

# BILANCIO DI ESERCIZIO

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

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

*Sede:* PIAZZA GARIBALDI, 9 - CASCIANA TERME LARI  
(PI) 56035

*Capitale sociale:* 8.000.000

*Capitale sociale interamente versato:*

*Codice CCIAA:*

*Partita IVA:* 00381680503

*Codice fiscale:* 00381680503

*Numero REA:*

*Forma giuridica:* Società per azioni

*Settore di attività prevalente (ATECO):* 682001

*Società in liquidazione:* no

*Società con socio unico:* no

*Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento:* no

*Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:*

*Appartenenza a un gruppo:*

*Denominazione della società capogruppo:*

*Paese della capogruppo:*

Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

## Stato patrimoniale

|   | 31-12-2016       | 31-12-2015       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>                             |                  |                  |
| <b>Attivo</b>   |                  |                  |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                            |                  |                  |
| <b>II - Immobilizzazioni materiali</b>                |                  |                  |
| 1) terreni e fabbricati                               | 5.860.581        | 5.881.721        |
| 2) impianti e macchinario                             | 404.354          | 495.049          |
| 3) attrezzature industriali e commerciali             | 28.239           | 34.514           |
| 5) immobilizzazioni in corso e acconti                | 27.320           | 27.320           |
| <b>Totale immobilizzazioni materiali</b>              | <b>6.320.494</b> | <b>6.438.604</b> |
| <b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>             |                  |                  |
| 1) partecipazioni in                                  |                  |                  |
| a) imprese controllate                                | 0                | 0                |
| d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti | -                | 308              |
| d-bis) altre imprese                                  | 308              | -                |
| <b>Totale partecipazioni</b>                          | <b>308</b>       | <b>308</b>       |
| 3) altri titoli                                       | 466.073          | 592.324          |
| <b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>            | <b>466.381</b>   | <b>592.632</b>   |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                    | <b>6.786.875</b> | <b>7.031.236</b> |
| <b>C) Attivo circolante</b>                           |                  |                  |
| <b>II - Crediti</b>                                   |                  |                  |
| 1) verso clienti                                      |                  |                  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                | 107.676          | 92.172           |

|   | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---|------------|------------|
| <b>Totale crediti verso clienti</b>                                       | 107.676    | 92.172     |
| <b>2) verso imprese controllate</b>                                       |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                    | 0          | -          |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                    | 445.144    | 307.076    |
| <b>Totale crediti verso imprese controllate</b>                           | 445.144    | 307.076    |
| <b>4) verso controllanti</b>  |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                    | 0          | -          |
| <b>Totale crediti verso controllanti</b>                                  | 0          | -          |
| <b>5-bis) crediti tributari</b>   |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                    | 0          | 33.634     |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                    | 783        | -          |
| <b>Totale crediti tributari</b>   | 783        | 33.634     |
| <b>5-ter) imposte anticipate</b>  | 168        | 752        |
| <b>5-quater) verso altri</b>  |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                    | 1.413      | 3.603      |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                    | -          | 0          |
| <b>Totale crediti verso altri</b>   | 1.413      | 3.603      |
| <b>Totale crediti</b>   | 555.184    | 437.237    |
| <b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>  |            |            |
| <b>2) partecipazioni in imprese collegate</b>                             | 0          | -          |
| <b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b> | 0          | -          |
| <b>IV - Disponibilità liquide</b>   |            |            |
| <b>1) depositi bancari e postali</b>                                      | 493        | 691        |
| <b>Totale disponibilità liquide</b>                                       | 493        | 691        |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>                                       | 555.677    | 437.928    |

