-	1.739.150
IX	UTILE(PERDITA) DELL'ESERCIZIO		2.826		3.671
	TOTALE PATRIMONIO NETTO		6.976.008		6.973.182
B)	FONDI PER RISCHI ED ONERI				
3.	Altri		5.453		5.453
	TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI		5.453		5.453
C)	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		-		-
D)	DEBITI				
4.	Debiti verso banche		93.812		107.976
	<i>* Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	93.812		107.976	
	<i>* Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>				
7.	Debiti verso fornitori		190.071		189.775
9.	Debiti verso imprese controllate		48.280		20.000
12.	Debiti tributari		131.554		172.142
13.	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		44		162
14.	Altri debiti		207.352		495.996
	TOTALE DEBITI		671.113		986.051
E)	RATEI E RISCONTI				
b)	Ratei ed altri risconti	356.605		337.964	
	TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI		356.605		337.964
	TOTALE PASSIVO		8.009.179		8.302.650

<i>CONTI D'ORDINE</i>	<i>31.12.2014</i>	<i>31.12.2013</i>
2. Per debiti iscritti in bilancio	9.260.000	9.260.000
Impegni di acquisto e vendita	43.295	43.295
4. Altri	1.842.913	1.947.913
	11.146.208	11.251.208

CONTO ECONOMICO		31.12.2014	31.12.2013
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE		
1.	Ricavi della vendita e delle prestazioni	240.593	273.423
5.	Altri ricavi e proventi:		
a)	contributi in conto esercizio		8.494
d)	diversi ed affitti	4.580	93.792
	Totale VALORE DELLA PRDUZIONE	245.173	375.709
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE		
6.	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
7.	Per servizi	72.696	89.968
8.	Per godimento di beni di terzi	7.000	2.000
9.	Per personale:		
a)	salari e stipendi	0	0
b)	oneri sociali	0	0
c)	trattamento di fine rapporto	0	0
	Totale Costi del Personale	0	0
10.	Ammortamenti e svalutazioni:		
a)	ammort. delle immobiliz. immateriali		640
b)	ammort. delle immobiliz. materiali	117.368	131.494
d)	svalut. dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	Totale Ammortamenti e Svalutazioni	117.368	132.134
11.	Variazioni delle rimanenze di materie prime,sussidiarie,di consumo e merci	0	0
12.	Accantonamenti per rischi		
13.	Altri accantonamenti		
14.	Oneri diversi di gestione	61.334	64.983
	Totale COSTI DELLA PRODUZIONE	258.398	289.085
	DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	-13.225	86.624

CONTO ECONOMICO		31.12.2014		31.12.2013	
C)	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
15.	Proventi da Partecipazione				
16.	Altri Proventi Finanziari :				
d)	Interessi e commissioni da altri e proventi vari		1		3
17.	Interessi e altri oneri finanziari				
c)	Interessi e commissioni a controllanti				
d)	Interessi e commissioni ad altri ed oneri vari	-	10.600	-	56.395
	Totale PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (16 - 17)	-	10.599	-	56.392
D)	RETTIFICHE VALORE DI ATTIVITA' FINANZ.				
19.	Svalutazioni				
a)	di partecipazioni		228.163		
b)	immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni				
	Totale RETTIFICHE VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		228.163		-
E)	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI				
20.	Proventi:				
a)	plusvalenze da alienazioni				
b)	altri proventi	333.667		1.245.308	
			333.667		1.245.308
21.	Oneri:				
a)	minusvalenze da alienazioni				
b)	imposte relative ad esercizi precedenti	20.934			
c)	altri oneri	975		1.271.879	
			21.909		1.271.879
	Totale delle partite straordinarie		311.758	-	26.571
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		59.771		3.661
22a.	Imposte sul reddito dell'esercizio	-	32.740		
22b.	Imposte differite				
22c.	Imposte anticipate	-	24.205		10
26.	Utile(perdita) dell'esercizio		2.826		3.671

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 mentre il capitale sociale deliberato ammonta ad euro 12.200.314,23. 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 2014 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 2013, 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 allinearlo 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 31.12.2014 ed al 31.12.2013 non presentano valori.

