

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 31.12.2015

| <i>Stato patrimoniale:</i> ATTIVO | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 | 5.881.721 | 5.850.791 |
| 2. Impianti e macchinari | 495.049 | 585.743 |
| 3. Attrez. industriali e commerciali | 34.514 | 40.790 |
| 4. Altri beni | | - |
| 5. Immobilizzazioni in corso e acconti | 27.320 | 55.155 |
| Totale IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | 6.438.604 | 6.532.479 |
| III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE | | |
| 1. Partecipazioni | | |
| d) altre imprese | 308 | 308 |
| 3. Altri titoli | 592.324 | 934.259 |
| Totale IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE | 592.632 | 934.567 |
| Totale IMMOBILIZZAZIONI | 7.031.236 | 7.467.046 |

| Stato patrimoniale: ATTIVO | | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| C) ATTIVO CIRCOLANTE | | | |
| I RIMANENZE | | | |
| 1. Materie prime di consumo | | - | - |
| Totale RIMANENZE | | - | - |
| II CREDITI | | | |
| 1. Verso clienti * | | | |
| * Esigibili entro l'esercizio successivo | 92.172 | 92.172 | 121.672 |
| * Esigibili oltre l'esercizio successivo | | | 121.672 |
| 2. Verso imprese controllate | | | |
| 4-bis Crediti tributari | | 307.076 | 315.319 |
| 4-ter Imposte anticipate | | 33.634 | 8.783 |
| 5. Verso altri * | | 752 | 106 |
| * Esigibili entro l'esercizio successivo | 3.603 | 3.603 | 70.464 |
| * Esigibili oltre l'esercizio successivo | | | 70.464 |
| Totale CREDITI | | 437.237 | 516.344 |
| 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 | | | |
| 3. Denaro e valori in cassa | 691 | | 4.330 |
| Totale DISPONIBILITA' LIQUIDE | | 691 | 4.330 |
| TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C) | | 437.928 | 520.674 |
| D) RATEI E RISCONTI | | | |
| b) Ratei ed altri risconti | | 58.471 | 21.459 |
| TOTALE ATTIVO | | 7.527.635 | 8.009.179 |

| Stato patrimoniale: PASSIVO | | | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| | 31.12.2015 | 31.12.2014 | |
| A) PATRIMONIO NETTO | | | |
| I CAPITALE | | | |
| III RISERVE DI RIVALUTAZIONE | 8.010.027 | | 8.010.027 |
| IV RISERVE LEGALI | 277.599 | | 277.599 |
| VII ALTRE RISERVE | 74.092 | | 74.092 |
| VIII UTILE(PERDITA) PORTATI A NUOVO | 346.943 | | 346.943 |
| IX UTILE(PERDITA) DELL'ESERCIZIO | - 1.732.653 | | - 1.735.479 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | - 340.085 | | - 2.826 |
| | 6.635.923 | | 6.976.008 |
| B) FONDI PER RISCHI ED ONERI | | | |
| 3. Altri | | | 5.453 |
| TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI | | | 5.453 |
| C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO | | | |
| D) DEBITI | | | |
| 4. Debiti verso banche | | | |
| * Esigibili entro l'esercizio successivo | 100.397 | 100.397 | 93.812 |
| * Esigibili oltre l'esercizio successivo | | | 93.812 |
| 7. Debiti verso fornitori | | | |
| 9. Debiti verso imprese controllate | 147.384 | | 190.071 |
| 12. Debiti tributari | 20.366 | | 48.280 |
| 13. Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 24.603 | | 131.554 |
| 14. Altri debiti | | | 44 |
| TOTALE DEBITI | 51.058 | | 207.352 |
| | 343.808 | | 671.113 |
| E) RATEI E RISCONTI | | | |
| b) Ratei ed altri risconti | 547.904 | | 356.605 |
| TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI | 547.904 | | 356.605 |
| TOTALE PASSIVO | | | 356.605 |
| | 7.527.635 | | 8.009.179 |