|   | <b>31-12-2016</b> | <b>31-12-2015</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>D) Ratei e risconti</b>                        | 99.444            | 58.471            |
| <b>Totale attivo</b>                              | <b>7.441.996</b>  | <b>7.527.635</b>  |
| <b>Passivo</b>                                    |                   |                   |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                        |                   |                   |
| <b>I - Capitale</b>                               | 8.010.027         | 8.010.027         |
| <b>III - Riserve di rivalutazione</b>             | 277.599           | 277.599           |
| <b>IV - Riserva legale</b>                        | 74.092            | 74.092            |
| <b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b> |                   |                   |
| <b>Varie altre riserve</b>                        | 6.857             | 346.943           |
| <b>Totale altre riserve</b>                       | 6.857             | 346.943           |
| <b>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</b>     | (1.732.653)       | (1.732.653)       |
| <b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>        | (134.474)         | (340.085)         |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                    | <b>6.501.448</b>  | <b>6.635.923</b>  |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                |                   |                   |
| <b>4) altri</b>                                   | 3.145             | -                 |
| <b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>           | 3.145             | -                 |
| <b>D) Debiti</b>                                  |                   |                   |
| <b>4) debiti verso banche</b>                     |                   |                   |
| <b>esigibili entro l'esercizio successivo</b>     | 98.890            | 100.397           |
| <b>Totale debiti verso banche</b>                 | 98.890            | 100.397           |
| <b>7) debiti verso fornitori</b>                  |                   |                   |
| <b>esigibili entro l'esercizio successivo</b>     | 153.785           | 147.384           |
| <b>Totale debiti verso fornitori</b>              | 153.785           | 147.384           |
| <b>9) debiti verso imprese controllate</b>        |                   |                   |
| <b>esigibili entro l'esercizio successivo</b>     | 17.884            | 20.366            |
| <b>Totale debiti verso imprese controllate</b>    | 17.884            | 20.366            |

|  | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|--|------------|------------|
| <b>12) debiti tributari</b>  |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                   | 14.200     | 24.603     |
| <b>Totale debiti tributari</b>   | 14.200     | 24.603     |
| <b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>    |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                   | 163        | 0          |
| <b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | 163        | 0          |
| <b>14) altri debiti</b>  |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                   | 64.256     | 51.058     |
| <b>Totale altri debiti</b>   | 64.256     | 51.058     |
| <b>Totale debiti</b>   | 349.178    | 343.808    |
| <b>E) Ratei e risconti</b>   | 588.225    | 547.904    |
| <b>Totale passivo</b>  | 7.441.996  | 7.527.635  |

## Conto economico

|  | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|--|------------|------------|
| <b>Conto economico</b>                                   |            |            |
| <b>A) Valore della produzione</b>                        |            |            |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni              | 240.786    | 240.593    |
| 5) altri ricavi e proventi                               |            |            |
| altri  | 21.541     | 36.285     |
| <b>Totale altri ricavi e proventi</b>                    | 21.541     | 36.285     |
| <b>Totale valore della produzione</b>                    | 262.327    | 276.878    |
| <b>B) Costi della produzione</b>                         |            |            |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 87         | -          |
| 7) per servizi   | 51.194     | 72.728     |

|  | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|--|------------|------------|
| 8) per godimento di beni di terzi  | 7.000      | 7.000      |
| 10) ammortamenti e svalutazioni  |            |            |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                       | 118.110    | 117.882    |
| <b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>  | 118.110    | 117.882    |
| 12) accantonamenti per rischi  | 3.145      | -          |
| 14) oneri diversi di gestione  | 66.281     | 60.805     |
| <b>Totale costi della produzione</b>   | 245.817    | 258.415    |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>                          | 16.510     | 18.463     |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>  |            |            |
| 16) altri proventi finanziari  |            |            |
| d) proventi diversi dai precedenti   |            |            |
| altri  | -          | 1          |
| <b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>  | -          | 1          |
| <b>Totale altri proventi finanziari</b>  | -          | 1          |
| 17) interessi e altri oneri finanziari   |            |            |
| altri  | 8.519      | 12.945     |
| <b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>                                       | 8.519      | 12.945     |
| <b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>                    | (8.519)    | (12.944)   |
| <b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>                     |            |            |
| 19) svalutazioni   |            |            |
| a) di partecipazioni   | 126.251    | 341.934    |
| <b>Totale svalutazioni</b>   | 126.251    | 341.934    |
| <b>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)</b> | (126.251)  | (341.934)  |
| <b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>                               | (118.260)  | (336.415)  |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate               |            |            |