IMMOBILIZZAZIONI

Risultano pari complessivamente ad euro 7.467.046 e presentano un decremento netto di euro 345.531 rispetto all'anno 2013.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali al 31.12.2014 e al 31.12.2013 non presentano valori

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Nell'esercizio 2014 non sono state effettuate acquisizioni. La quota di ammortamento annuale assomma a euro 117.368.

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 31.12.2014:



(euro)	Beni non rivalutati		Beni rivalutati			Valore al 31.12.2014
	Costo storico	Costo storico	Rivalutazione legge 576/75	Rivalutazione legge 72/83	Rivalutazione legge 413/91	
Terreni e fabbricati industriali	1.925.219	2.921.597	118.783	491.018	394.174	5.850.791
Impianti e macchinario	585.743					585.743
Attrezzature industriali e commerciali	40.790					40.790
Altri beni						
Immobilizzazioni in corso	55.155	-	-	-	-	55.155
Totale	2.606.907	2.921.597	118.783	491.018	394.174	6.532.479

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 2014:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2013				
(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	8.987.457	1.003.975	4.120.242	5.871.190
Impianti e macchinario	906.943		230.506	676.437
Attrezzature industriali e commerciali	62.753		15.688	47.065
Altri beni	2.493		2.493	-
Immobilizzazioni in corso	55.155			55.155
Totale	10.014.801	1.003.975	4.368.929	6.649.847

VARIAZIONI DEL PERIODO					
(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali	-			20.399	(20.399)
Impianti e macchinario	-			90.694	(90.694)
Attrezzature industriali, commerciali	-			6.275	(6.275)
Altri beni	-			-	-
Immobilizzazioni in corso	-				-
Totale	0	0	0	117.368	(117.368)

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2014				
(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	8.987.457	1.003.975	4.140.641	5.871.191
Impianti e macchinario	906.943		321.200	585.743

Attrezzature industriali,commerciali	62.753	21.963	40.790
Altri beni	2.493	2.493	-
Immobilizzazioni in corso	55.155		55.155
Totale	10.014.801	1.003.975	4.486.297
			6.532.479

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un valore pari ad euro 934.567 con un decremento di euro 228.163 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 31/12/2014	Valore al 31/12/2013
Partecipazioni in altre imprese	308	308
Conferimenti in c/capitale in imprese controllate	934.259	1.162.422
Totale	934.567	1.162.7308

Nel prospetto viene riportata la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2014:

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2013				
euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore a bilancio
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				-
* imprese controllanti				-
* altre imprese				
Consorzio Toscana Termale				-
Consorzio Turistico Volterra	308			308
Altri titoli:	1.162.422			1.162.422
Conferimenti in conto capitale				
Totale	1.162.730			1.162.730

VARIAZIONI DEL PERIODO					
euro	Acquisizioni / sottoscrizioni	Riclassifiche	Alienazioni	Svalutazioni / Ripristini valore	Ricostruzioni capitale
Partecipazioni in:					
* Imprese controllate	-				-
* imprese controllanti					

*** altre imprese**

Consorzio Turistico Volterra	-	-
Altri Titoli		
*Conferimenti in conto capitale	228.163	
Totale	228.163	

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2014

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				
Bagni di Casciana srl				
* imprese controllanti				
* altre imprese				
Consorzio Turistico Volterra	308			308
Altri titoli:	1.162.422		228.163	934.259
*Conferimenti in conto capitale				
Totale	1.162.730		228.163	934.567

ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante è pari a euro 520.674 con un incremento di euro 31.858 rispetto allo scorso esercizio.

RIMANENZE

Le rimanenze finali non presentano valori come nel precedente esercizio.