| <i>CONTI D'ORDINE</i> | | <i>31.12.2015</i> | <i>31.12.2014</i> |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| 2. Per debiti iscritti in bilancio | | 9.260.000 | 9.260.000 |
| Impegni di acquisto e vendita | | 43.295 | 43.295 |
| 4. Altri | | 1.842.888 | 1.842.913 |
| | | 11.146.183 | 11.146.208 |

| CONTO ECONOMICO | | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|------------------------|---|-------------------|-------------------|
| A) | VALORE DELLA PRODUZIONE | | |
| 1. | Ricavi della vendita e delle prestazioni | 240.593 | 240.593 |
| 5. | Altri ricavi e proventi: | | |
| a) | contributi in conto esercizio | | |
| d) | diversi ed affitti | 27.121 | 4.580 |
| | Totale VALORE DELLA PRDUZIONE | 267.714 | 245.173 |
| B) | COSTI DELLA PRODUZIONE | | |
| 6. | Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | | |
| 7. | Per servizi | | |
| 8. | Per godimento di beni di terzi | 72.728 | 72.696 |
| 9. | Per personale: | 7.000 | 7.000 |
| a) | salari e stipendi | | |
| b) | oneri sociali | 0 | 0 |
| c) | trattamento di fine rapporto | 0 | 0 |
| | Totale Costi del Personale | 0 | 0 |
| 10. | Ammortamenti e svalutazioni: | 0 | 0 |
| a) | ammort. delle immobiliz. immateriali | | |
| b) | ammort. delle immobiliz. materiali | 117.882 | 117.368 |
| d) | svalut. dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | | |
| | Totale Ammortamenti e Svalutazioni | 117.882 | 117.368 |
| 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 | 58.487 | 61.334 |
| | Totale COSTI DELLA PRODUZIONE | 256.097 | 258.398 |
| | DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B) | 11.617 | -13.225 |

| CONTO ECONOMICO | | 31.12.2015 | | 31.12.2014 | |
|--|--|-------------------|---------|-------------------|---------|
| C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI | | | | | |
| 15. Proventi da Partecipazione | | | | | |
| 16. Altri Proventi Finanziari : | | | | | |
| d) Interessi e commissioni da altri e proventi vari | | | 1 | | 1 |
| 17. Interessi e altri oneri finanziari | | | | | |
| c) Interessi e commissioni a controllanti | | | | | |
| d) Interessi e commissioni ad altri ed oneri vari | | | | | |
| Totale PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (16 - 17) | | - | 12.945 | - | 10.600 |
| | | - | 12.944 | - | 10.599 |
| D) RETTIFICHE VALORE DI ATTIVITA' FINANZ. | | | | | |
| 19. Svalutazioni | | | | | |
| a) di partecipazioni | | | 341.934 | | 228.163 |
| b) immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni | | | | | |
| Totale RETTIFICHE VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | | | 341.934 | | 228.163 |
| E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI | | | | | |
| 20. Proventi: | | | | | |
| a) plusvalenze da alienazioni | | | | | |
| b) altri proventi | | 9.164 | | 333.667 | |
| | | | 9.164 | | 333.667 |
| 21. Oneri: | | | | | |
| a) minusvalenze da alienazioni | | | | | |
| b) imposte relative ad esercizi precedenti | | | | 20.934 | |
| c) altri oneri | | 2.318 | | 975 | |
| | | | 2.318 | | 21.909 |
| Totale delle partite straordinarie | | | 6.846 | | 311.758 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | | - | 336.415 | | 59.771 |
| 22a. Imposte sul reddito dell'esercizio | | - | 4.316 | - | 32.740 |
| 22b. Imposte differite | | | | | |
| 22c. Imposte anticipate | | | 646 | - | 24.205 |
| 26. Utile(perdita) dell'esercizio | | - | 340.085 | | 2.826 |

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 2015 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 2014, 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 31.12.2015 ed al 31.12.2014 non presentano valori.

IMMOBILIZZAZIONI

Risultano pari complessivamente ad euro 7.031.236 e presentano un decremento netto di euro 435.810 rispetto all'anno 2014.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali al 31.12.2015 e al 31.12.2014 non presentano valori

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Nell'esercizio 2015 è stata effettuata l'acquisizione del locale tecnico presso il complesso immobiliare Villa Borri per un importo di euro 51.841 di cui euro 20.000 già versati ed appostati tra le immobilizzazioni in corso.

