

BAGNI DI CASCIANA S.R.L. - Società Unipersonale

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

Codice fiscale e numero di iscrizione registro delle Imprese di Pisa 01650720509

BILANCIO AL 31.12.2014

<i>Stato patrimoniale:</i> 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		0
2. Costi di ricerca, di sviluppo e pubblicità	1.541	6.282
4. Concessioni, licenze, marchi	4.553.903	4.849.617
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	13.727	21.741
7. Altre	522.510	536.700
Totale IMMOBILIZZ.IMMATERIALI	5.091.681	5.414.340
II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
2. Impianti e macchinari	1.096.351	1.187.147
3. Attrez. industriali e commerciali	103.140	85.788
4. Altri beni	93.174	130.552
5. Immobilizzazioni in corso e acconti	481.050	432.713
Totale IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	1.773.715	1.836.200
III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
Totale IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0
Totale IMMOBILIZZAZIONI	6.865.396	7.250.540

Stato patrimoniale: ATTIVO		31.12.2014	31.12.2013
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I RIMANENZE			
1, Materie prime di consumo		65.715	58.972
Totale RIMANENZE		65.715	58.972
II CREDITI			
1. Verso clienti *		886.239	1.250.958
* Esigibili entro l'esercizio successivo	886.239		1.250.958
* Esigibili oltre l'esercizio successivo			
4. Verso controllanti			20.000
* Esigibili entro l'esercizio successivo		48.280	20.000
* Esigibili oltre l'esercizio successivo	48.280		
4-bis Crediti tributari		11.600	11.074
4-ter Imposte anticipate		8.796	12.905
5. Verso altri *		565.963	504.912
* Esigibili entro l'esercizio successivo	565.963		504.912
* Esigibili oltre l'esercizio successivo			
Totale CREDITI		1.520.878	1.799.849
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	2.066		18.064
3. Denaro e valori in cassa	4.627		4.544
Totale DISPONIBILITA' LIQUIDE		6.693	22.608
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)		1.593.286	1.881.429
D) RATEI E RISCONTI			
b) Ratei ed altri risconti		34.222	9.164
TOTALE ATTIVO		8.492.904	9.141.133

Stato patrimoniale: PASSIVO		31.12.2014	31.12.2013
A)	PATRIMONIO NETTO		
I	CAPITALE	446.460	446.460
IV	RISERVE LEGALI	357	21
VII	ALTRE RISERVE	715.605	709.212
VIII	UTILE(PERDITA) PORTATI A NUOVO	-	-
IX	UTILE(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-	6.729
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	934.259	1.162.422
B)	FONDI PER RISCHI ED ONERI		
2.	Per imposte	619.852	664.127
3.	Altri	64.756	209.228
	TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	684.608	873.355
C)	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	908.760	841.211
D)	DEBITI		
4.	Debiti verso banche	4.215.060	4.722.332
	* Esigibili entro l'esercizio successivo	864.367	1.133.834
	* Esigibili oltre l'esercizio successivo	3.350.693	3.588.498
7.	Debiti verso fornitori	743.895	730.956
11.	Debiti verso controllanti	315.319	171.431
12.	Debiti tributari	76.994	124.810
13.	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	226.901	107.425
14.	Altri debiti	168.458	146.371
	TOTALE DEBITI	5.746.627	6.003.325
E)	RATEI E RISCONTI		
b)	Ratei ed altri risconti	218.650	260.820
	TOTALE RATEI E RISCONTI	218.650	260.820
	TOTALE PASSIVO	8.492.904	9.141.133

CONTO ECONOMICO		31.12.2014	31.12.2013
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE		
1.	Ricavi della vendita e delle prestazioni	4.206.778	4.166.051
5.	Altri ricavi e proventi:		
a)	contributi in conto esercizio	1.084	21.817
d)	diversi ed affitti	69.380	65.968
	Totale VALORE DELLA PRDUZIONE	4.277.242	4.253.836
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE		
6.	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	151.706	122.694
7.	Per servizi	966.590	1.089.973
8.	Per godimento di beni di terzi	251.112	279.179
9.	Per personale:		
a)	salari e stipendi	1.555.916	1.519.098
b)	oneri sociali	459.024	454.169
c)	trattamento di fine rapporto	116.656	111.027
e)	altri costi	16.956	5.923
	Totale Costi del Personale	2.148.552	2.090.217
10.	Ammortamenti e svalutazioni:		
a)	ammort. delle immobiliz. immateriali	345.798	307.574
b)	ammort. delle immobiliz. materiali	302.370	409.031
d)	svalut. dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	Totale Ammortamenti e Svalutazioni	648.168	716.605
11.	Variazioni delle rimanenze di materie prime,sussidiarie,di consumo e merci	-6.743	12.045
12.	Accantonamenti per rischi		
13.	Altri accantonamenti		
14.	Oneri diversi di gestione	279.280	333.827
	Totale COSTI DELLA PRODUZIONE	4.438.665	4.644.540
	DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	-161.423	-390.704

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		250		101
17.	Interessi e altri oneri finanziari				
c)	Interessi e commissioni a controllanti				
d)	Interessi e commissioni ad altri ed oneri vari	-	161.976	-	158.819
	TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (16 - 17)	-	161.726	-	-158.718
E) PROVENTI ED ONERI STRAODINARI					
20.	Proventi:				
a)	plusvalenze da alienazioni				
b)	altri proventi	118.241	118.241	583.196	583.196
21.	Oneri:				
a)	minusvalenze da alienazioni				
b)	imposte relative ad esercizi precedenti	1.669			
c)	altri oneri	9.009	10.678	7.132	7.132
	Totale delle partite straordinarie		107.563		576.064
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		-	215.586		26.642
22a.	Imposte sul reddito dell'esercizio	-	73.428	-	62.727
22b.	Imposte differite		44.275		44.275
22c.	Imposte anticipate		16.576	-	1.461
26.	Utile(perdita) dell'esercizio	-	228.163		6.729

NOTA INTEGRATIVA

La Società Bagni di Casciana s.r.l.- società Unipersonale – soggetta all'attività di controllo e coordinamento delle Terme di Casciana S.p.A. opera nel settore dello sfruttamento e della valorizzazione delle acque termali.

Sede e direzione dell'azienda si trovano a Casciana Terme - Piazza Garibaldi n. 9.

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato ammonta ad euro 446.460 ed è totalmente detenuto dalla Terme di Casciana S.p.A.

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.

Il bilancio è stato predisposto in forma ordinaria.