CREDITI

Risultano pari a euro 516.344, con un incremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2013 di euro 43.125. Tale valore è al netto del fondo svalutazione crediti pari a euro 3.000. Presentano la seguente composizione:

DETTAGLIO CREDITI			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione

Verso clienti	121.672	159.776	-38.104
Crediti v/imprese controllate	315.319	171.431	143.888
Erario	8.783	90.897	-82.114
altri	70.464	26.804	43.660
Imposte anticipate	106	24.311	-24.205
Totale	516.344	473.219	43.125

I crediti verso imprese controllate sono incrementati di euro 143.888 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 verso altri accolgono per euro 43.500 i crediti verso ex Amministratori derivanti dalla conciliazione intervenuta tra le parti a seguito dell'azione di responsabilità avviata dalla società.

I crediti per Imposte Anticipate assommano a euro 106. Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.14			
(euro)	Importi 31/12/2014	Ires 27,50%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	386	106	
Totale	386	106	

DETTAGLIO MOVIMENTI 2014 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE						
(euro)	Recuperi al 31/12/2014	Ires 27,5%	Irap 4,82%	Contabilizz. 31/12/2014	Ires 27,50%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	593	163		386	106	
Fiscalità società controllata	89.577	24.634				
Modif .fiscalità differita anni precedenti	-9.300	-512	-33			
Ammortamento marchi	209	57	9			
Totale	81.079	24.342	-24	386	106	

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 4.330 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di euro 11.267, e sono così costituite:

(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Depositi bancari e postali	4.330	15.597	-11.267
denaro e valori in cassa	-	-	-
Totale	4.330	15.597	-11.267

RATEI E RISCONTI ATTIVI

(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
risconti	21.459	1.257	20.202
ratei	-	-	-
Totale	21.459	1.257	850

I risconti sono costituiti:

- per euro 3.042 dalla quota di competenza temporale dei premi assicurativi
- per euro 18.417 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 6.976.008, e comprende:

PATRIMONIO NETTO		
(euro)	31/12/2014	31/12/2013
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	12.911	12.911
Riserva contributi in c/capitale D.P.R. 917/86	2.582	2.582
Riserva straordinaria	182.862	182.862

Riserva dividendi	148.588	148.588
Utile (perdita)portati a nuovo	(1.735.479)	(1.739.150)
utile (perdita) dell'esercizio	2.826	3.671
Totale	6.976.008	6.973.182

L'utile relativo all'esercizio 2013 è stato portato in diminuzione delle perdite relative agli esercizi 2009 – 2010 – 2011 e 2012 .

PATRIMONIO NETTO					
(euro)	31/12/2013	Sottoscrizioni dei soci	Riclassifiche	Ripartizione utile dell'esercizio	Utile/perdita 31/12/2014
Capitale	8.010.027				8.010.027
Riserva da rivalutazione I. 72/83	1.643				1.643
Riserva da rivalutazione I. 413/91	275.956				275.956
Riserva legale	74.092				74.092
Riserva contributi in c/capitale	12.911				12.911
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	3.671			(3.671)	2.826
utile (perdita) portati a nuovo	(1.739.150)		3.671		(1.735.479)
Totale	6.973.182		3.671	(3.671)	6.976.008

RISERVE: REGIME FISCALE IN CASO DI DISTRIBUZIONE				
(euro)	Ammontari che in caso di distribuzione :			
	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	-	15.493	-	15.493
Riserva straordinaria	182.862	-	-	182.862
Riserve dividendi	148.587	-	-	148.587
Totale	405.541	293.092	-	698.633

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Assommano ad euro 5.453 come nel precedente esercizio.

In data 24 febbraio 2015 è stato definito positivamente il contenzioso con la Direzione Provinciale del Lavoro che faceva riferimento al Verbale di Contestazione di Illecito Amministrativo emesso dal Servizio Ispettivo di tale Istituto pervenuto in data 28.12.2007 con sanzioni per euro 308.910. Nei confronti di tale Verbale di Contestazione la società aveva presentato una memoria difensiva. Nel dicembre 2012 la Direzione Provinciale del Lavoro aveva emesso un'ordinanza di ingiunzione richiedendo il pagamento dell'importo complessivo di euro 424.775,65 a titolo di sanzioni amministrative. A seguito del ricorso in opposizione presentato, era stata concessa la sospensione dell'esecutività dell'ordinanza.