|  | 31-12-2016       | 31-12-2015       |
|--|------------------|------------------|
| imposte correnti   | 15.630           | 4.316            |
| imposte differite e anticipate   | 584              | (646)            |
| proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale      | 0                | 0                |
| <b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b> | <b>16.214</b>    | <b>3.670</b>     |
| <b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>  | <b>(134.474)</b> | <b>(340.086)</b> |

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

|   | 31-12-2016       | 31-12-2015       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>   |                  |                  |
| <b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>  |                  |                  |
| Utile (perdita) dell'esercizio  | (134.474)        | (340.086)        |
| Imposte sul reddito   | 16.214           | 3.670            |
| Interessi passivi/(attivi)  | 5.590            | 8.769            |
| (Dividendi)   | 0                | 0                |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività   | 0                | 0                |
| <b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>            | <b>(112.670)</b> | <b>(327.647)</b> |
| <b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>                           |                  |                  |
| Accantonamenti ai fondi   | 3.145            | 0                |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni   | 118.110          | 117.882          |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore   | 0                | 0                |
| Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie | 0                | 0                |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari  | 126.251          | 341.934          |
| <b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>                    | <b>247.506</b>   | <b>459.816</b>   |

|   | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---|------------|------------|
| <b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b> | 134.836    | 132.169    |
| <b>Variazioni del capitale circolante netto</b>                                   |            |            |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze   | 0          | 0          |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti                                 | 15.504     | (29.500)   |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori                                | 6.401      | (42.687)   |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi                               | (40.973)   | (58.471)   |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi                              | 40.321     | 191.299    |
| Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto                 | 8.223      | 63.106     |
| <b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>                            | 29.476     | 123.747    |
| <b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>     | 164.312    | 255.916    |
| <b>Altre rettifiche</b>   |            |            |
| Interessi incassati/(pagati)  | (5.590)    | (8.769)    |
| (Imposte sul reddito pagate)  | (37.063)   | 16.694     |
| Dividendi incassati   | 0          | 0          |
| (Utilizzo dei fondi)  | 0          | 0          |
| Altri incassi/(pagamenti)   | 0          | 0          |
| <b>Totale altre rettifiche</b>  | (42.653)   | 7.925      |
| <b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>                             | 121.659    | 263.841    |
| <b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>                |            |            |
| <b>Immobilizzazioni materiali</b>   |            |            |
| (Investimenti)  | 0          | 0          |
| Disinvestimenti   | 0          | 0          |
| <b>Immobilizzazioni immateriali</b>   |            |            |
| (Investimenti)  | 0          | 0          |
| Disinvestimenti   | 0          | 0          |

|  | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|--|------------|------------|
| <b>Immobilizzazioni finanziarie</b>                                    |            |            |
| (Investimenti)   | 0          | 0          |
| Disinvestimenti  | 0          | 0          |
| <b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>                          |            |            |
| (Investimenti)   | 0          | 0          |
| Disinvestimenti  | 0          | 0          |
| (Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)  | 0          | 0          |
| <b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>            | 0          | 0          |
| <b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>   |            |            |
| <b>Mezzi di terzi</b>  |            |            |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche                    | (1.507)    | 6.585      |
| Accensione finanziamenti   | 0          | 0          |
| (Rimborso finanziamenti)   | 0          | 0          |
| <b>Mezzi propri</b>  |            |            |
| Aumento di capitale a pagamento  | 0          | 0          |
| (Rimborso di capitale)   | 0          | 0          |
| Cessione/(Acquisto) di azioni proprie                                  | 0          | 0          |
| (Dividendi e acconti su dividendi pagati)                              | 0          | 0          |
| <b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>           | (1.507)    | 6.585      |
| <b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b> | 120.152    | 270.426    |
| <b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>                        |            |            |
| Depositi bancari e postali   | 691        | -          |
| Assegni  | 0          | -          |
| Danaro e valori in cassa   | 0          | -          |
| <b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>                 | 691        | -          |

|  | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|--|------------|------------|
| <b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>        |            |            |
| <b>Depositi bancari e postali</b>                    | 493        | 691        |
| <b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b> | 493        | 691        |

