

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: 8.010.027

Capitale sociale interamente versato:

Codice CCIAA: PI 43782

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: si

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

31-12-2017

31-12-2016

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	5.839.441	5.860.581
2) impianti e macchinario	313.660	404.354
3) attrezzature industriali e commerciali	21.963	28.239
5) immobilizzazioni in corso e acconti	27.320	27.320
Totale immobilizzazioni materiali	6.202.384	6.320.494
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	0
d-bis) altre imprese	308	308
Totale partecipazioni	308	308
2) crediti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	-
d-bis) verso altri		
Totale crediti verso altri	0	-
Totale crediti	0	-
3) altri titoli	369.116	466.073
Totale immobilizzazioni finanziarie	369.424	466.381
Totale immobilizzazioni (B)	6.571.808	6.786.875
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	85.350	107.676
Totale crediti verso clienti	85.350	107.676
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0

	31-12-2017	31-12-2016
esigibili oltre l'esercizio successivo	526.557	445.144
Totale crediti verso imprese controllate	526.557	445.144
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
Totale crediti verso controllanti	-	0
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.316	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	783
Totale crediti tributari	10.316	783
5-ter) imposte anticipate	168	168
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.197	1.413
Totale crediti verso altri	2.197	1.413
Totale crediti	624.588	555.184
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
2) partecipazioni in imprese collegate	-	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	251	493
Totale disponibilità liquide	251	493
Totale attivo circolante (C)	624.839	555.677
D) Ratei e risconti	140.387	99.444
Totale attivo	7.337.034	7.441.996
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	8.010.027	8.010.027
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-
III - Riserve di rivalutazione	277.599	277.599
IV - Riserva legale	74.092	74.092
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	6.857	6.857

	31-12-2017	31-12-2016
Totale altre riserve	6.857	6.857
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.867.127)	(1.732.653)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(109.839)	(134.474)
Totale patrimonio netto	6.391.609	6.501.448
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	3.081	3.145
Totale fondi per rischi ed oneri	3.081	3.145
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	101.276	100.286
Totale debiti verso banche	101.276	100.286
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso altri finanziatori	0	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	112.291	153.785
Totale debiti verso fornitori	112.291	153.785
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	0	-
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	30.239	17.884
Totale debiti verso imprese controllate	30.239	17.884
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.439	14.200
Totale debiti tributari	22.439	14.200
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	163	163
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	163	163
14) altri debiti		

	31-12-2017	31-12-2016
esigibili entro l'esercizio successivo	48.109	64.256
Totale altri debiti	48.109	64.256
Totale debiti	314.517	350.574
E) Ratei e risconti	627.827	586.829
Totale passivo	7.337.034	7.441.996

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	241.113	240.786
5) altri ricavi e proventi		
altri	7.578	21.541
Totale altri ricavi e proventi	7.578	21.541
Totale valore della produzione	248.691	262.327
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	83	87
7) per servizi	56.388	51.194
8) per godimento di beni di terzi	7.000	7.000
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	118.110	118.110
Totale ammortamenti e svalutazioni	118.110	118.110
12) accantonamenti per rischi	-	3.145
14) oneri diversi di gestione	57.839	66.281
Totale costi della produzione	239.420	245.817
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	9.271	16.510
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	179	-
Totale proventi diversi dai precedenti	179	-

	31-12-2017	31-12-2016
Totale altri proventi finanziari	179	-
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	8.991	8.519
Totale interessi e altri oneri finanziari	8.991	8.519
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(8.812)	(8.519)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	96.957	126.251
Totale svalutazioni	96.957	126.251
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(96.957)	(126.251)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(96.498)	(118.260)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	13.341	15.630
imposte differite e anticipate	-	584
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	13.341	16.214
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(109.839)	(134.474)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(109.839)	(134.474)
Imposte sul reddito	13.341	16.214
Interessi passivi/(attivi)	6.147	5.590
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(90.351)	(112.670)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		

	31-12-2017	31-12-2016
Accantonamenti ai fondi	0	3.145
Ammortamenti delle immobilizzazioni	118.110	118.110
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	96.957	126.251
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	215.067	247.506
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	124.716	134.836
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	22.326	15.504
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(41.494)	6.401
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(40.943)	(40.973)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	40.998	40.321
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	110.141	8.223
Totale variazioni del capitale circolante netto	91.028	29.476
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	215.744	164.312
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	0	(5.590)
(Imposte sul reddito pagate)	(13.246)	(37.063)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(64)	0
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(13.310)	(42.653)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	202.434	121.659
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0

	31-12-2017	31-12-2016
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	0	0
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	990	(1.507)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	990	(1.507)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	203.424	120.152
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	493	-
Assegni	0	-
Danaro e valori in cassa	0	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	493	691
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	251	493
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	251	493

Nota integrativa, parte iniziale

NOTA INTEGRATIVA

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

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

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

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

Il bilancio al 31 dicembre 2017 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 2016, 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 31.12.2017 ed al 31.12.2016 non presentano valori.