IL Giudice del Tribunale di Pisa ha accolto pienamente l'opposizione presentata dalla società, condannando la Direzione Provinciale del Lavoro alla refusione delle spese.

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 671.113 con un decremento di euro 314.938 rispetto all'esercizio precedente e sono analizzati come segue:

DETTAGLIO DEBITI			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
debiti verso banche a breve termine	93.812	107.976	-14.164
debiti verso fornitori	190.071	189.775	296
Debiti verso imprese controllate	48.280	20.000	28.280
debiti tributari	131.554	172.142	-40.588
debiti verso istituti di previdenza	44	162	-118
Altri debiti	207.352	495.996	--288.644
Totale	671.113	986.051	-314.938

I debiti verso imprese controllate di complessivi euro 48.280 riguardano per euro 20.000, l'acconto versato dalla controllata, per conto di questa società, a Immobiliare Le Querciole Srl per l'acquisto del locale tecnico ubicato a Villa Borri e, per euro 28.280 le fatture per servizi prestati.

I debiti tributari sono diminuiti di euro 40.588 e accolgono le posizioni debitorie nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria per ritenute d'acconto e imposte da versare. In particolare euro

73.256 riguardano il 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 9.000 i debiti per contributi associativi nei confronti di Unione Industriale Pisana;
- 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 .
- 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.

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e riscointi passivi ammontano complessivamente ad euro 356.605 con un incremento di 18.641 rispetto allo scorso esercizio e sono così suddivisi:

- Ratei passivi per euro 82 che riguardano competenze maturate a favore di Istituti di Credito addebitati nel 2015.
- Riscointi passivi per euro 356.523 la cui composizione è la seguente:
 - euro 337.840 sono relativi alle quote di contributi percepiti da questa società e da riscontare in relazione alla durata degli investimenti. Sono così dettagliati:
 - a) euro 241.615 relativi alla quota di contributo di complessivi euro 994.696 di cui al Reg. U.E. 2081/93 OB. 2 e al relativo reintegro;
 - b) euro 96.225 relativi al contributo di euro 494.708 (Reg. CE 1260/1999 OB. 2 2000-2006);
 - euro 18.417 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 266 sono relativi alla quota di competenza temporale del contratto di affitto stipulato con Cerbu Dragos.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine sono pari a euro 11.146.208 e presentano un decremento di euro 105.000 rispetto al precedente esercizio. Comprendono:

GARANZIE REALI PRESTATE, così analizzate:

(euro)	31/12/2014	31/12/2013
Ipotecche su:		
* terreni e fabbricati	9.260.000	9.260.000
Totale	9.260.000	9.260.000

Riguardano le garanzie reali fornite a fronte dei seguenti mutui ipotecari accesi 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 1.950.000
- 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.

IMPEGNI DI ACQUISTO E VENDITA, per totali euro 43.295 sono relativi all'importo dei contratti di appalto stipulati per i lavori di ristrutturazione di immobili societari al netto degli importi già fatturati.

ALTRI CONTI D'ORDINE, che sono così analizzati:

(euro)	31/12/2014	31/12/2013
Beni in pegno o cauzione		
Polizze fidejussorie	209.562	209.562
Garanzie a favore imprese controllate	1.630.000	1.735.000
Totale	1.839.562	1.944.562

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.

Euro 610.000 sono relativi all'impegno assunto con la Cassa di Risparmio di Volterra in merito ai fidi accordati alla nostra controllata.

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

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.

(euro)	31/12/2014	31/12/2013
Garanzie reali ricevute per obbligazioni altrui	-	-
Beni in pegno o cauzione		
* depositi	2.582	2.582
* polizze fidejussorie	665	665
* Beni ricevuti in leasing	-	-
* contributi da incassare da enti pubblici	103	103
Totale altri conti d'ordine	3.350	3.350

Nella quasi totalità sono relativi a depositi effettuati da fornitori ed affittuari.