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da beni immateriali e costi ad utilità pluriennale, ed il loro ammortamento è stato effettuato in quote costanti, a partire dall'anno di acquisizione, su base quinquennale ad eccezione dei costi sostenuti su beni di terzi il cui ammortamento è stato effettuato in quote costanti in base alla durata dei contratti stessi.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli eventuali oneri accessori.

Esse comprendono gli incrementi conseguenti all'applicazione sia delle leggi di rivalutazione monetaria n. 576/1975 e 72/1983.

Il valore delle immobilizzazioni materiali è stato rettificato degli ammortamenti complessivamente stanziati.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, è stato operato in conformità al presente piano prestabilito per quanto concerne i beni in essere prima del conferimento d'azienda:

VOCI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Aliq. %
Macchine elettromeccaniche	20%
Attrezzatura generica	25%
Arredamento	10%

Per quanto concerne i beni conferiti da Terme di Casciana S.p.A. utilizzati per lo svolgimento dell'attività, gli ammortamenti sono stati calcolati nei limiti delle aliquote previste dal D.M. 29 ottobre 1974 (e successive modificazioni) e 31 dicembre 1988, ritenute idonee a ripartire il valore di carico delle immobilizzazioni materiali nel periodo di vita utile delle stesse. Le aliquote applicate sono le seguenti.

VOCI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Aliq. %
Opere e impianti su terreni e parchi	8%
Pozzi ed opere idrauliche	2%
Impianti, macchinari generici, ecc	10%
Attrezzature specifiche	10%
Attrezzature diverse	20%
Mobili e Arredi	12%
Macchine elettromeccaniche ed elettron.	20%
Biancheria	20%
Automezzi	20%

Per gli investimenti dell'esercizio la quota di ammortamento è ridotta del 50% (D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 art. 67).

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni sono iscritte in bilancio al costo di sottoscrizione.

RIMANENZE

La valutazione delle rimanenze al 31 dicembre 2014 è stata effettuata secondo le disposizioni di legge e con gli stessi criteri del precedente esercizio e cioè sono valutate al minore fra il costo di acquisto e il valore desumibile dell'andamento del mercato alla chiusura dell'esercizio.

CREDITI E DEBITI

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

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Sono iscritte per il loro valore nominale.

RATEI E RISCONTI

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

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

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

CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI

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

RICAVI E COSTI

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

BENI IN LEASING

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

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

ATTIVO

CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

Al 31.12.2014 ed al 31.12.2013 non presentano valori .

IMMOBILIZZAZIONI

Risultano pari complessivamente ad euro 6.865.396, e presentano un decremento netto di euro 385.144 rispetto all'anno 2013.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Costi di impianto ed ampliamento	0	0	
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicità	1.541	6.282	-4.741
Concessioni, Licenze, marchi e dir. simili	4.553.903	4.849.617	-295.714
Avviamento	-	-	-
Altre	522.510	536.701	-14.191
Immobilizzazioni in corso e acconti	13.727	21.740	-8.013
Totale	5.091.681	5.414.340	-322.659

Nei prospetti che seguono sono riportate, per ogni voce, le consistenze ad inizio esercizio, i dettagli dei movimenti del periodo ed il valore al 31 dicembre 2014:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI AL 31.12.2013			
(euro)	Costo	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Costi di impianto e ampliamento	35.372	35.372	-
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari	383.427	377.145	6.282
Concessioni licenze, marchi e dir. simili	5.913.621	1.064.004	4.849.617
Avviamento	180.418	180.418	-
Altre	1.086.683	549.982	536.701
Immobilizzazioni in corso	21.740	-	21.740
Totale	7.621.261	2.206.921	5.414.340

VARIAZIONI DEL PERIODO					
(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Costi di impianto e ampliamento	0				
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari	0			4.741	-4.741
Concessioni, licenze, marchi	0			295.714	-295.714
Avviamento	0			-	-
Altre	15.872	12.280		45.343	-17.191
Immobilizzazioni in corso	7.267		12.280		-5.013
Totale	23.139	12.280	12.280	345.798	-322.659

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI AL 31.12.2014			
(euro)	Costo	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Costi di impianto e ampliamento	35.372	35.372	-
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari	383.427	381.886	1.541
Concessioni, licenze, marchi	5.913.621	1.359.718	4.553.903
Avviamento	180.418	180.418	-

Altre	1.117.835	595.325	522.510
Immobilizzazioni in corso	13.727	-	13.727
Totale	7.644.400	2.552.719	5.091.681

La voce "altre" si è incrementata nell'esercizio 2014 di complessivi euro 23.139. Le principali variazioni sono le seguenti:

- Per euro 16.329 le spese di manutenzione straordinaria effettuate su beni di proprietà di Terme di Casciana S.p.A. come previsto dal contratto di affitto. Tale spese sono state ammortizzate sulla base della durata residua del contratto di affitto stipulato nel 2012 e scadente il 31.12.2017.
- Per euro 14.170 i costi relativi alla procedura di affidamento in gestione del "ramo d'azienda Villa Borri" di cui euro 12.280, sostenuti nell'esercizio precedente e già appostati nelle immobilizzazioni in corso.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le acquisizioni dell'esercizio 2014 sono ammontate a euro 251.659 mentre la quota annuale di ammortamento ammonta a euro 302.370 e le dismissioni a euro 11.775.

Gli investimenti prevalenti riguardano interventi per adeguamento degli impianti, in particolare nella piscina termale interna, e per l'acquisto di attrezzature specifiche per le attività termali, riabilitative e del benessere.

I costi di manutenzione ordinaria sono portati a carico dell'esercizio in cui sono sostenuti.

In relazione al disposto dell'art.10 della legge 19 marzo 1983 n. 72, si riportano di seguito le informazioni sulle rivalutazioni effettuate con riferimento ai beni esistenti in patrimonio al 31.12.2014:

(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						
Impianti e macchinario	6.778.637	36.152	7.776	18.427	-	6.840.992
Attrezzature industriali e commerciali	1.881.413	19.109	5.365	-	-	1.905.887
Altri beni	2.019.949	17.043	6.177	-	-	2.043.169
Immobilizzazioni in corso	481.050	-	-	-	-	481.050
Totale	11.161.049	72.304	19.318	18.427		11.271.098

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		-	-	-
Impianti e macchinario	6.647.709	62.355	5.522.917	1.187.147
Attrezzature industriali e commerciali	1.867.493	24.474	1.806.179	85.788
Altri beni	2.041.597	23.220	1.934.265	130.552
Immobilizzazioni in corso	432.713			432.713
Totale	10.989.512	110.049	9.263.361	1.836.200

VARIAZIONI DEL PERIODO					
(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali	-			-	-
Impianti e macchinario	133.734		-	224.530	-90.796
Attrezzature industriali, commerciali	47.366		518	29.456	17.352
Altri beni	22.222		11.256	48.344	-37.378
Immobilizzazioni in corso	48.337				48.337
Totale	251.659		11.775	302.369	-62.485

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2014				
(euro)	Costo	Rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali				
Impianti e macchinario	6.778.637	62.355	5.744.641	1.096.351
Attrezzature industriali, commerciali	1.881.413	24.474	1.802.747	103.140
Altri beni	2.019.949	23.220	1.949.995	93.174
Immobilizzazioni in corso	481.050			481.050
Totale	11.161.049	110.049	9.497.383	1.773.715

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

La società non detiene immobilizzazioni finanziarie di alcun tipo.

ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante è pari a euro 1.593.286 con un decremento di euro 288.143 rispetto al precedente esercizio

RIMANENZE

La consistenza delle rimanenze per materie prime, sussidiarie e di consumo ammonta a euro 65.715, con un incremento di euro 6.743 rispetto all'esercizio precedente.

VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO						
(euro)	31/12/2013	aumenti	diminuzioni	svalutazioni dirette	Ripristini di valore	31/12/2014
Materie prime, sussidiarie, di consumo	58.972	6.743				65.715
Acconti	-					-
Totale	58.972	6.743				65.715

Le rimanenze sono valutate, come indicato nel capitolo "Criteri di valutazione", al minore fra il costo di acquisto e il valore desumibile dell'andamento del mercato alla chiusura dell'esercizio. Riguardano nella quasi interezza prodotti destinati alla vendita.

CREDITI

Risultano pari a euro 1.520.878, con un decremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2013 di euro 278.971.

Presentano la seguente composizione:

DETTAGLIO CREDITI			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
USL	837.165	1.192.880	-355.715
altri clienti	49.074	58.078	-9.004
Erario	11.600	11.074	526
Verso controllanti	48.280	20.000	28.280
altri	565.963	504.912	61.051
Imposte anticipate	8.796	12.905	-4.109
Totale	1.520.878	1.799.849	-278.971

Gli altri crediti comprendono per euro 514.438 il credito verso l'INPS relativo al versamento al Fondo Tesoreria del T.F.R. dei dipendenti.

Comprendono inoltre il deposito cauzionale di euro 39.000 effettuato in contanti a favore della Terme di Casciana S.p.A. per gli immobili locati.

I Crediti v/controlante derivano dall'importo dei canoni di locazione ancora da liquidare a Terme di Casciana S.p.A. e dalla spesa sostenuta per conto della stessa, relativa all'acconto per l'acquisto del locale tecnico ubicato a Villa Borri.

I Crediti Tributari di complessivi euro 11.600 derivano da crediti per acconti di imposta.

I crediti per Imposte Anticipate assommano ad euro 8.796. Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.2013			
(euro)	Importi 31/12/2013	Ires 27,50%	Irap 3,90%
Imposte deducibili per cassa	41.102	11.303	1.603
Totale	41.102	11.303	1.603

DETTAGLIO MOVIMENTI 2014 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE						
(euro)	Recuperi al 31/12/2014	Ires 27,50%	Irap 3,90%	Contabilizzazioni 31/12/2014	Ires 27,50%	Irap 3,90%
Imposte deducibili per cassa	41.102	11.303	1.603	31.986	8.796	
Totale	41.102	11.303	1.603	31.986	8.796	

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 6.693 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di euro 15.915, e sono così costituite:

--

(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Depositi bancari e postali	2.066	18.064	-15.998
denaro e valori in cassa	4.627	4.544	83
Totale	6.693	22.608	-15.915

RATEI E RISCOINTI ATTIVI

(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
risconti	30.049	9.164	-150
ratei	4.173		
Totale	9.164	9.314	-150

Sono costituiti:

- I Ratei :
 - dalla competenza temporale del canone relativo al contratto di servizio di Terme Villa Borri
- I Risconti:
 - per euro 5.289 dalla quota di competenza temporale dei premi assicurativi;
 - per euro 20.468 dalla quota di competenza temporale dei canoni relativi ai contratti di locazione e di manutenzione.
 - Per euro 4.292 dalla quota di competenza di interessi relativi a dilazioni con pubbliche amministrazioni.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto registra un importo di euro 934.259, e comprende:

PATRIMONIO NETTO		
(euro)	31.12.2014	31/12/2013
Capitale	446.460	446.460
Riserva legale	357	21
Riserva straordinaria	715.605	709.212
utile (perdita) portati a nuovo	-	-
utile (perdita) dell'esercizio	(228.163)	6.729
Totale	934.259	1.162.422

L'Assemblea dei Soci di Bagni di Casciana S.r.l., in sede di approvazione del bilancio di esercizio 2013, ha così deliberato di destinare l'utile di esercizio, pari ad euro 6.729,25 :

- il 5% pari ad euro 336,46 a Riserva Legale
- il residuo euro 6.392,79 a Riserva Straordinaria.

PATRIMONIO NETTO					
(euro)	31/12/2013	Sottoscrizioni dei soci	Riclassifiche	Ripartizione Utile/perdita utile dell'esercizio	31/12/2014
Capitale	446.460				446.460
Riserva legale	21			336	357
Riserva straordinaria	396			6.393	6.789
Riserva attribuzione c/capitale	708.816				708.816
utile (perdita) portati a nuovo	-				-
Utile (perdita)	6.729			(6.729)	(228.163)
Totale	1.162.422			0	(228.163)
					934.259

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	-			-
Riserva legale	357			357
Altre riserve:	-			-
Riserva straordinaria	6.789			6.789
Riserva Attribuzione conto capitale	708.816			708.816
Totale	715.962			715.962

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Assommano ad euro 684.608, mentre al 31.12.2013 ammontavano ad euro 873.355 e sono così formati:

- euro 619.852 sono relativi all'onere fiscale differito calcolato sulla differenza tra il valore di conferimento ed il valore contabile netto degli immobili conferiti in data 22 dicembre 2008. L'importo originario di euro 881.681 è stato rettificato in relazione all'ammortamento effettuato sui maggiori valori attribuiti agli immobili ed ai marchi oggetto di conferimento.
- euro 16.912 riguardano il residuo dell'importo di complessivi euro 150.000 conferito dalla controllante in occasione dell'operazione straordinaria di conferimento d'azienda effettuata nel 2008 accantonato " a fronte di rischi fiscali e previdenziali potenziali in corso, che passerebbero in capo alla conferitaria" Essendo conclusa positivamente la