## NOTA INTEGRATIVA

La Società Terme di Casciana S.p.A. opera nel settore dello sfruttamento e della valorizzazione delle acque termali. Sede e direzione dell'azienda si trovano a Casciana Terme Lari - Piazza Garibaldi n. 9.

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato ammonta ad euro 8.010.027,09 .

Esso è composto da 2.282.059 azioni, ciascuna da nominali euro 3,51, così ripartite:

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

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

La società, a seguito dell'operazione straordinaria di conferimento d'azienda alla società controllata Bagni di Casciana S.r.l. effettuata con atto notarile del 22 dicembre 2008, ha assunto le caratteristiche di società immobiliare nella cui disponibilità sono rimasti gli immobili delle terme storiche parte dei quali a far data da 1 gennaio 2009 sono stati concessi in locazione a Bagni di Casciana S.r.l. e la nuda proprietà dei fabbricati di Villa Borri.

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

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

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

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

### **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

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

### **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

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

Esse comprendono gli incrementi conseguenti all'applicazione sia delle leggi di rivalutazione monetaria n. 576/1975 e 72/1983, sia di quella n. 413/1991 sulla rivalutazione obbligatoria dei beni immobili delle imprese. Il valore delle immobilizzazioni materiali è stato rettificato degli ammortamenti complessivamente stanziati.

Questi ultimi, con eccezione dei Fabbricati Industriali, sono stati calcolati nei limiti delle aliquote previste dal D.M. 29 ottobre 1974 (e successive modificazioni) e 31 dicembre 1988, ritenute idonee a ripartire il valore di carico delle immobilizzazioni materiali nel periodo di vita utile delle stesse.

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

Le immobilizzazioni in corso e gli acconti corrisposti sono iscritti sulla base dei costi sostenuti e degli anticipi erogati.

Con riferimento alle immobilizzazioni materiali costituite dai fabbricati esistenti al momento del conferimento dell'attività a Bagni di Casciana S.r.l., si evidenzia che la loro possibilità di utilizzazione non è sostanzialmente limitata nel tempo, tenendo anche conto del fatto che il valore di tali immobili non ha subito ed è destinato a non subire diminuzioni nel corso degli anni.

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

La società inoltre ha richiesto apposita perizia che ha accertato che non si sono registrate variazioni di valore dei beni immobili rispetto a quanto stimato nella Perizia di Stima asseverata con il rito del giuramento in data 16 dicembre 2008.

Per tale motivo la voce fabbricati, oggetto della perizia di stima effettuata in data 16.12.2008, nel corrente esercizio, come già negli esercizi dal 2009 al 2015, non è stata assoggettata ad ammortamento.

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

### **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

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

### **RIMANENZE**

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

#### **CREDITI E DEBITI**

Sono iscritti al loro valore nominale. Per quanto concerne i crediti tale valore viene opportunamente rettificato per 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 31.12.2016 ed al 31.12.2015 non presentano valori.