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione in euro 245.173 presenta un decremento nei confronti dell'esercizio precedente pari a euro 130.536.

Nel dettaglio è costituito da:

VALORE DELLA PRODUZIONE			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Ricavi per vendite e prestazioni:			
Affitti	240.593	273.423	-32.830
Altri ricavi e proventi:			
Contributi in c/impianti	-	8.494	- 8.494
Diversi	4.580	93.792	-89.212
Totale	245.173	375.709	- 130.536

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 passa da euro 280.000 ad euro 200.000.

I ricavi diversi di complessivi euro 4.580 sono relativi a fatture emesse a titolo di rimborsi spese. Di tale importo euro 2.247 sono emesse nei confronti della controllata e si riferiscono a spese per il Consorzio di Bonifica mentre l'importo residuo riguarda fatture emesse nei confronti di Immobiliare Le Querciole S.r.l. per recupero della quota spettante delle spese notarili relative all'atto di locazione di porzioni di immobili e parco termale facenti parte del complesso Villa Borri.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione per complessivi euro 258.398 presentano un decremento di euro 30.687 rispetto all'esercizio precedente, e sono così articolati :

COSTI DELLA PRODUZIONE			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
per materie prime, sussidiarie, consumo	-	-	-
Per servizi	72.696	89.968	-17.272
Per godimento beni di terzi	7.000	2.000	5.000
Per il personale	-	-	-
Ammortamenti e svalutazioni	117.368	132.134	-14.766
variazioni delle rimanenze	-	-	-
Accantonamento per rischi	-	-	-
Oneri diversi di gestione	61.334	64.983	-3.649
Totale	258.398	289.085	-30.687

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a euro 72.696 e sono costituiti da:

COSTI PER SERVIZI			
(euro)	31/12/14	31/12/2013	variazione
Spese per organi sociali	24.560	24.560	-
Contributi gestione separata INPS	1.468	1.849	-381
Spese amministrative	14.102	18.323	-4.221
Spese legali e notarili	14.711	24.804	-10.093
Direzione mineraria	9.180	9.180	-
Premi assicurativi	6.030	4.208	1.822
Consulenze varie	2.625	6.027	-3.402
Varie	20	1.017	-997
Totale	72.696	89.968	-17.272

Gli emolumenti spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Amministratori euro 10.000
- Collegio Sindacale euro 14.000

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 ventinquennale 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 132.134 sono i seguenti:

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Costi di impianto e di ampliamento	-	640	-640
Altre			
Totale	0	640	-640

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Terreni e fabbricati	20.399	34.525	-14.126
Impianti e macchinario	90.694	90.694	-
Attrezzature industriali e commerciali	6.275	6.275	-
Altre			
Totale	117.368	131.494	-14.126

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontanti a euro 61.334 sono costituiti:

- 1) per euro 58.237 da imposte e tasse che comprendono:

DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Imposta municipale unica (I.M.U.)	42.028	52.557	-10.529
Diritto proporzionale annuo	7.500	7.500	-
altre	8.709	3.925	4.784
	58.237	63.982	-5.745

- 2) per euro 3.097 da altri oneri diversi che comprendono:

DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Perdite su crediti	-	-	
contributi associativi	500	505	-5
Penalità e multe	2.308	203	2.105
Spese e diritti C.C.I.A.A.	289	289	-
Altre	-	4	-4
Totale	3.097	1.001	2.096

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 10.599 con un decremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 45.793. Tale decremento è dovuto all'estinzione, a fine dicembre 2013, del finanziamento chirografario di originari euro 1.000.000 sottoscritto con la Banca Nazionale del Lavoro. Tale finanziamento era stato conferito a fine 2008 alla Bagni di Casciana S.r.l. che provveduto a sottoscrivere un contratto di mutuo decennale ed estinguere il finanziamento chirografario.

Fino a tale data gli interessi e le spese sostenute da Terme di Casciana erano stati fatturati alla Bagni di Casciana S.r.l. e l'importo corrispondente appostato nella voce altri ricavi.

Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Interessi attivi da banche	1	3	-2
altri	-	-	
Totale	1	3	-2

INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Interessi corrisposti su finanziamento B.N.L.	-	42.973	-42.973
Interessi corrisposti a banche su c/c	5.697	8.400	-2.703
commissioni corrisposte a banche	3.194	3.964	-770
Interessi su altri debiti	1.709	1.058	651
Totale	10.600	56.395	-45.795

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano ad euro 228.163 e sono relative alla svalutazione della partecipazione della società controllata Bagni di Casciana S.r.l. .

PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

I proventi ed oneri straordinari positivi per euro 311.758 che comprendono :

- Proventi così composti:
 - Per euro 43.500 sono relativi alla conciliazione con ex Amministratori della società a saldo della procedura arbitrale avviata per azione di responsabilità.
 - Per euro 288.106 sono relativi all'imputazione a conto economico della quota di contributo relativo al progetto "Recupero Villa Borri – Centro Benessere " Az. B. 4 PRSE 2001-2005.

- Oneri così composti:
 - Euro 20.934 sono relativi a imposte IRES relative ad anni precedenti.
 - Euro 975 sono relativi ad oneri di competenza degli esercizi precedenti .

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

- Le imposte sul reddito sono relative:
 - ad imposte IRES ammontanti ad euro 14.869 che, per euro 63, sono compensate dai proventi da consolidato fiscale;
 - Ad imposte IRAP per euro 17.934 ;
 - Ad imposte anticipate negative per complessivi euro 24.205 determinate in base alla deducibilità delle perdite pregresse.

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 2014.

Casciana Terme Lari, 20 marzo 2015

L'Amministratore Unico

Arabella Ventura

.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,

il 2014 ha rappresentato un anno di conferma della ripresa del comprensorio termale Casciana, in controtendenza con lo scenario economico nazionale termale.

Si conferma il mutamento ideologico e dei bisogni delle persone: già nell'autunno 2013, in occasione del convegno sul sistema sanitario e termale europeo, istituito dall'Organizzazione mondiale del Termalismo erano emersi spunti di riflessione di grande rilievo. Accanto alla considerazione più volte fatta circa l'opportunità di curare alcune affezioni mediante terapie termali e con un minor ricorso al farmaco, si evidenziano opportunità di cura di nuove malattie proprie della società del benessere, quali l'obesità, la sindrome dismetabolica, stress ed affezioni cardiovascolari. Ebbene *“studi recenti dimostrano che la terapia termale, agendo su alcuni parametri del sangue, può ridurre fattori di rischio che possono incidere sul benessere vascolare e del miocardio e su fattori dismetabolici. Si parla di riduzione del colesterolo totale e dell'LDL (colesterolo cattivo), di riduzione della glicemia, di riduzione dei fattori negativi dell'obesità”*. Ebbene il ruolo “medico” delle Terme ne esce sicuramente potenziato ed ancor più diventa la mèta di un percorso di rinascita dell'organismo e della mente. Si tratta di un percorso anche ideologico che richiede comunque tempo.

Il percorso termale come percorso emozionale e di rigenerazione interiore rappresenta la nuova frontiera delle Terme e soltanto in questa nuova dimensione si potrà migliorare la propria vita, pur in un contesto di grande frenesia quale quello attuale. Le Terme di Casciana sono pronte per questa nuova sfida sia come eccellenza riabilitativa e termale sul piano sanitario, sia dal punto di vista della *“location”*, in quanto situata in una cornice paesaggistica davvero suggestiva.

Questo ruolo delle Terme sembra cominciare ad essere recepito dai clienti e dai pazienti, che trovano in questo sito un ottimo luogo di evasione. Anche nel 2014 infatti, in un contesto così critico, le Terme hanno registrato un incremento di presenze come non si vedeva da anni. La società di gestione Bagni di Casciana ha potuto infatti assistere a variazioni di segno positivo sia in riabilitazione, sia nella piscina termale ma anche nel connesso benessere termale, anche grazie alle tante iniziative poste in essere durante l'anno.