La quota di ammortamento annuale delle immobilizzazioni materiali assomma a euro 117.882.

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 31.12.2015:

| (euro) | Beni non rivalutati | | Beni rivalutati | | | Valore al 31.12.2015 |
|--|---------------------|------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|
| | Costo storico | Costo storico | Rivalutazione legge 576/75 | Rivalutazione legge 72/83 | Rivalutazione legge 413/91 | |
| 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 |
| Totale | 7.117.211 | 2.921.597 | 118.783 | 491.018 | 394.174 | 11.042.783 |

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 31.12.2014 | | | | |
|--|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| (euro) | Costo | rivalutazioni | Fondi di ammortamento | Valore a bilancio |
| Terreni e fabbricati industriali | 8.987.457 | 1.003.975 | 4.140.641 | 5.850.791 |
| Impianti e macchinario | 906.943 | | 321.200 | 585.743 |
| Attrezzature industriali e 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 |

| VARIAZIONI DEL PERIODO | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------|----------------|-------------------|
| (euro) | Acquisizioni / capitalizzazioni | Riclassifiche | valore netto dismissioni | Ammortamenti | Totale variazioni |
| Terreni e fabbricati industriali | 31.842 | 20.000 | | 20.912 | 30.930 |
| Impianti e macchinario | - | | | 90.694 | (90.694) |
| Attrezzature industriali, commerciali | - | | | 6.276 | (6.276) |
| Altri beni | - | | | - | - |
| Immobilizzazioni in corso | - | | 27.835 | | (27.835) |
| Totale | 31.842 | 20.000 | 27.835 | 117.882 | (93.875) |

| 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, commerciali | 62.753 | | 28.239 | 34.514 |
| Altri beni | 2.493 | | 2.493 | - |
| Immobilizzazioni in corso | 27.320 | | | 27.320 |
| Totale | 10.038.808 | 1.003.975 | 4.604.179 | 6.438.604 |

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un valore pari ad euro 592.632 con un decremento di euro 341.935 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 31/12/2015 | Valore al 31/12/2014 |
| Partecipazioni in altre imprese | 308 | 308 |
| Conferimenti in c/capitale in imprese controllate | 592.324 | 934.259 |
| Totale | 592.632 | 934.567 |

Nel prospetto viene riportata la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2015:

| PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2014 | | | | |
|---|----------------|---------------|--------------|-------------------|
| 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: | 934.259 | | | 934.259 |
| Conferimenti in conto capitale | | | | |
| Totale | 934.567 | | | 934.567 |

| VARIAZIONI DEL PERIODO | | | | | |
|------------------------|----------------------------------|---------------|-------------|-------------------------------------|---------------------------|
| euro | Acquisizioni / sottoscrizioni | Riclassifiche | Alienazioni | Svalutazioni / Ripristini valore | Ricostruzioni capitale |
| Partecipazioni in: | | | | | |

| | | | | |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|
| * Imprese controllate | - | - | - | - |
| * imprese controllanti | - | - | - | - |
| * altre imprese | - | - | - | - |
| Conorzio Turistico Volterra | - | - | - | - |
| Altri Titoli | - | - | - | - |
| *Conferimenti in conto capitale | - | - | 341.935 | - |
| Totale | - | - | 341.935 | - |
| PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2015 | | | | |
| euro | Costo | Rivalutazioni | Svalutazioni | Valore |
| Partecipazioni in: | | | | |
| * Imprese controllate | | | | |
| Bagni di Casciana srl | | | | |
| * imprese controllanti | | | | |
| * altre imprese | | | | |
| Conorzio Turistico Volterra | 308 | | | - |
| Altri titoli: | | | | 308 |
| *Conferimenti in conto capitale | 934.259 | | 341.935 | 592.324 |
| Totale | 934.567 | | 341.935 | 592.632 |

ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante è pari a euro 437.928 con un decremento di euro 82.746 rispetto allo scorso esercizio.

RIMANENZE

Le rimanenze finali non presentano valori come nel precedente esercizio.

CREDITI

Risultano pari a euro 437.237, con un decremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2014 di euro 79.107.