IMMOBILIZZAZIONI

Risultano pari complessivamente ad euro 6.571.808 e presentano un decremento netto di euro 215.067 rispetto all'anno 2016.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali al 31.12.2017 e al 31.12.2016 non presentano valori

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Nell'esercizio 2017 non sono state effettuate acquisizioni.

La quota di ammortamento annuale delle immobilizzazioni materiali somma 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 31.12.2017:

(euro)	Beni non rivalutati	Beni rivalutati		Rivalutazione legge 72/83	Rivalutazione legge 413/91	Valore al 31.12.2017
	Costo storico	Costo storico	Rivalutazione legge 576/75			
Terreni e fabbricati industriali	6.117.702	2.921.597	118.783	491.018	394.174	10.043.274
Impianti e macchinario	906.943					906.943
Attrezzature industriali e commerciali	62.753					62.753
Altri beni	2.493					2.493
Immobilizzazioni in corso	27.320	-	-	-	-	27.320
Totale	7.117.211	2.921.597	118.783	491.018	394.174	11.042.783

Nel seguente prospetto sono riprodotti, suddivisi per ciascuna voce, i movimenti intervenuti nell'esercizio, nonché la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2017:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2016

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

VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali				21.140	(21.140)
Impianti e macchinario	-			90.694	(90.694)
Attrezzature industriali, commerciali	-			6.276	(6.276)
Altri beni	-			-	
Immobilizzazioni in corso	-				
Totale	-	-	-	118.110	(118.110)

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2017

(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	9.039.299	1.003.975	4.203.833	5.839.441
Impianti e macchinario	906.943		593.283	313.660
Attrezzature industriali, commerciali	62.753		40.790	21.963
Altri beni	2.493		2.493	-
Immobilizzazioni in corso	27.320			27.320
Totale	10.038.808	1.003.975	4.840.399	6.202.384

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un valore pari ad euro 369.424 con un decremento di euro 96.957 rispetto allo scorso esercizio. Tale decremento è stato determinato dalla svalutazione della partecipazione della società controllata Bagni di Casciana S.r.l.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

(euro)	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2016
Partecipazioni in altre imprese	308	308
Conferimenti in c/capitale in imprese controllate	369.116	466.073
Totale	369.424	466.381

Nel prospetto viene riportata la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2017:

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2016

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore a bilancio
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				-
* imprese controllanti				
* altre imprese				
Consorzio Toscana Termale				-
Consorzio Turistico Volterra	308			308
Altri titoli:				
Conferimenti in conto capitale	466.073			466.073
Totale	466.381			466.381

VARIAZIONI DEL PERIODO

euro	Acquisizioni / sottoscrizioni	Riclassifiche	Alienazioni	Svalutazioni / Ripristini valore	Ricostruzioni capitale
------	-------------------------------	---------------	-------------	----------------------------------	------------------------

Partecipazioni in:

* Imprese controllate	-			-
* imprese controllanti				
* altre imprese				
Consorzio Turistico Volterra	-			-
Altri Titoli				
*Conferimenti in conto capitale		96.957		
Totale		96.957		-

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2017

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				
Bagni di Casciana srl				
* imprese controllanti				
* altre imprese				-
Consorzio Turistico Volterra	308			308
Altri titoli:				
*Conferimenti in conto capitale	466.073		96.957	369.116
Totale	466.381		96.957	369.424

ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante è pari a euro 624.839 con un incremento di euro 69.162 rispetto allo scorso esercizio.

RIMANENZE

Le rimanenze finali non presentano valori come nel precedente esercizio.

CREDITI

Risultano pari a euro 624.588, con un incremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2016 di euro 69.404.