## IMMOBILIZZAZIONI

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

## IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali al 31.12.2016 e al 31.12.2015 non presentano valori

## IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Nell'esercizio 2016 non sono state effettuate acquisizioni.

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

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

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

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

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

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

Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

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

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

| Beni non rivalutati Beni rivalutati    |                  |                  |                            |                           |                            |                      |
|--|------------------|------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|
| (euro)                                 | Costo storico    | Costo storico    | Rivalutazione legge 576/75 | Rivalutazione legge 72/83 | Rivalutazione legge 413/91 | Valore al 31.12.2016 |
| Terreni e fabbricati industriali       | 6.117.702        | 2.921.597        | 118.783                    | 491.018                   | 394.174                    | 10.043.274           |
| Impianti e macchinario                 | 906.943          |                  |                            |                           |                            | 906.943              |
| Attrezzature industriali e commerciali | 62.753           |                  |                            |                           |                            | 62.753               |
| Altri beni                             | 2.493            |                  |                            |                           |                            | 2.493                |
| Immobilizzazioni in corso              | 27.320           | -                | -                          | -                         | -                          | 27.320               |
| <b>Totale</b>                          | <b>7.117.211</b> | <b>2.921.597</b> | <b>118.783</b>             | <b>491.018</b>            | <b>394.174</b>             | <b>11.042.783</b>    |

Nel seguente prospetto sono riprodotti, suddivisi per ciascuna voce, i movimenti intervenuti nell'esercizio, nonché la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2015:

| IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2015 |                   |                  |                       |                   |
|--|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| (euro)                                   | Costo             | rivalutazioni    | Fondi di ammortamento | Valore a bilancio |
| Terreni e fabbricati industriali         | 9.039.299         | 1.003.975        | 4.161.553             | 5.881.721         |
| Impianti e macchinario                   | 906.943           |                  | 411.894               | 495.049           |
| Attrezzature industriali e commerciali   | 62.753            |                  | 28.239                | 34.514            |
| Altri beni                               | 2.493             |                  | 2.493                 | -                 |
| Immobilizzazioni in corso                | 27.320            |                  |                       | 27.320            |
| <b>Totale</b>                            | <b>10.038.800</b> | <b>1.003.975</b> | <b>4.604.179</b>      | <b>6.438.604</b>  |

### VARIAZIONI DEL PERIODO

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

| <b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2016</b> |                   |                  |                          |                      |
|---|-------------------|------------------|--------------------------|----------------------|
| (euro)  | Costo             | rivalutazioni    | Fondi di<br>ammortamento | Valore a<br>bilancio |
| Terreni e fabbricati industriali                | 9.039.299         | 1.003.975        | 4.182.693                | 5.860.581            |
| Impianti e macchinario                          | 906.943           |                  | 502.589                  | 404.354              |
| Attrezzature<br>industriali,commerciali         | 62.753            |                  | 34.514                   | 28.239               |
| Altri beni                                      | 2.493             |                  | 2.493                    | -                    |
| Immobilizzazioni in corso                       | 27.320            |                  |                          | 27.320               |
| <b>Totale</b>                                   | <b>10.038.808</b> | <b>1.003.975</b> | <b>4.722.289</b>         | <b>6.320.494</b>     |

## IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

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

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

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

| <b>PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2015</b> |                |                   |                  |                      |
|--|----------------|-------------------|------------------|----------------------|
| euro   | Costo          | Rivalutazio<br>ni | Svalutazio<br>ni | Valore a<br>bilancio |
| Partecipazioni in:   |                |                   |                  |                      |
| <b>* Imprese controllate</b>   |                |                   |                  | -                    |
| <b>* imprese controllanti</b>  |                |                   |                  |                      |
| <b>* altre imprese</b>   |                |                   |                  |                      |
| Consorzio Toscana Termale  |                |                   |                  | -                    |
| Consorzio Turistico Volterra   | 308            |                   |                  | 308                  |
| Altri titoli:  | 592.324        |                   |                  | 592.324              |
| <b>Conferimenti in conto capitale</b>                                  |                |                   |                  |                      |
| <b>Totale</b>  | <b>592.632</b> |                   |                  | <b>592.632</b>       |