- causa con la Direzione Provinciale del Lavoro, si è ritenuto opportuno rettificare l'accantonamento che è ritenuto congruo rispetto alle vertenze attualmente in corso.
- euro 47.844 riguardano accantonamenti effettuati in anni precedenti a fronte di rischi fiscali e previdenziali derivanti da contenziosi in corso. L'importo al 31 dicembre 2013 è stato rettificato di euro 11.383 corrisponde alla quota non ammortizzata di investimenti effettuati negli appartamenti della R.T.A. Villa Borri.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Assomma ad euro 908.760. Le variazioni intervenute nell'esercizio sono così dettagliate:

(euro)	
consistenza al 31/12/2013	841.211
variazioni dell'esercizio:	
* Accantonamento a c/economico	110.448
* recupero contributo di cui all'art. 3 L. 297/1982	5.384
* Rivalutazione Fondi trasferiti INPS	6.587
* utilizzi per indennità corrisposte	28.833
* utilizzo per imposte sostitutive	1.379
* Versamenti a fondi complementari	13.890
Consistenza al 31/12/2013	908.760

Euro 514.438 in conformità alle disposizioni legislative, sono stati trasferiti all'INPS e il relativo importo risulta iscritto tra i crediti diversi.

DEBITI

I debiti ammontano a euro 5.746.627 con un decremento di euro 256.698 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	864.367	1.133.834	-269.467
Debiti verso banche a m/l termine	3.350.693	3.588.498	-237.805
debiti verso soci per finanziamenti	-		
debiti verso fornitori	743.895	730.956	12.939
Debiti verso imprese controllanti	315.319	171.431	143.888
debiti tributari	76.994	124.810	-47.816

debiti verso istituti di previdenza	226.901	107.425	119.476
Allri debiti	168.458	146.371	22.087
Totale	5.746.627	6.003.325	-256.698

I debiti verso banche ammontano a complessivi euro 4.215.060 e sono costituiti da:

- 1) debiti finanziari a Medio e Lungo Termine per complessivi euro 3.350.693, al netto delle quote in scadenza nell'esercizio 2015, sono relativi:
 - per euro 2.814.693 alla residua quota capitale dei mutui ipotecari quindicennali accesi dalla società Terme di Casciana S.p.A., sulla quale grava la garanzia ipotecaria, in conformità a quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 10 ottobre 2005 e in data 10 ottobre 2007 e conferiti alla nostra società in data 30.12.2008
 - per euro 536.000 alla quota capitale del mutuo decennale sottoscritto in data 27.12.2013 con la Banca Nazionale del Lavoro che ha consolidato il finanziamento a breve termine di euro 1.000.000 sottoscritto nel 2008 e successivamente parzialmente rimborsato per euro 330.000

Di seguito il dettaglio al 31.12.2014:

- 1.1. debito verso Cassa di Risparmio di Volterra per euro 96.649 – Importo originario euro 190.000 - scadenza 30.06.2021
- 1.2. debito verso Cassa di Risparmio di Volterra per euro 1.367.065 – Importo originario euro 1.760.000 – scadenza 31.12.2024.
- 1.3. debito verso Cassa di Risparmio di San Miniato per euro 1.622.286 – Importo originario euro 1.950.000 – scadenza 30.06.2026
- 1.4. debito verso Banca Nazionale del Lavoro per euro 603.000 - scadenza 27.12.2023

Gli importi in scadenza entro il 31.12.2015 ammontano ad euro 338.309.

Dal 2° al 5° esercizio successivo al 2014 gli importi scadenti assommano ad euro 1.262.822

Gli importi scadenti oltre il 5° esercizio ammontano ad euro 2.087.790.

- 2) debiti a breve termine verso banche per complessivi euro 864.367 sono relativi:
 - per euro 332.098 ad operazioni di anticipi su fatture effettuati per sopperire alle necessità finanziarie nell'attesa dei pagamenti da parte dell'Azienda USL n. 5 di Pisa
 - per euro 83.960 a scoperti di conto corrente.
 - per euro 110.000 al finanziamento contratto con la Cassa di Risparmio di Volterra per il finanziamento della 13' mensilità 2014 da rimborsare in quote costanti entro il mese di giugno 2015.
 - per euro 338.309 alle quote capitale dei mutui scadenti entro il 31.12.2015.

- I debiti verso imprese controllanti sono incrementati di euro 251.261 e sono relativi ai debiti verso Terme di Casciana S.p.A. per fatture relative ai canoni di locazione.
- I debiti tributari sono decrementati di euro 47.816 e accolgono le posizioni debitorie nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria per ritenute d'acconto e imposte da versare.

Gli altri debiti comprendono :

- per euro 126.132 i debiti relativi al personale. Tale importo è relativo agli stipendi del mese di dicembre liquidati il 12 gennaio 2015, alla quota accantonata al Fondo Osservatorio Nazionale in attesa della liquidazione e ai Fondi di previdenza integrativa .
- per euro 20.961 i debiti per contributi associativi nei confronti di Federterme e Unione industriale Pisana
- Per euro 16.500 l'importo residuo da liquidare alla dottoressa Andreoni Cinzia a saldo del verbale di conciliazione sottoscritto presso il Tribunale di Pisa.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi passano da euro 260.820 a euro 218.650 e sono così dettagliati:

- I Ratei passivi sono relativi per euro 139.385 a retribuzioni ed oneri sociali maturati a favore del personale dipendente e per euro 26.507 a competenze e interessi passivi maturati a favore di Istituti di credito addebitati nel 2015.
- I Risconti passivi complessivi euro 52.759 sono relativi alle quote dei contributi percepiti dalla società Terme di Casciana sugli investimenti oggetto di conferimento e da riscontare in relazione alla durata degli stessi.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine al 31 dicembre 2014 ed al 31 dicembre 2013 non presentano valori.

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione in euro 4.277.242 presenta un incremento nei confronti dell'esercizio precedente pari a euro 23.406. Nel dettaglio è costituito da:

VALORE DELLA PRODUZIONE			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Ricavi per vendite:			
Vendita prodotti termali	44.430	42.216	2.214
Vendita esercizi commerciali	42.822		42.822
2. Ricavi per prestazioni:			
termale	1.177.693	1.168.599	9.094
riabilitazione	2.346.688	2.369.545	-22.857
benessere	200.465	169.391	31.074
piscina esterna	362.082	295.729	66.353
Benessere Villa Borri	32.598	86.585	-53.987
R.T.A. Villa Borri	-	33.986	-33.986
diversi	67.334	58.858	8.476
affitti	2.046	7.110	-5.064
contributi in c/ esercizio	-	20.733	-20.733
contributi c/ impianti	1.084	1.084	0
Totale	4.277.242	4.253.836	23.406

I contributi per euro 1.084 bilanciano la quota di ammortamento dei beni oggetto del contributo di cui al Reg. U.E. 2081/93.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione per complessivi euro 4.438.665 presentano un decremento di euro 205.875 rispetto all'esercizio precedente.