Presentano la seguente composizione:

DETTAGLIO CREDITI

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Verso clienti	85.350	107.676	-22.326
Crediti v/imprese controllate	526.557	445.144	81.413
Erario	10.316	783	9.533
Verso altri	2.197	1.413	784
Imposte anticipate	168	168	-
Totale	624.588	555.184	69.404

I crediti verso imprese controllate sono incrementati di euro 81.413 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, come nello scorso esercizio. Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.16

(euro)	Importi 31/12/2016	Ires 24%%
Imposte deducibili per cassa	700	168
	700	168

DETTAGLIO MOVIMENTI 2017 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

(euro)	Recuperi al	Ires 27,5%	Irap 4,82%	Contabilizz. 31/12/2017	Ires 24,00%	Irap 4,82%
--------	----------------	---------------	---------------	----------------------------	----------------	---------------

31/12/2017

Imposte deducibili per cassa	-	-
Fiscalità società controllata		
Modif .fiscalità differita anni precedenti		

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.17

(euro)	Importi 31/12/2017	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	700	168	
Totale	700	168	

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 251 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di euro 242, e sono così costituite:

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Depositi bancari e postali	251	493	-242
denaro e valori in cassa	-	-	-
Totale	251	493	-242

RATEI E RISCONTI ATTIVI

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
--------	------------	------------	------------

risconti	140.387	99.444	40.943
ratei			
Totale	140.387	99.444	40.943

I risconti sono costituiti:

- per euro 2.970 dalla quota di competenza temporale dei premi assicurativi
- per euro 137.417 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 6.391.609, e comprende:

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2017	31/12/2016
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	6.857
Riserva contributi in c/capitale D.P.R. 917/86		
Riserva straordinaria		
Riserva dividendi		
Utile (perdita)portati a nuovo	(1.867.127)	(1.732.653)
utile (perdita) dell'esercizio	(109.839)	(134.474)
Totale	6.391.609	6.501.448

La perdita relativa all'esercizio 2016 di euro 134.474 è stata portata a nuovo.

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2016	Sottoscrizioni dei soci	Riclassifiche	Ripartizione utile	Utile/perdita dell'esercizio	31/12/2017
Capitale	8.010.027					8.010.027
Riserva da rivalutazione I. 72/83	1.643					1.643
Riserva da rivalutazione I. 413/91	275.956					275.956
Riserva legale	74.092					74.092
Riserva contributi in c/capitale	6.857					6.857
Riserva contributi in c/capitale ex art. 55 D.P.R. 917/86)						
Riserva straordinaria						
Riserve dividendi						
Utile (perdita) dell'esercizio	(134.474)		134.474		(109.839)	(109.839)
utile (perdita) portati a nuovo	(1.732.653)		(134.474)			(1.867.127)
Totale	6.501.448		0		(109.839)	6.391.609

RISERVE: REGIME FISCALE IN CASO DI DISTRIBUZIONE

Ammontari che in caso di distribuzione :

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per Rischi ed Oneri ammontano ad euro 3.081 con un decremento di euro 64 rispetto allo scorso esercizio,

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 314.517 con un decremento di euro 36.057 rispetto all'esercizio precedente e sono analizzati come segue:

DETTAGLIO DEBITI

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
debiti verso banche a breve termine	101.276	100.286	990
debiti verso fornitori	112.291	153.785	-41.494
Debiti verso imprese controllate	30.239	17.884	12.355
debiti tributari	22.439	14.200	8.239
debiti verso istituti di previdenza	163	163	-
Altri debiti	48.109	64.256	-16.147
Totale	314.517	350.574	-36.057

I debiti verso imprese controllate di complessivi euro 30.239 sono relativi a fatture per servizi prestati dalla società Bagni di Casciana Srl.

I debiti tributari, pari ad euro 22.439, sono incrementati di euro 8.239 e riguardano le posizioni debitorie nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria per imposte IRAP, ritenute di acconto e saldo imposta IMU.

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 il debito per contributi associativi nei confronti dell'Unione Industriale Pisana e il debito verso il Consorzio di Bonifica.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano complessivamente ad euro 627.827 con un incremento di 40.998 rispetto allo scorso esercizio e sono così suddivisi:

- Ratei passivi per euro 82 che riguardano competenze maturate a favore di Istituti di Credito addebitate nel 2018
- Risconti passivi per euro 627.745 la cui composizione è la seguente:
 - euro 489.734 sono relativi alle quote di contributi percepiti da questa società e da riscontare in relazione alla durata degli investimenti. Sono così dettagliati:
 - 241. euro 241.615 relativi alla quota di contributo di complessivi euro 696 di cui al Reg. U.E. 2081/93 OB. 2 e al relativo reintegro;
 - 242. euro 96.225 relativi al contributo di euro 494.708 (Reg. CE 1260/1999 OB. 2 2000-2006);
 - 243. per euro 151.894 il residuo dell'importo erogato da Fidi Toscana quale contributo relativo al progetto "Recupero Villa Borri – Centro Benessere " Az. B. 4 PRSE 2001-2005.
 - euro 137.417 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 Belcari Anna Maria.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine comprendono:

GARANZIE REALI PRESTATE, così analizzate:

(euro)	31/12/2017	31/12/2016
Ipotecche su:		
* terreni e fabbricati	9.260.000	9.260.000
Totale	9.260.000	9.260.000

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

- euro 3.520.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di Volterra per mutuo di originari euro 1.760.000
- euro 3.900.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di San Miniato per mutuo di originari euro 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 31.12.2017 ammonta ad euro 402.000.