Presentano la seguente composizione:

DETTAGLIO CREDITI

| (euro) | 31/12/2015 | 31/12/2014 | variazione |
|-------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Verso clienti | 92.172 | 121.672 | .-29.500 |
| Crediti v/imprese controllate | 307.076 | 315.319 | -8.243 |
| Erario | 33.634 | 8.783 | 24.851 |
| Verso altri | 3.603 | 70.464 | -66.861 |
| Imposte anticipate | 752 | 106 | 646 |
| Totale | 437.237 | 516.344 | 79.107 |

I crediti verso imprese controllate sono decrementati di euro 8.243 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 752. 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 | |
| Totale | 2.735 | 752 | |

| DETTAGLIO MOVIMENTI 2014 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE | | | | | |
|---|---------------------------|------------|------------|----------------------------|---------------------------|
| (euro) | Recuperi al 31/12/2015 | Ires 27,5% | Irap 4,82% | Contabilizz. 31/12/2015 | Ires 27,50% Irap 4,82% |
| Imposte deducibili per cassa | 386 | 106 | | 2.735 | 752 |
| Fiscalità società controllata | | | | | |
| Modif .fiscalità differita anni precedenti | | | | | |
| Ammortamento marchi | | | | | |
| Totale | 386 | 106 | | 2.735 | 752 |

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 691 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di euro 3.639, e sono così costituite:

| (euro) | 31/12/2014 | 31/12/2014 | variazione |
|----------------------------|------------|--------------|---------------|
| Depositi bancari e postali | 691 | 4.330 | -3.699 |
| denaro e valori in cassa | - | - | - |
| Totale | 691 | 4.330 | -3.699 |

RATEI E RISCONTI ATTIVI

| (euro) | 31/12/2015 | 31/12/2014 | variazione |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| risconti | 58.471 | 21.459 | 37.012 |
| ratei | - | - | - |
| Totale | 58.471 | 21.459 | 37.012 |

I risconti sono costituiti:

- per euro 3.054 dalla quota di competenza temporale dei premi assicurativi
- per euro 55.417 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 6.635.923, e comprende:

| (euro) | PATRIMONIO NETTO | |
|--|------------------|------------|
| | 31/12/2015 | 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 | (1.732.653) | (1.735.479) |
| utile (perdita) dell'esercizio | (340.085) | 2.826 |
| Totale | 6.635.923 | 6.976.008 |

L'utile relativo all'esercizio 2014 è stato portato in diminuzione delle perdite relative agli esercizi 2009 – 2010 – 2011 e 2012 .

| PATRIMONIO NETTO | | | | | |
|---|------------------|----------------------------|---------------|---|------------------|
| (euro) | 31/12/2014 | Sottoscrizioni dei soci | Riclassifiche | Ripartizione Utile/perdita utile dell'esercizio | 31/12/2015 |
| 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 | 2.826 | | | (2.826) | (340.085) |
| utile (perdita) portati a nuovo | (1.735.479) | | 2.826 | | (1.732.653) |
| Totale | 6.976.008 | | 2.826 | (2.826) | 6.635.923 |

| RISERVE: REGIME FISCALE IN CASO DI DISTRIBUZIONE | | | | |
|---|---|---|--|----------------|
| (euro) | Ammontari che in caso di distribuzione : | | | Totale |
| | 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 | |
| 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

I fondi per Rischi ed Oneri non presentano valori mentre al 31.12.2014 ammontavano ad euro 5.453.

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 343.808 con un decremento di euro 327.305 rispetto all'esercizio precedente e sono analizzati come segue:

| (euro) | DETTAGLIO DEBITI | | |
|-------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 | variazione |
| debiti verso banche a breve termine | 100.397 | 93.812 | 6.585 |
| debiti verso fornitori | 147.384 | 190.071 | -42.687 |
| Debiti verso imprese controllate | 20.366 | 48.280 | -27.914 |
| debiti tributari | 24.603 | 131.554 | -106.951 |
| debiti verso istituti di previdenza | - | 44 | -44 |
| Altri debiti | 51.058 | 207.352 | -156.294 |
| Totale | 343.808 | 671.113 | -327.305 |

I debiti verso imprese controllate di complessivi euro 20.366 sono relativi a fatture per servizi prestati.