Il bilancio di Terme di Casciana Spa, i cui dettagli contabili sono ampiamente esposti nella nota integrativa, presenta al 31/12/2014 dunque un utile post imposte di euro 2.826,00.

Si segnala come il risultato della gestione sia associato ad una riduzione dei debiti (capitolo D bilancio)) da euro 986.051 del 2013 ad euro 671.113 del 2014 (-32%).

ANDAMENTO COSTI E RICAVI E PRINCIPALI INDICATORI DI ANDAMENTO

I ricavi della società Terme di Casciana Spa si compongono essenzialmente di affitti, per euro 240.593 (273.423 nel 2013) ed altri ricavi per euro 4.580 (93.792 nel 2013). Si segnala che detti affitti sono in gran parte verso la controllata Bagni di Casciana Srl, per euro 200.000 annui oltre alla sublocazione dei locali di Villa Borri acquisiti in locazione a seguito della transazione 2013. 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.

Sul piano dei costi l'importo di euro 258.398 registra un riduzione rispetto all'esercizio precedente, pari ad euro 30.68700.

Si segnala poi che l'importo di EBIT negativo per euro 13.225 è solo contabile ma non effettivo e risente infatti della variazione di rapporto giuridico intercorso con BNL. Ed infatti la definizione del mutuo ipotecario, che ha sostituito un finanziamento chirografario, avvenuta nel mese di dicembre 2013 ha fatto sì che Terme di Casciana non avesse più addebiti per oneri finanziari importanti, per euro 45.445 nel 2013 ma, parallelamente, non emergesse più una posta attiva di ricavo, ovvero il riaddebito alla società di gestione Bagni di Casciana, a seguito del conferimento d'azienda avvenuto nel 2008. Questo ha comportato una neutralità finale dell'operazione, in quanto sul bilancio non vi è più il ricavo ma neanche il corrispondente costo che, tuttavia, non incide a livello di EBIT e, dunque, è apprezzabile soltanto nel risultato finale d'azienda.

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 si sono ulteriormente ridotti, ed ammontano ad euro 117.368 (131.494 nel 2013); 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	7.467.046	Mezzi Propri	6.976.008
Rimanenze finali	0	Passività Differite	5.453
Crediti + Liquidità	520.674	Passività a Breve	671.113

Ratei e Risconti	21.459	Ratei e Risconti	356.605
	8.009.179		8.009.179

PRINCIPALI INDICI DI BILANCIO

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

Mezzi Propri	6.976.008	0,934
Immobilizzazioni Nette	7.467.046	

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

Mezzi Propri + Passività Differite	6.981.461	0,935
Immobilizzazioni Nette	7.467.046	

Indice di Liquidità Corrente=

Attivo circolante	520.674	0,776
Passività a Breve (escluso ratei e risconti)	671.113	

Indice di Liquidità Immediata=

Crediti + Attività Liquide	520.674	0,776
Passività a Breve	671.113	

	2014	2013	2012
EBIT			
Ricavi della Produzione- Costi della Produzione	-13.225	86.624	72.253
EBITDA			
Ricavi della Produzione - Costi della Produzione			
- Ammortamenti -Accantonamenti	104.143	218.758	212.518

CONTENZIOSI IN CORSO

In data 24 febbraio 2015 è stato definito positivamente il contenzioso con la Direzione Provinciale del Lavoro che faceva riferimento al Verbale di Contestazione di Illecito Amministrativo emesso dal Servizio Ispettivo di tale Istituto pervenuto in data 28.12.2007 con sanzioni per euro 308.910. Nei confronti di tale Verbale di Contestazione la società aveva presentato una memoria difensiva. Nel dicembre 2012 la Direzione Provinciale del Lavoro aveva emesso un'ordinanza di ingiunzione richiedendo il pagamento dell'importo complessivo di euro 424.775,65 a titolo di sanzioni amministrative. A seguito del ricorso in opposizione presentato, era stata concessa la sospensione dell'esecutività dell'ordinanza.