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 1.214.320 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di Volterra di originari euro 1.760.000
- Euro 55.202 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 248.691 presenta un decremento nei confronti dell'esercizio precedente pari a euro 13.636.

Nel dettaglio è costituito da:

VALORE DELLA PRODUZIONE

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi per vendita e prestazioni:			
Fitti attivi	239.113	238.786	327
Fornitura acqua termale	2.000	2.000	-
Altri ricavi e proventi:			
Diversi:	3.891	2.553	1.338
Sopravvenienze attive	3.687	18.988	-15.301
TOTALE	248.691	276.878	-13.636

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 239.420 presentano un decremento di euro 6.397 rispetto all'esercizio precedente, e sono così articolati :

COSTI DELLA PRODUZIONE

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
per materie prime, sussidiarie, consumo	83	87	-4
Per servizi	56.388	51.194	5.194
Per godimento beni di terzi	7.000	7.000	-
Per il personale			
Ammortamenti e svalutazioni	118.110	118.110	-
variazioni delle rimanenze	-	-	
Accantonamento per rischi	-	3.145	-3.145
Oneri diversi di gestione	57.839	66.281	-8.442
Totale	239.420	245.817	-6.397

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a euro 56.388 e sono costituiti da:

COSTI PER SERVIZI

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Spese per organi sociali	19.699	18.400	1.299
Contributi gestione separata INPS	1.280	1.283	-3
Spese amministrative	15.732	13.270	2.462
Spese legali e notarili	2.388	592	1.796
Direzione mineraria	7.140	7.140	-
Premi assicurativi	7.726	7.812	-86
Consulenze varie	2.117	2.080	37
Varie	306	617	-311
Totale	56.388	51.194	-5.194

Gli emolumenti annui spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Amministratori euro 8.000
- Collegio Sindacale euro 10.000
- Revisore Legale euro 3.000

Godimento beni di terzi

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

Costi del personale

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

Ammortamenti delle immobilizzazioni

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

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Terreni e fabbricati	21.140	21.140	-
Impianti e macchinario	90.694	90.695	-1
Attrezzature industriali e commerciali	6.276	6.275	+1

Altre			
Totale	118.110	118.110	-

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontanti a euro 57.839 sono costituiti:

- per euro 52.381 da imposte e tasse che comprendono:

DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Imposta municipale unica (I.M.U.)	40.736	40.736	-
Diritto proporzionale annuo	7.500	7.500	-
altre	4.145	3.454	691
	52.381	51.690	691

- per euro 5.458 da altri oneri diversi che comprendono:

DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Perdite su crediti	-	-	-
contributi associativi	500	500	-
Penalità e multe	1.077	69	1.008
Spese e diritti C.C.I.A.A.	138	164	-26

Sopravvenienze Passive	3.743	13.858	-10.115
	5.458	14.591	-9.133

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 8.812 con un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 293

Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Interessi attivi da banche	-	-	
altri	179	-	179
Totale	179	-	179

INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI

(euro)	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Interessi corrisposti a banche su c/c	6.147	5.590	557
commissioni corrisposte a banche	2.756	2.929	-173
Interessi su altri debiti	88	-	88
Totale	8.991	8.519	472

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano ad euro 96.957 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 11.238 che, per euro 21, sono compensate dai proventi da consolidato fiscale;

- ad imposte IRAP per euro 2.124 ;

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 2017.

Casciana Terme Lari, 6 marzo 2018

L'Amministratore Unico

Arabella Ventura

Dichiarazione di conformità del bilancio

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CCIAA DI PISA - AUTORIZZAZIONE N.

6187 DEL 26/1/2001

Il sottoscritto Rag. Emilio Barsacchi, ai sensi dell'art. 31, comma 02-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società .

Il professionista incaricato della trasmissione telematica

Rag. Emilio Barsacchi - FIRMATO

itcc-ci-2017-07-06