I debiti tributari sono diminuiti di euro 106.951 per effetto di pagamenti avvenuti e a fronte di posizioni debitorie nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria per ritenute d'acconto e imposte da versare.

L'importo in bilancio di euro 24.603 riguarda per euro 24.419 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 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.
- Per euro 2.248 il debito verso il Consorzio di Bonifica

Per quanto riguarda la riduzione di euro 156.294 si precisa che per euro 151.894 si tratta dell'importo residuo erogato da Fidi Toscana quale contributo relativo al progetto "Recupero Villa Borri – Centro Benessere" che è stato trasferito nella voce "Ratei e Risconti passivi"

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano complessivamente ad euro 547.904 con un incremento di 191.299 rispetto allo scorso esercizio (di cui euro 151.294 trasferiti dal conto altri debiti e meglio specificato nel successivo punto C) e sono così suddivisi:

- Ratei passivi per euro 2.159 che riguardano:
 - a) per euro 82 competenze maturate a favore di Istituti di Credito addebitate nel 2016
 - b) per euro 2.077 interessi e sanzioni maturati su debiti verso l'erario.
- Risconti passivi per euro 545.745 la cui composizione è la seguente:
 - euro 489.734 sono relativi alle quote di contributi percepiti da questa società e da riscattare 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);
 - c) 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, già appostato nel precedente esercizio tra gli altri debiti.
 - euro 55.417 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 sono pari a euro 11.146.183 e presentano un decremento di euro 25 rispetto al precedente esercizio. Comprendono:

GARANZIE REALI PRESTATE, così analizzate:

| (euro) | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--------------|------------|------------|
| Ipoteche 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) | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Beni in pegno o cauzione | | |
| Polizze fidejussorie | 209.562 | 209.562 |
| Garanzie a favore imprese controllate | 1.629.975 | 1.630.000 |
| Totale | 1.839.537 | 1.839.562 |

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 585.000 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., il cui debito residuo al 31.12.2015 ammonta ad euro 536.000.

| (euro) | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|------------|------------|
| Garanzie reali ricevute per obbligazioni altrui | - | - |
| Beni in pegno o cauzione | - | - |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| * depositi | | |
| * polizze fidejussorie | 2.582 | 2.582 |
| * Beni ricevuti in leasing | 665 | 665 |
| * contributi da incassare da enti pubblici | - | - |
| 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 267.714 presenta un incremento nei confronti dell'esercizio precedente pari a euro 22.541.
Nel dettaglio è costituito da:

| VALORE DELLA PRODUZIONE | | | |
|--|----------------|----------------|-----------------|
| (euro) | 31/12/2015 | 31/12/2014 | variazione |
| Ricavi per vendite e prestazioni: | | | |
| Affitti | 240.593 | 240.593 | - |
| Altri ricavi e proventi: | | | |
| Contributi in c/impianti | - | - | - |
| Diversi | 27.121 | 4.580 | -22.541 |
| Totale | 267.714 | 245.173 | - 22.541 |

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.

I ricavi diversi di complessivi euro 27.121 comprendono l'importo di euro 12.000 ricevuto dalla compagnia assicurativa a titolo di rimborso per i danni causati dall'evento meteorologico del 5

marzo 2015. I costi sostenuti per il ripristino del danno sono appostati nella voce "costi per servizi".

L'importo residuo è relativo a rimborsi ricevuti a fronte di spese sostenute. In particolare euro 5.980 sono relativi al rimborso ricevuto dalla Direzione Provinciale del Lavoro come stabilito dal Tribunale a seguito a seguito della definizione della causa aperta nel 2007.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione per complessivi euro 256.097 presentano un decremento di euro 2.301 rispetto all'esercizio precedente, e sono così articolati :

| COSTI DELLA PRODUZIONE | | | |
|---|----------------|----------------|---------------|
| (euro) | 31/12/2015 | 31/12/2014 | variazione |
| per materie prime, sussidiarie, consumo | - | - | - |
| Per servizi | 72.728 | 72.696 | 32 |
| Per godimento beni di terzi | 7.000 | 7.000 | - |
| Per il personale | - | - | - |
| Ammortamenti e svalutazioni | 117.882 | 117.368 | 514 |
| variazioni delle rimanenze | - | - | - |
| Accantonamento per rischi | - | - | - |
| Oneri diversi di gestione | 58.487 | 61.334 | -2.847 |
| Totale | 256.097 | 258.398 | -2.301 |