Essi sono così articolati :

COSTI DELLA PRODUZIONE			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
per materie prime, sussidiarie, consumo	151.706	122.694	29.012
Per servizi	966.590	1.089.973	-123.383
Per godimento beni di terzi	251.112	279.179	-28.067
Per il personale	2.148.552	2.090.217	58.335
Ammortamenti e svalutazioni	648.168	716.605	-68.437
variazioni delle rimanenze	(6.743)	12.045	-18.788
Accantonamento per rischi	-	-	-
Oneri diversi di gestione	279.280	333.827	-54.547
Totale	4.438.665	4.644.540	-205.875

Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

I costi per acquisto di materiali sussidiari di consumo e merci sono stati di euro 151.706 e sono relativi a :

COSTI PER ACQUISTO DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE E MERCI			
(euro)	31/12/2013	31/12/2013	variazione
materiali di consumo	104.210	72.105	32.105
Merci c/vendita	13.011	18.368	-5.357
materiali di manutenzione	24.734	24.689	45
carburanti per gli automezzi	548	600	-52
cancelleria e stampati societari	8.799	6.467	2.332
piante e vari	404	233	171
	151.706	122.462	29.244

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a euro 966.590 e sono costituiti da:

COSTI PER SERVIZI			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
assicurazioni	55.343	56.718	-1.375
spese postali e telefoniche	21.729	24.482	-2.753
manutenzione parco	0	0	-
canoni e servizi di manutenzione	44.326	62.281	-17.955
Analisi chimiche e batteriologiche	4.725	4.809	-84
manifestazioni e spettacoli	0	0	-
pubblicità e promozione	19.165	36.673	-17.508
consulenze amministrative, tecniche, legali e di revisione	33.074	60.934	-27.860
Servizio elaborazioni retribuzioni	0	0	-
energia elettrica, gas e acqua potabile	322.442	303.453	18.989
servizio lavanderia esterna	82.752	82.665	87
provvigioni a Tour Operator	170	1.593	-1.423
prestazioni rese da lavoratori parasubordinati	1.453	87.389	-85.936
servizio catering per il reparto degenza riabilitazione	118.417	119.546	-1.129
Prestazioni alberghiere riabilitazione	-	7.582	-7.582
contratto di assistenza con la Cooperativa Antares	-	34.426	-34.426
prestazioni sanitarie di medici in regime libero professionale	146.607	128.685	17.922
altre prestazioni in regime libero professionale	65.689	21.112	44.577
spese organi sociali	23.132	10.811	12.321
Prestazioni interinale	-	9.928	-9.928
Spese formazione personale	1.995	12.292	-10.297
Viaggi e trasferte	16.098	14.661	1.437
Altre prestazioni	9.473	9.933	-460
	966.590	1.089.973	-123.383

Gli emolumenti spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Collegio Sindacale euro 10.400 .
- Amministratore Unico euro 10.000.

Godimento beni di terzi

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

Comprendono inoltre:

- Le spese relative al contratto di sublocazione sottoscritto con Terme di Casciana S.p.A. relativo a immobili e porzione di parco presso il complesso Villa Borri.

- le spese sostenute a fronte del contratto sottoscritto con la ditta Base Srl per la fornitura di servizi "Pay for Page"
- i costi relativi al noleggio delle attrezzature informatiche e delle multifunzioni.

Al 31.12.2014 non sono presenti operazioni di leasing finanziario.

Costi del personale

I costi per il personale dipendente sono ammontati a euro 2.148.552, per un costo medio annuo di euro 33.571. Sono così ripartiti:

DETTAGLIO COSTI PER IL PERSONALE			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazioni
Dirigenti			
Retribuzioni	94.836	23.462	71.374
Oneri sociali	27.258	6.372	20.886
T.F.R.	6.674	494	6.180
Altri oneri	22	22	0
Quadri ed impiegati:			
Retribuzioni	426.559	435.083	-8.524
Oneri sociali	121.593	152.343	-30.750
T.F.R.	35.366	37.037	-1.671
Altri oneri	788	718	70
Operai :			
retribuzioni	1.034.521	1.055.054	-20.533
oneri sociali	310.181	295.454	14.727
T.F.R.	74.609	73.496	1.113
Altri oneri	16.145	5.182	10.963
Rimborsi Tirocinanti :	-	5.500	-5.500
Totale	2.148.552	2.090.217	58.335

NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI PER CATEGORIA		
	31/12/2014	31/12/2013
Dirigenti	1	
Quadri	2	2
impiegati ed operai (fissi)	48	49
impiegati ed operai (stagionali)	13	12
Totale	64	63

NUMERO DEI DIPENDENTI PER CATEGORIA (DATI PUNTUALI A FINE PERIODO)			
	31/12/2014	30/06/2014	31/12/2013
Dirigenti	1	1	1
Quadri	2	2	2
impiegati ed operai (fissi)	50	50	47
impiegati ed operai (stagionali)	3	20	6
Totale	56	73	56

Ammortamenti delle immobilizzazioni

I costi relativi agli ammortamenti delle immobilizzazioni di euro 648.168 sono i seguenti:

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Costi di impianto e ampliamento	-	1.428	-1.428
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	4.741	5.088	-347
Marchi. Concessioni. Licenze	295.714	249.555	46.159
Avviamento	-	-	
Altre	45.343	51.503	-6.160
Totale	345.798	307.574	38.224

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Terreni e fabbricati			
Impianti e macchinario	224.530	315.731	-91.201
Attrezzature industriali e commerciali	29.496	33.534	-4.038
Altri beni	48.344	59.766	-11.422
Totale	302.370	409.031	-106.661

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontanti a euro 279.280 sono costituiti:

- 1) per euro 254.260 da imposte e tasse che comprendono:

DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
imposta comunale sugli immobili (I.C.I.);	-	-	-
Imposta municipale unica (I.M.U.)	35.832	23.288	12.544
tasse per la raccolta dei rifiuti e servizi	19.907	49.644	-29.737
I.V.A. non deducibile	156.304	183.867	-27.563
tassa per fognature e depurazione	31.577	25.117	6.460
tasse concessioni governative	-	-	-
Imposte di Registro	3.176	4.007	-831
Diritti CCIAA	720	1.007	-287
altre	6.744	6.801	-57
Totale	254.260	293.731	-39.471

2) per euro 25.020 da altri oneri diversi che comprendono:

DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
contributi associativi	9.434	9.499	-65
Oneri per ravvedimento operoso	8.282	750	7.532
spese diverse e di rappresentanza	2.731	20.537	-17.806
Perdite su crediti	3.211	5.097	-1.886
Altre	970	4.213	-3.243
Minusvalenze su realizzo immob.ni	392		392
Totale	25.020	40.096	-15.076

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 161.726 con un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 3.008. Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Proventi da partecipazioni			
Interessi attivi da banche	250	94	156
altri	-	7	-7
Totale	250	101	149

INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI			
(euro)	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Interessi corrisposti a banche su anticipi fatture	26.021	24.829	1.192
Interessi corrisposti a banche su mutui	85.263	91.463	-6.200

Interessi corrisposti a banche su c/c	21.654	14.029	7.625
commissioni corrisposte a banche	23.108	25.055	-1.947
Interessi su altri debiti	5.930	3.443	2.487
Totale	161.976	158.819	3.157

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Al 31.12.2014 e al 31.12.2013 non presentano valori.

PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

I proventi ed oneri straordinari positivi per euro 107.563 comprendono :

- Sopravvenienze attive diverse per euro 118.241. L'importo principale pari ad euro 105.000 riguarda la sopravvenienza generata dalla rettifica dell'accantonamento "Fondo vertenze" essendo conclusa positivamente la causa con la Direzione Provinciale del Lavoro.
L'importo residuo è relativo a maggior oneri contabilizzati in esercizi precedenti.
- Sopravvenienze passive diverse per euro 10.678, di cui euro 1.669 riguardano imposte e tasse relative ad esercizi precedenti ed euro 9.009 sono relative ad oneri di competenza dell'esercizio precedente.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito d'esercizio sono così composte:

- Euro 52.068 sono relative ad imposte IRAP
- Euro 21.360 riguardano le imposte IRES
- Le imposte differite attive di euro 44.275 sono relative alla quota annua, rapportata all'ammortamento, dell'onere fiscale differito calcolato sulla differenza tra il valore di conferimento ed il valore contabile netto degli immobili conferiti in data 22 dicembre 2008 dalla società Terme di Casciana S.p.A.
- Le imposte anticipate positive per complessivi euro 16.576 sono relative alla differenza tra euro 12.905 concernenti variazioni temporanee in aumento della base imponibile per imposte di competenza dell'esercizio deducibili al momento del pagamento ed euro 29.481 concernenti variazioni in diminuzione per pagamento imposte relative ad anni precedenti.

Si conclude la nota integrativa facendo presente che:

La società non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario

Non sono presenti operazioni in valuta.

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

Si dà infine atto che tutte le operazioni poste in essere sono state regolarmente contabilizzate nonché esposte nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico e che nessun fatto di rilievo che possa produrre notevoli riflessi sulla gestione è avvenuto dopo la chiusura dell'esercizio 2014.

Casciana Terme Lari, 20 marzo 2015

L'Amministratore Unico

Falzone Eduardo

BAGNI DI CASCIANA SRL

Piazza Garibaldi, 9

56034 CASCIANA TERME

Codice fiscale e numero di iscrizione

Registro imprese Pisa 01650720509

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

L'anno 2014 ha rappresentato un anno di conferme per la struttura complessivamente considerata. Nonostante le incertezze legate al nuovo assetto territoriale, per effetto della fusione dei Comuni di Casciana Terme e Lari, si è assistito ad una crescita delle presenze nella piscina esterna, che ha superato le 30.000 unità. In via preliminare si può affermare che, in un contesto economico veramente difficile, in cui si registrano, a livello nazionale, un calo delle cure termali e del termalismo in generale (quindi anche il benessere connesso), Bagni di Casciana ha registrato in controtendenza una stabilizzazione del fatturato ed una crescita di interesse per le numerose offerte rese dal comprensorio Terme di Casciana.

In via preliminare si fa presente che il fatturato complessivo si è attestato ad euro 4.277.242 +5% rispetto allo scorso anno, pur in presenza di una netta riduzione dei ricavi del ramo d'azienda Villa Borri che ha registrato un fatturato di euro 32.597,55, contro i 120.571,43 dello scorso anno.

Questo risultato è stato possibile grazie alle numerose iniziative avviate nel corso dell'anno e finalizzate al richiamo di clienti nuovi ed alla fidelizzazione di quelli già esistenti, nonché allo sviluppo di nuove iniziative territoriali che hanno coinvolto il nuovo Comune, con una offerta commerciale all'insegna dello "star bene"

L'azienda dunque ha espresso numeri di stabilità e di progressivo conseguimento del pareggio economico e finanziario.

TERMALISMO

Nonostante anche quest'anno l'azienda abbia subito una nuova riduzione di budget sanitario termale da parte della Asl territorialmente competente, che ne ha frenato lo sviluppo, con particolare riferimento ad alcuni importanti progetti come la cura della psoriasi, è stato possibile sopperire attraverso iniziative commerciali di cure a pagamento con particolari sconti ed associate a percorsi benessere di indiscussa qualità. L'azienda ha quindi difeso la propria quota di mercato grazie alla fedeltà dei clienti. Complessivamente il comparto termale ha fatturato 1.539.775,00 euro circa, di cui 360.000,00 euro circa per la sola piscina termale.

Le possibilità di crescita futura di questo settore sono legate essenzialmente all'aumento del fatturato della piscina esterna ed alla recente liberalizzazione delle cure in ambito europeo, attualmente ancora in fase di definizione normativa, che potrà permettere a qualunque cittadino europeo di beneficiare di cure termali in regime convenzionato.

CENTRO BENESSERE

Il fatturato del settore benessere tradizionale ha registrato una stabilizzazione di fatturato, attestandosi intorno ai 200.000,00 euro, con una crescita del 15% rispetto all'anno . Anche in questo ambito sono state effettuate molteplici promozioni al fine di acquisire nuova clientela e fidelizzare quella esistente. Nel 2015 ci si attende una stabilizzazione di fatturato, con la ripresa di iniziative commerciali, soprattutto estive, legate ad aperture serali ed eventi territoriali.

RIABILITAZIONE

L'anno 2014 ha segnato una stabilizzazione del fatturato della riabilitazione, dopoché l'anno 2013 aveva registrato un deciso aumento di fatturato. Ciò significa che in questo anno l'azienda ha consolidato questa crescita, con importanti numeri di presenze sia in regime residenziale che diurno. Le premesse del 2015 sono molto buone, essendo stati completati i lavori per l'aumento dei posti letto e, dunque, la possibilità di aumentare l'offerta riabilitativa rispetto a tutto il territorio toscano. Si conferma infine il grande lavoro di squadra della struttura sia interna che in regime libero professionale, che ha consentito il raggiungimento di indicatori importanti elaborati dall'Istituto Superiore Sant'Anna, secondo il quale l'azienda ad ottobre 2014 risulta tra quelle di maggior efficacia ed efficienza.