| <b>VARIAZIONI DEL PERIODO</b>          |  |                   |                 |  |                           |
|--|--|-------------------|-----------------|--|---------------------------|
| euro                                   | Acquisizio<br>ni /<br>sottoscri<br>zioni | Riclassific<br>he | Alienazion<br>i | Svalutazioni<br>/ Ripristini<br>valore | Ricostruzioni<br>capitale |
| Partecipazioni in:                     |  |                   |                 |  |                           |
| <b>* Imprese controllate</b>           | -  |                   |                 |  | -                         |
| <b>* imprese controllanti</b>          |  |                   |                 |  |                           |
| <b>* altre imprese</b>                 |  |                   |                 |  |                           |
| Consorzio Turistico Volterra           |  | -                 |                 |  | -                         |
| Altri Titoli                           |  |                   |                 |  |                           |
| <b>*Conferimenti in conto capitale</b> |  |                   |                 | 126.251                                |                           |
| <b>Totale</b>                          |  |                   |                 | <b>126.251</b>                         |                           |

| <b>PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2016</b> |       |                   |                  |        |
|--|-------|-------------------|------------------|--------|
| euro   | Costo | Rivalutazio<br>ni | Svalutazio<br>ni | Valore |
| Partecipazioni in:   |       |                   |                  |        |
| <b>* Imprese controllate</b>   |       |                   |                  |        |
| Bagni di Casciana srl  |       |                   |                  |        |
| <b>* imprese controllanti</b>  |       |                   |                  |        |
| <b>* altre imprese</b>   |       |                   |                  | -      |

|  |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Consorzio Turistico Volterra           | 308            |                | 308            |
| Altri titoli:                          | 592.324        |                | 466.073        |
| <b>*Conferimenti in conto capitale</b> |                | 126.251        |                |
| <b>Totale</b>                          | <b>592.632</b> | <b>126.251</b> | <b>466.381</b> |

### ATTIVO CIRCOLANTE

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

### **RIMANENZE**

Le rimanenze finali non presentano valori come nel precedente esercizio.

### **CREDITI**

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

Presentano la seguente composizione:

| <b>DETTAGLIO CREDITI</b>      |                   |                   |                |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| (euro)                        | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> | variazione     |
| Verso clienti                 | 107.676           | 92.172            | 15.            |
| Crediti v/imprese controllate | 445.144           | 307.076           | 138.068        |
| Erario                        | 783               | 33.634            | -32.851        |
| Verso altri                   | 1.413             | 3.603             | -2.190         |
| Imposte anticipate            | 168               | 752               | -584           |
| <b>Totale</b>                 | <b>555.184</b>    | <b>437.237</b>    | <b>117.947</b> |

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

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

| <b>DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.15</b> |                       |                           |
|---|-----------------------|---------------------------|
| (euro)  | Importi<br>31/12/2015 | Irap 4,82%<br>Ires 27,50% |
| Imposte deducibili per cassa                                | 2.735                 | 752                       |
| <b>Totale</b>   | <b>2.735</b>          | <b>752</b>                |

| <b>DETTAGLIO MOVIMENTI 2016 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE</b> |                           |            |   |                           |
|--|---------------------------|------------|---|---------------------------|
| (euro)   | Recuperi al<br>31/12/2016 | Ires 27,5% | Irap 4,82% Contabiliz<br>z.<br>31/12/2016 | Ires Irap 4,82%<br>24,00% |
| Imposte deducibili per cassa                                   | 2.735                     | 752        | 700                                       | 168                       |
| Fiscalità società controllata                                  |                           |            |   |                           |
| Modif .fiscalità differita anni precedenti                     |                           |            |   |                           |
|  | <b>2.735</b>              | <b>752</b> | <b>700</b>                                | <b>168</b>                |

| <b>DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.16</b> |                       |                           |
|---|-----------------------|---------------------------|
| (euro)  | Importi<br>31/12/2016 | Irap 4,82%<br>Ires 24,00% |
| Imposte deducibili per cassa                                | 700                   | 168                       |
| <b>Totale</b>   | <b>700</b>            | <b>168</b>                |