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a euro 72.728 e sono costituiti da:

| COSTI PER SERVIZI | | | |
|--|---------------|---------------|------------|
| (euro) | 31/12/15 | 31/12/2014 | variazione |
| Spese per organi sociali | 21.542 | 24.560 | -3.018 |
| Contributi gestione separata INPS | 1.357 | 1.468 | -111 |
| Spese amministrative | 14.587 | 14.102 | 485 |
| Spese legali e notarili | 4.215 | 14.711 | -10.496 |
| Direzione mineraria | 7.140 | 9.180 | -2.040 |
| Premi assicurativi | 7.803 | 6.030 | 1.773 |
| Consulenze varie | 2.600 | 2.625 | -25 |
| Spese manutenzione e ripar. fabbricati | 13.072 | - | 13.072 |
| Varie | 412 | 20 | 392 |
| Totale | 72.728 | 72.696 | 32 |

Gli emolumenti spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Amministratori euro 8.657
- Collegio Sindacale euro 12.885

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 117.882 sono i seguenti:

| AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | | | |
|---|----------------|----------------|------------|
| (euro) | 31/12/2015 | 31/12/2014 | variazione |
| Terreni e fabbricati | 20.912 | 20.399 | 513 |
| Impianti e macchinario | 90.694 | 90.694 | - |
| Attrezzature industriali e commerciali | 6.276 | 6.275 | 1- |
| Altre | | | |
| Totale | 117.882 | 117.368 | 514 |

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontanti a euro 58.487 sono costituiti:

- 1) per euro 53.086 da imposte e tasse che comprendono:

| DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE | | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| (euro) | 31/12/2015 | 31/12/2014 | variazione |
| Imposta municipale unica (I.M.U.) | 40.285 | 42.028 | -1.743 |
| Diritto proporzionale annuo | 7.500 | 7.500 | - |
| altre | 5.301 | 8.709 | -3.408 |
| | 53.086 | 58.237 | -5.151 |

- 2) per euro 5.401 da altri oneri diversi che comprendono:

| DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI | | | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| (euro) | 31/12/2015 | 31/12/2014 | variazione |
| Perdite su crediti | - | - | |
| contributi associativi | 500 | 500 | - |
| Penalità e multe | 4.695 | 2.308 | 2.387 |
| Spese e diritti C.C.I.A.A. | 206 | 289 | -83 |
| Altre | - | - | |
| Totale | 5.401 | 3.097 | 2.304 |

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 12.944 con un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 2.345.

Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

| INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI | | | |
|---|------------|------------|------------|
| (euro) | 31/12/2015 | 31/12/2014 | variazione |
| Interessi attivi da banche | 1 | 1 | - |
| altri | - | - | |
| Totale | 1 | 1 | - |

| INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI | | | |
|---|---------------|---------------|--------------|
| (euro) | 31/12/2015 | 31/12/2014 | variazione |
| Interessi corrisposti a banche su c/c | 5.477 | 5.697 | -220 |
| commissioni corrisposte a banche | 4.174 | 3.194 | 980 |
| Interessi su altri debiti | 3.294 | 1.709 | 1.585 |
| Totale | 12.945 | 10.600 | 2.345 |

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano ad euro 341.934 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 6.846 che comprendono :

- o Proventi così composti:

- Sopravvenienze attive di complessivi euro 9.164 determinate dalla rilevazione della differenza tra poste attive e passive inesigibili.
- o Oneri così composti:
- Sopravvenienze passive diverse per euro 2.318 relative ad oneri di competenza degli esercizi precedenti .