IL Giudice del Tribunale di Pisa ha accolto pienamente l'opposizione presentata dalla società, condannando la Direzione Provinciale del Lavoro alla refusione delle spese.

E' stato infine definito l'arbitrato societario relativo all'azione di responsabilità verso gli amministratori in carica nel periodo 2005-2008, come deliberato dall'assemblea dei soci in data 30 maggio 2013.

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.

FATTI SALIENTI DOPO LA CHIUSURA DI ESERCIZIO

L'esercizio 2014 si è avviato sostanzialmente in linea con le aspettative e, pertanto, non si evidenziano fatti di rilievo nei primi tre mesi dell'anno.

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 31.12.2014 con un utile netto di euro 2.826,00.

Casciana Terme, lì 20 Marzo 2015

L'Amministratore Unico

Arabella Ventura.....

TERME DI CASCIANA S.p.A.
Piazza Garibaldi n. 9 -56034 Casciana Terme (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 2014, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 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 31/12/2014 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 2014.

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.

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	7.467.046
- Attivo Circolante	euro	520.674
- Ratei e risconti attivi	euro	21.459
Totale	euro	8.009.179

PASSIVITA' E NETTO

- Capitale sociale	euro	8.010.027
- Riserve di Rivalutazione	euro	277.599
- Riserva Legale	euro	74.092

- Altre riserve	euro	346.943
- Utile (perdita) portata a nuovo	euro	(1.735.479)
- Utile (Perdita) di esercizio	euro	2.826
- Totale patrimonio netto	euro	6.976.008
- Fondi per rischi e oneri	euro	5.453
- Trattamento di Fine Rapporto	euro	0
- Debiti	euro	671.113
- Ratei e risconti passivi	euro	356.605
Totale	euro	8.009.179
<u>Conti d'ordine</u>	euro	11.146.208

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	euro	240.593
Costi della produzione	<u>euro</u>	<u>258.398</u>
Diff. tra Valore e Costi Produzione	euro	(13.225)
Proventi e Oneri Finanziari	euro	(10.599)
Rettifiche di valore di att.fin.	Euro	(228.163)
Proventi e Oneri Straordinari	euro	311.758
Risultato prima delle Imposte	euro	59.771
Imposte Correnti	euro	(32.740)
Imposte Anticipate	euro	(24.205)
Utile (Perdita) dell'esercizio	euro	2.826

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 11 aprile 2014.

Riguardo al contenuto del bilancio il Collegio osserva quanto segue:

1. L'esercizio 2014 si è concluso con un utile netto di € 2.826. I riflessi di riconversione del suddetto dato numerico sugli andamenti economici della controllata sono stati ampiamente analizzati all'interno della relazione propria al bilancio della medesima, essendo stati più volte evidenziati dal collegio ai soci nelle varie assemblee tenutesi nel corso dell'esercizio 2014 ed attuale .
 2. Il margine operativo (differenza tra valore e costi della produzione) è negativo per € 13.225 . 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 € 10.599 (nell'esercizio 2013 era stato negativo per € 56.392). Con riferimento a questa area della gestione il Collegio, pur ravvisando un sensibile miglioramento, legato essenzialmente alla riformulazione del finanziamento acceso presso BNL in testa alla controllata, raccomanda sempre una particolare cura nel monitoraggio degli equilibri finanziario e monetario. Il Collegio prende altresì atto del saldo positivo dell'area straordinaria ammontante ad euro 311.758 e derivante dal consolidamento di contributi erogati da oltre cinque anni, come documentato nella relazione dell'Organo Amministrativo.
- A nostro giudizio il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2014 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 2014.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2014 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. 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 31.12.2014 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 31.12.2014, così come redatto dall'organo amministrativo.

Casciana Terme, 02 APRILE 2015

Il Collegio Sindacale

Dr. Carlo Rossi

Dr. Joselito Lagonegro

Dr. Claudio Matteoli