## **ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI**

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni non presentano valori come nel precedente esercizio

## **DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Le disponibilità liquide risultano pari a euro 493 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di euro 198, e sono così costituite:

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

## **RATEI E RISCOINTI ATTIVI**

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

I risconti sono costituiti:

- per euro 3.027 dalla quota di competenza temporale dei premi assicurativi
- per euro 96.417 dalla quota di competenza temporale dei canoni relativi al contratto di affitto venticinquennale stipulato con Immobiliare Le Querciole S.r.l. relativamente a porzioni di immobili e parco termale facenti parte del complesso Villa Borri.

## **PASSIVO**

### **PATRIMONIO NETTO**

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

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

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

| <b>PATRIMONIO NETTO</b>                                       |                   |                             |                  |                        |   |                   |
|---|-------------------|-----------------------------|------------------|------------------------|---|-------------------|
| (euro)  | <b>31/12/2015</b> | Sottoscrizio<br>ni dei soci | Riclassific<br>e | Ripartizion<br>e utile | Utile/perdit<br>a<br>dell'eserciz<br>io | <b>31/12/2016</b> |
| Capitale  | 8.010.027         |                             |                  |                        |   | 8.010.027         |
| Riserva da rivalutazione l.<br>72/83                          | 1.643             |                             |                  |                        |   | 1.643             |
| Riserva da rivalutazione l.<br>413/91                         | 275.956           |                             |                  |                        |   | 275.956           |
| Riserva legale  | 74.092            |                             |                  |                        |   | 74.092            |
| Riserva contributi in c/capitale                              | 12.911            |                             | (6.053)          |                        |   | 6.857             |
| Riserva contributi in c/capitale<br>ex art. 55 D.P.R. 917/86) | 2.582             |                             | (2.582)          |                        |   |                   |
| Riserva straordinaria   | 182.862           |                             | (182.862)        |                        |   |                   |
| Riserve dividendi   | 148.588           |                             | (148.588)        |                        |   |                   |
| Utile (perdita) dell'esercizio                                | (340.085)         |                             | 340.085          |                        | (134.474)                               | 134.474)          |
| utile (perdita) portati a nuovo                               | (1.732.653)       |                             |                  |                        |   | (1.732.653)       |
| <b>Totale</b>   | <b>6.635.923</b>  |                             | <b>0</b>         |                        | <b>(134.474)</b>                        | <b>6.501.448</b>  |

**RISERVE: REGIME FISCALE IN CASO DI DISTRIBUZIONE**

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

**FONDI PER RISCHI ED ONERI**

I fondi per Rischi ed Oneri ammontano ad euro 3.145 mentre al 31.12.2015 non presentavano valori.

L'importo accantonato corrisponde alla somma richiesta dall'Agenzia delle Entrate per errori riscontrati nel CNM/2014. La società, tramite il consulente, ha presentato richiesta di chiarimenti al Centro Operativo di Venezia che al momento non si è ancora pronunciata.

**TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

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

**DEBITI**

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

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

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

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

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

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

Gli altri debiti comprendono :

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

## **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

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

- Ratei passivi per euro 1.480 che riguardano competenze maturate a favore di Istituti di Credito addebitate nel 2017
- Risconti passivi per euro 586.745 la cui composizione è la seguente:
  - euro 489.734 sono relativi alle quote di contributi percepiti da questa società e da riscontare in relazione alla durata degli investimenti. Sono così dettagliati:

- 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.
- euro 96.417 riguardano la quota di competenza temporale dei canoni relativi al contratto di subaffitto venticinquennale stipulato con Bagni di Casciana S.r.l. relativamente a porzioni di immobili facenti parte del complesso Villa Borri.
  - Euro 594 sono relativi alla quota di competenza temporale del contratto di affitto stipulato con Cerbu Dragos.

## CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine comprendono:

GARANZIE REALI PRESTATE, così analizzate:

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

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

ALTRI CONTI D'ORDINE, che sono così analizzati:

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

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

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

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

- Euro 1.622.286,56 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di San Miniato di originari euro 1.950.000
- Euro 1.266.562,74 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di Volterra di originari euro 1.760.000
- Euro 69.582,99 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di Volterra di originari euro 190.000.
- Euro 209.562 sono relativi alla polizza fidejussoria rilasciata a favore del Comune di Casciana Terme a garanzia degli obblighi di cui alla concessione edilizia per la ristrutturazione di Villa Borri.
  
- Depositi effettuati da fornitori ed affittuari:
  - depositi euro 2.582
  - Polizze fidejussorie euro 665
  
- Contributo da incassare da enti pubblici euro 103

### **COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO**

#### **VALORE DELLA PRODUZIONE**

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

Nel dettaglio è costituito da:

| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>           |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>31/12/2016</b>                        | <b>31/12/2015</b> | <b>Variazione</b> |
| <b>Ricavi per vendita e prestazioni:</b> |                   |                   |

|                                 |         |         |         |
|---------------------------------|---------|---------|---------|
| Fitti attivi                    | 240.786 | 240.593 | 193     |
| <b>Altri ricavi e proventi:</b> |         |         |         |
| Diversi:                        | 2.553   | 27.121  | -24.568 |
| Sopravvenienze attive           | 18.988  | 9.164   | 9.824   |

|               |                |                |                |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TOTALE</b> | <b>262.327</b> | <b>276.878</b> | <b>-14.551</b> |
|---------------|----------------|----------------|----------------|

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

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

## COSTI DELLA PRODUZIONE

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

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

### Costi per servizi

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

| <b>COSTI PER SERVIZI</b>               |                 |                   |                |
|--|-----------------|-------------------|----------------|
| (euro)                                 | <b>31/12/16</b> | <b>31/12/2015</b> | variazione     |
| Spese per organi sociali               | 18.400          | 21.542            | -3.142         |
| Contributi gestione separata INPS      | 1.283           | 1.357             | -74            |
| Spese amministrative                   | 13.270          | 14.587            | -1.317         |
| Spese legali e notarili                | 592             | 4.215             | -3.623         |
| Direzione mineraria                    | 7.140           | 7.140             | -              |
| Premi assicurativi                     | 7.812           | 7.803             | 9              |
| Consulenze varie                       | 2.080           | 2.600             | -520           |
| Spese manutenzione e ripar. fabbricati | -               | 13.072            | -13.072        |
| Varie                                  | 617             | 412               | 205            |
| <b>Totale</b>                          | <b>51.194</b>   | <b>72.728</b>     | <b>-21.534</b> |

Gli emolumenti spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Amministratori euro 8.000
- Collegio Sindacale euro 10.000

#### **Godimento beni di terzi**

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

#### **Costi del personale**

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

#### **Ammortamenti delle immobilizzazioni**

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

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

### Accantonamenti per rischi

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

### Oneri diversi di gestione

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

1) per euro 51.690 da imposte e tasse che comprendono:

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

2) per euro 14.591 da altri oneri diversi che comprendono:

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

### PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

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

Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

### INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI

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

| <b>INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI</b> |              |               |               |
|---|--------------|---------------|---------------|
| (euro)  | 31/12/2016   | 31/12/2015    | variazione    |
| Interessi corrisposti a banche su c/c                 | 5.590        | 5.477         | 113           |
| commissioni corrisposte a banche                      | 2.929        | 4.174         | -1.245        |
| Interessi su altri debiti                             | -            | 3.294         | -3.294        |
| <b>Totale</b>   | <b>8.519</b> | <b>12.945</b> | <b>-4.426</b> |

#### **RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**

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

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

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

La società non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario.

Non sono presenti operazioni in valuta.

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

Si 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 2016.

Casciana Terme Lari,

**L'Amministratore Unico**

Arabella Ventura