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

- Le imposte sul reddito sono relative:
- ad imposte IRES ammontanti ad euro 1.303 che, per euro 53, sono compensate dai proventi da consolidato fiscale;
- ad imposte IRAP per euro 3.066 ;
- ad imposte anticipate positive per euro 646. Tali imposte sono relative alla differenza tra euro 752 concernenti variazioni temporanee in aumento della base imponibile per imposte di competenza dell'esercizio deducibili al momento del pagamento ed euro 106 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 2015.

Casciana Terme Lari, 31 marzo 2016

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 2015 è stato definito dall'Assessore Regionale Ciuoffo "l'anno di ripresa del turismo" dopo anni di crisi. Il Turismo in Toscana si declina in patrimonio artistico da visitare, bellezze paesaggistiche uniche, cibo genuino ed eccellenze alimentari. Ma non è tutto: il turista che sceglie la Toscana perché nel territorio individua anche un percorso di rinascita e di benessere, sempre più con vocazione sportiva. Ed è proprio il turismo sportivo a registrare numeri in crescita a due cifre. Ed in un tale contesto si assiste di nuovo ad una crescita di turisti fino ad ora modesti in cifre: australiani, canadesi e statunitensi.

Ebbene qualunque sia l'aspetto turistico che vogliamo analizzare, certamente le Terme di Casciana sono all'altezza della situazione, con le numerose offerte di benessere termale sensoriale, sanitario ed anche sportivo, almeno per quanto concerne la parte ortopedica. Tutto ciò in una cornice paesaggistica davvero unica, che continua ad essere scelta anche dai turisti più esigenti, provenienti soprattutto dall'alta Europa, come percorso emozionale davvero completo, in una ubicazione strategica data la sua vicinanza all'aeroporto di Pisa ed a trenta minuti da Firenze.

Il bilancio di Terme di Casciana Spa, i cui dettagli contabili sono ampiamente esposti nella nota integrativa, presenta al 31/12/2015 dunque una perdita finale di euro 340.085 (nel 2014 +2.826) ma a fronte di un valore di EBIT positivo di euro 11.617. Si segnala come il risultato della gestione derivi dalla perdita di bilancio della società controllata Bagni di Casciana Srl che si è trovata ad affrontare una profonda crisi economica nel 2012, dalla quale sta uscendo pur con varie problematiche di carattere finanziario.

Il bilancio Terme di Casciana Spa presenta una importante riduzione di debiti, il cui dettaglio è ampiamente spiegato in nota integrativa. Si sottolinea la riduzione dei debiti tributari, che da 131.554 sono passati ad euro 24.603 ed oggi azzerati, corrispondenti alla conciliazione con l'Agenzia delle Entrate per gli anni d'imposta 2006, 2007 e 2008.

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 (240.593 nel 2014) ed altri ricavi per euro 27.121 (4.580 nel 2014). 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.

Sul piano dei costi l'importo di euro 256.097 risulta sostanzialmente in linea con il corrispondente valore dell'anno precedente (258.398 nel 2014).

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 117.882 (117.368 nel 2014); 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 | 7.031.236 | Mezzi Propri | 6.635.923 |
| Rimanenze finali | 0 | Passività Differite | 0 |
| Crediti + Liquidità | 437.928 | Passività a Breve | 343.808 |
| Ratei e Risconti | 58.471 | Ratei e Risconti | 547.904 |
| | 7.527.635 | | 7.527.635 |

PRINCIPALI INDICI DI BILANCIO

| | | |
|---|------------------|-------|
| Indice di Solidità Patrimoniale (copertura delle Immobilizzazioni con Mezzi Propri)= | | |
| Mezzi Propri | <u>6.635.923</u> | 0,944 |
| Immobilizzazioni Nette | 7.031.236 | |
| Indice di Copertura delle Immobilizzazioni con Fonti a Medio/Lungo= | | |
| Mezzi Propri + Passività Differite | <u>6.635.923</u> | 0,944 |
| Immobilizzazioni Nette | 7.031.236 | |
| Indice di Liquidità Corrente= | | |
| Attivo circolante | <u>437.928</u> | 1,274 |
| Passività a Breve (escluso ratei e risconti) | 343.808 | |
| Indice di Liquidità Immediata= | | |
| Crediti + Attività Liquide | <u>437.928</u> | 1,274 |
| Passività a Breve | 343.808 | |

| | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|---------|---------|----------|
| EBIT | | | |
| Ricavi della Produzione- Costi della Produzione | 11.617 | -13.225 | 86.624 |
| EBITDA | | | |
| Ricavi della Produzione - Costi della Produzione - Ammortamenti -Accantonamenti | 129.499 | 104.143 | 218.758* |

*Si segnala che il dato

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.