VILLA BORRI

Nel primo semestre 2014 l'azienda ha definito la procedura d'evidenza pubblica per l'affidamento in gestione a terzi del suddetto ramo d'azienda. E' stata quindi esperita la suddetta gara ma, nonostante la partecipazione di più concorrenti, non si è addivenuti ad un'assegnazione a causa della mancanza di requisiti preliminari di partecipazione. Nel 2015 l'azienda è riuscita a firmare un accordo di servizi di una struttura alberghiera locale che, al 31/3/2015, ha consentito di fatturare 32.730,00 euro. L'obiettivo 2015 è di assegnare in gestione il ramo ad un soggetto giuridicamente ed economicamente qualificato.

ANDAMENTO COSTI DELL'AZIENDA E RISULTATO

Nel corso del 2014 è proseguita l'attività di riduzione costi, al fine di massimizzare il risparmio ed ottimizzare l'efficienza dell'azienda. Rispetto ai dati del 2013 si sono verificati i seguenti risultati, in linea con quanto previsto a budget:

- +2,7% sul personale dipendente
- -10% su godimento beni di terzi
- -11% circa sui servizi.

Di seguito una tabella riepilogativa dei principali indici di bilancio al 31/12/2014:

	ATTIVO		PASSIVO
Immobilizzazioni nette	6.865.396	Mezzi Propri	934.259
Rimanenze finali	65.715	Passività Differite	1.593.368
			<u>3.350.693</u>
			4.944.061
Crediti + Liquidità	1.527.571	Passività a Breve	2.395.934
Ratei e Risconti	34.222	Ratei e Risconti	218.650
	8.492.904		8.492.904

PRINCIPALI INDICI DI BILANCIO

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

Mezzi Propri	934.259	0,136
Immobilizzazioni Nette	6.865.396	

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

Mezzi Propri + Passività Differite	5.878.320	0,856
Immobilizzazioni Nette	6.865.396	

Indice di Liquidità Corrente=

Attivo circolante	1.593.286	0,665
Passività a Breve (escluso ratei e risconti)	2.395.934	

Indice di Liquidità Immediata=

Crediti + Attività Liquide	1.527.571	0,638
Passività a Breve	2.395.934	

	2014	2013	2012
EBIT			
Ricavi della Produzione- Costi della Produzione	-161.423	-390.704	1.058.225
EBITDA			
Ricavi della Produzione - Costi della Produzione			
- Ammortamenti	486.745	325.798	-373.003

Si sottolinea l'importanza della marginalità, cresciuta nel corso dell'ultimo triennio. Degno di nota è infatti il dato della gestione caratteristica dell'azienda, esclusi gli ammortamenti EBITDA, che ha nuovamente registrato un segno positivo importante, vale a dire **486.745** euro, + 49,5% rispetto allo scorso anno. Premessa fondamentale per il raggiungimento del break even point già nell'esercizio 2015, in presenza dell'assegnazione del ramo d'azienda Terme Villa Borri.

IL RUOLO SOCIALE DELLE TERME

Anche quest'anno ci sono state numerose iniziative di carattere culturale come mostre di pittura, scultura, fotografia, concorsi di scrittura, convegni, le rassegne di presentazione di libri, attività

Mettendo a disposizione i propri diversi locali (Salone delle Terme, Reception, Sala Lettura, vari locali di Villa Borri, Parco delle Terme nella stagione estiva) per tutte queste iniziative, le proprie risorse, oltre che il personale necessario alla sistemazione dei locali prima e dopo i diversi eventi ed i costi delle utenze relative, le Terme hanno svolto un ruolo molto importante del punto di vista sociale d'impresa.

Anche nel 2014 le diverse strutture delle Terme sono state date in uso alla nuova Amministrazione Comunale per attività proprie e/o delle numerose associazioni locali che operano sul territorio (sportive, culturali, ricreative ecc.), anche avendo il patrocinio di dette iniziative. L'inserimento del logo delle Terme nei vari materiali quali depliant, manifesti, siti web, comunicati stampa ecc. ha favorito la diffusione del marchio anche al di fuori di ambiti territoriali limitrofi.

Bagni di Casciana ha proseguito a rendere disponibile e fruibile all'intera cittadinanza il Parco delle Terme a titolo gratuito, ed è stato confermato come luogo naturale rilassante, curato, sicuro e piacevole a due passi dal centro cittadino e senza alcun onere o biglietto di ingresso.

PREVENZIONE E SICUREZZA: GLI INVESTIMENTI DEL 2013 E PROGRAMMATI PER IL 2014

Anche per l'anno 2014 la società ha continuato ad operare ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza e prevenzione. E' stato rinnovato l'incarico allo studio Maci di svolgere la vigilanza sull'operato del personale manutentivo ai fini della sicurezza e di redigere mensilmente un report dello stato di avanzamento delle opere svolte ai fini della sicurezza, al fine di aggiornare costantemente l'azienda sui progressi. Sono stati redatti documenti nel rispetto degli obblighi di legge: aggiornato il documento di valutazione di rischi, l'organigramma del Servizio di Prevenzione e Protezione e relative misure di sicurezza. E' stato aggiornato il regolamento aziendale e comunicato a tutti i dipendenti e collaboratori dell'azienda, anche al fine di informare tutti sul corretto utilizzo delle attrezzature aziendali e delle principali procedure comportamentali all'interno di un luogo aperto al pubblico.

Sono proseguite le attività di riunioni periodiche sulla gestione dell'attività di manutenzione nel rispetto della normativa sulla sicurezza, con lo scopo anche di monitorare l'andamento dell'azienda sul piano degli interventi programmati ed estemporanei, al fine di soddisfare le esigenze quotidiane di personale e clienti/pazienti, nonché di portare avanti opere di maggiore impegno economico. E' stato altresì redatto il piano emergenza.

Nel corso del 2014 è stato realizzato un importante intervento sulla nuova centrale termica, con conseguente asseverazione: sono stati predisposti piani di evacuazione, affisse planimetrie di sicurezza ed ultimati alcuni modelli organizzativi di sicurezza, come quello per la prevenzione del rischio legionella.

E' stato predisposto il piano di formazione, previsto dalle leggi, che sarà completata nel corso del primo semestre 2015.

LE ATTIVITA' DI SVILUPPO

Nell'anno 2014 l'azienda ha proseguito sulla scia dell'anno 2013 a promuovere numerose iniziative volte al ritorno di una clientela fidelizzata e sempre interessata alle attività svolte dalle Terme: dalle promozioni a tema, alle vendite dei pacchetti benessere termali, alle collaborazioni con aziende territoriali per la presentazione di prodotti locali nonché per la degustazione di specialità all'interno della cornice delle Terme ed all'interno del Parco Termale. Le terme di Casciana costituiscono oggi un polo attrattivo di grande rilievo, con un interesse che si collega al benessere ed alla salute con l'ampia gamma di servizi termali e cure offerte. Questa strategia d'impresa è in linea del resto con il ripensamento del concetto di Terme tradizionale e questo passaggio evolutivo sta avvenendo un po' in tutta Italia. Il presente ed il prossimo futuro delle Terme è destinato a virare verso un percorso emozionale in cui la salute e l'equilibrio con il proprio corpo si fondono con il benessere sensoriale a tutto tondo.

Riprova di questo è data dai numeri di fatturato che, sostanzialmente, sono stabili rispetto all'anno precedente ed in crescita nel corso dell'ultimo quadrimestre, il tutto in un momento storico di ridefinizione del complesso Terme Villa Borri che, naturalmente, determina un'influenza negativa sul turismo, almeno finché non sarà assegnato in gestione ad un partner capace ed esperto del settore, in grado di rilanciare anche quella nicchia di mercato molto selezionato.

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);

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

Nel corso dei primi mesi dell'anno 2015 l'azienda ha confermato l'andamento di stabilità di fatturato rispetto al 2014, seppur in leggera flessione. Ed infatti il fatturato complessivo atteso al 31/03/2015 ammonta ad euro 650.000,00 circa. Si evidenzia in particolare come sia il comparto del benessere tradizionale che quello termale legato alla piscina esterna sia stabile. Ciò è stato possibile anche grazie alle tante iniziative, ulteriori a quelle già descritte sopra, che sono state promosse e realizzate: si è sviluppato per esempio il ranking in rete attraverso i canali social (facebook, twitter) con pubblicità mirate sul benessere.

Con gli stessi canali di comunicazione si è sviluppata l'attività di cura della psoriasi al di là dell'ambito territoriale di appartenenza ed anche oltre regione. Sono stati avviati contatti e sono prossimi alla firma accordi per lo sviluppo dell'offerta Terme di Casciana all'interno di programmi turistici più ampi: dalle crociere alle visite artistiche in toscana, dai viaggi di gruppo organizzati dai tour operator alle gite scolastiche.

Questa nuova percezione delle Terme come luogo di rinascita e di rigenerazione è stata poi avvertita anche da specialisti in ambito neurologico che hanno ravvisato nella piscina termale all'interno del parco un'ottima opportunità motoria e di svago per pazienti con limitata motorietà.

Dunque una clientela quanto mai vasta e destinata a crescere.

Un ultimo aspetto degno di nota riguarda una minima parte del personale : al fine di contenere i costi ed in attesa che venga affidato in gestione il ramo d'azienda Terme Villa Borri, l'azienda ha siglato un accordo con le OO.SS. e le RSU per attivare la Cassa Integrazione Guadagni in Deroga. Tale accordo è per il periodo gennaio- maggio 2015.

Signori Azionisti,

dalle premesse fatte e verificato l'iter di crescita che l'azienda ha seguito raggiungendo importanti risultati, si propone di procedere all'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2014 con una perdita netta di euro 228.163,00 che si propone di rinviare all'esercizio successivo.

Casciana Terme Lari, li 20 Marzo 2015

L'Amministratore Unico

Eduardo Falzone.....

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

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

Codice Fiscale 01650720509

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

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

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 del predetto esercizio la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società "BAGNI DI CASCIANA S.R.L." chiuso al 31 dicembre 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 contenute nel bilancio, anche attraverso circolarizzazione con clienti e fornitori, 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	6.865.396
- Attivo Circolante	euro	1.593.286
- Ratei e risconti attivi	euro	34.222
Totale	euro	8.492.904

PASSIVITA' E NETTO

- Capitale sociale	euro	446.460
- Riserve di Rivalutazione	euro	0
- Riserva Legale	euro	357
- Altre riserve	euro	715.605
- Utile (perdita) portata a nuovo	euro	(0)
- Utile (Perdita) di esercizio	euro	(228.163)
- Totale patrimonio netto	euro	934.259
- Fondi per rischi e oneri	euro	684.608
- Trattamento di Fine Rapporto	euro	908.760
- Debiti	euro	5.746.627
- Ratei e risconti passivi	euro	218.650
Totale	euro	8.492.904
<u>Conti d'ordine</u>	euro	0

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	euro	4.277.242
Costi della produzione	<u>euro</u>	<u>4.438.665</u>
Diff. tra Valore e Costi Produzione	euro	(161.423)

Proventi e Oneri Finanziari	euro	(161.726)
Rettifiche di valore di att.fin.	euro	0
Proventi e Oneri Straordinari	<u>euro</u>	<u>107.563</u>
Risultato prima delle Imposte	euro	(215.586)
Imposte Correnti	euro	(73.428)
Imposte Differite	euro	44.275
Imposte Anticipate	euro	16.576
Utile (Perdita) dell'esercizio	euro	(228.163)

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono stati comparati secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione redatta da questo Collegio in data 6 marzo 2014.

Riguardo al contenuto del bilancio il Collegio osserva quanto segue:

1. L'esercizio 2014 si è concluso con una perdita netta di € 228.163 (nel 2013 si era realizzato un utile netto di euro € 6.729).
2. Il margine operativo (differenza tra valore e costi della produzione), che, sostanzialmente, rappresenta il risultato della gestione caratteristica, è negativo per € 161.423, (nel 2013 vi era stato un risultato negativo di € 390.704) .
3. Il collegio prende atto del permanere di un congruo accantonamento a copertura dei rischi legati ai contenziosi in corso.

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 Bagni di Casciana S.r.l.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Bagni di Casciana Srl al 31 dicembre 2014.

Il Collegio rileva inoltre, quale positivo riscontro alle osservazioni già effettuate nella relazione al bilancio 2013, un ulteriore miglioramento del margine operativo, ancorché non sufficiente ad ottenere un'inversione di segno di tale posta.

Il Collegio prende atto che l'esercizio 2014 ha generato un *cash flow positivo*, a conferma del miglioramento dell'andamento gestionale ma, al riguardo, insiste affinché permanga una cura particolare sul monitoraggio costante dei delicati equilibri finanziari e monetari, e delle variabili interne ed esterne che li determinano.

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 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 (PI), 01 Aprile 2015

Il Collegio Sindacale

Dr. Carlo Rossi

Dr. Joselito Lagonegro

Dr. Claudio Matteoli