Nel I° trimestre 2015 si è concluso anche l'arbitrato societario relativo all'azione di responsabilità verso gli amministratori in carica nel periodo 2005-2008.

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.

c) Nel corso del 2014 è stata negoziata anche la sub locazione dei locali che Terme di Casciana Spa ha ottenuto in locazione da Immobiliare Le querciole Srl, a seguito della

transazione del 2013. Tale contratto si giustifica in quanto la gestione aziendale del corrispondente ramo d'azienda è di pertinenza 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

L'esercizio 2016 si è avviato sostanzialmente in linea con le aspettative per quanto concerne l'attività di terme di Casciana Spa, mentre decisamente in crescita per quanto riguarda la controllata Bagni di Casciana Srl. Questa infatti nel primo trimestre ha registrato valori percentuali di crescita a due cifre sia nel settore termale che in quello riabilitativo, 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 31.12.2015 con una perdita di euro 340.085,00, che andrà a decurtare il valore del corrispondente Patrimonio Netto.

Casciana Terme, li 31 Marzo 2016

L'Amministratore Unico

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 2015, 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 31/12/2015 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Vi diamo di seguito atto della nostra relazione .

Relazione 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 2015.

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 | 7.031.236 |
| - Attivo Circolante | euro | 437.928 |
| - Ratei e risconti attivi | euro | 58.471 |
| Totale | euro | 7.527.635 |

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 | (1.732.653) |
| - Utile (Perdita) di esercizio | euro | (340.085) |
| - Totale patrimonio netto | euro | 6.635.923 |
| - Fondi per rischi e oneri | euro | 0 |
| - Trattamento di Fine Rapporto | euro | 0 |
| - Debiti | euro | 343.808 |
| - Ratei e risconti passivi | euro | 547.904 |
| Totale | euro | 7.527.635 |
| <u>Conti d'ordine</u> | euro | 11.146.183 |

CONTO ECONOMICO

| | | |
|-------------------------------------|------|----------------|
| Valore della produzione | euro | 267.714 |
| Costi della produzione | euro | <u>256.097</u> |
| Diff. tra Valore e Costi Produzione | euro | 11.617 |
| Proventi e Oneri Finanziari | euro | (12.944) |
| Rettifiche di valore di att.fin. | Euro | (341.934) |
| Proventi e Oneri Straordinari | euro | 6.846 |
| Risultato prima delle Imposte | euro | (336.415) |
| Imposte Correnti | euro | (4.316) |
| Imposte Anticipate | euro | 646 |
| Utile (Perdita) dell'esercizio | euro | (340.085) |

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

dal Collegio precedente il 02 aprile 2015.

Riguardo al contenuto del bilancio il Collegio osserva quanto segue:

1. L'esercizio 2015 si è concluso con una perdita di € 340.085. 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 anche dal collegio precedente ai soci nelle varie assemblee tenutesi nel corso dell'esercizio 2015 .
2. Il margine operativo (differenza tra valore e costi della produzione) è positivo per € 11.617. Come specificato con relative giustificazioni 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 € 12.944 (nell'esercizio 2014 era stato negativo per € 10.599). Con riferimento a questa area della gestione il Collegio, pur ravvisando un risultato sostanzialmente simile all'esercizio precedente, 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 6.846 e derivante dall'eliminazione di alcune poste attive e passive non più esigibili, come documentato nella relazione dell'Organo Amministrativo.

A nostro giudizio il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2015 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 2015.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2015 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 31.12.2015 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 31.12.2015, così come redatto dall'organo amministrativo.

Casciana Terme, 06 APRILE 2016

Il Collegio Sindacale

Dr. Carlo Rossi

Dr.ssa Cavallini Sabrina

Dr. Baggiani Fausto