

# BILANCIO DI ESERCIZIO

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

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

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

*Capitale sociale:* 8.010.027

*Capitale sociale interamente versato:*

*Codice CCIAA:*

*Partita IVA:* 00381680503

*Codice fiscale:* 00381680503

*Numero REA:* PI 43782

*Forma giuridica:* Società per azioni

*Settore di attività prevalente (ATECO):* 682001

*Società in liquidazione:* si

*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

31-12-2018

31-12-2017

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	5.818.300	5.839.441
2) impianti e macchinario	222.966	313.660
3) attrezzature industriali e commerciali	15.688	21.963
5) immobilizzazioni in corso e acconti	27.320	27.320
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>6.084.274</b>	<b>6.202.384</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	-	308
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>-</b>	<b>308</b>
2) crediti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
<b>Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
d-bis) verso altri		
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
3) altri titoli	369.116	369.116
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>369.116</b>	<b>369.424</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>6.453.390</b>	<b>6.571.808</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	70.429	85.350
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>70.429</b>	<b>85.350</b>
2) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	541.178	526.557
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>541.178</b>	<b>526.557</b>

	31-12-2018	31-12-2017
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.200	10.316
<b>Totale crediti tributari</b>	21.200	10.316
<b>5-ter) imposte anticipate</b>	303	168
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.415	2.197
<b>Totale crediti verso altri</b>	1.415	2.197
<b>Totale crediti</b>	634.525	624.588
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
<b>1) depositi bancari e postali</b>	158	251
<b>Totale disponibilità liquide</b>	158	251
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	634.683	624.839
<b>D) Ratei e risconti</b>	142.386	140.387
<b>Totale attivo</b>	7.230.459	7.337.034
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	8.010.027	8.010.027
<b>II - Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>	0	0
<b>III - Riserve di rivalutazione</b>	167.760	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	6.857
<b>Totale altre riserve</b>	6.857	6.857
<b>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(1.867.127)	(1.867.127)
<b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>	1.616	(109.839)
<b>Totale patrimonio netto</b>	6.393.225	6.391.609
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
<b>4) altri</b>	-	3.081
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	-	3.081
<b>D) Debiti</b>		
<b>4) debiti verso banche</b>		

	31-12-2018	31-12-2017
esigibili entro l'esercizio successivo	51.908	101.276
<b>Totale debiti verso banche</b>	51.908	101.276
<b>5) debiti verso altri finanziatori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>	0	0
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	66.305	112.291
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	66.305	112.291
<b>8) debiti rappresentati da titoli di credito</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
<b>Totale debiti rappresentati da titoli di credito</b>	-	0
<b>9) debiti verso imprese controllate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	42.344	30.239
<b>Totale debiti verso imprese controllate</b>	42.344	30.239
<b>10) debiti verso imprese collegate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti verso imprese collegate</b>	0	-
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	265	22.439
<b>Totale debiti tributari</b>	265	22.439
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	163
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	-	163
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	46.608	48.109
<b>Totale altri debiti</b>	46.608	48.109
<b>Totale debiti</b>	207.430	314.517
<b>E) Ratei e risconti</b>	629.804	627.827
<b>Totale passivo</b>	7.230.459	7.337.034

# Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	241.169	241.113
5) altri ricavi e proventi		
altri	17.407	7.578
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	17.407	7.578
<b>Totale valore della produzione</b>	258.576	248.691
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	40	83
7) per servizi	58.045	56.388
8) per godimento di beni di terzi	7.000	7.000
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	118.110	118.110
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	118.110	118.110
14) oneri diversi di gestione	59.096	57.839
<b>Totale costi della produzione</b>	242.291	239.420
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	16.285	9.271
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	179
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	-	179
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	-	179
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	9.678	8.991
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	9.678	8.991
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	(9.678)	(8.812)
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
19) svalutazioni		

	31-12-2018	31-12-2017
a) di partecipazioni	-	96.957
<b>Totale svalutazioni</b>	-	96.957
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)</b>	-	(96.957)
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	6.607	(96.498)
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	5.126	13.341
imposte differite e anticipate	(135)	-
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	4.991	13.341
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	1.616	(109.839)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.616	(109.839)
Imposte sul reddito	4.991	13.341
Interessi passivi/(attivi)	0	6.147
(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>	6.607	(90.351)
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	0	0
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	(135)	96.957
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	117.975	215.067
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	124.582	124.716
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		

	31-12-2018	31-12-2017
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	300	22.326
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(33.881)	(41.494)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.999)	(40.943)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.977	40.998
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(882)	110.141
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(34.485)</b>	<b>91.028</b>
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>90.097</b>	<b>215.744</b>
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	0	0
(Imposte sul reddito pagate)	(5.126)	(13.246)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(3.081)	(64)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(8.207)</b>	<b>(13.310)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>81.890</b>	<b>202.434</b>
<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
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	308	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>	<b>308</b>	<b>0</b>

	31-12-2018	31-12-2017
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(49.368)	990
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>	(49.368)	990
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	32.830	203.424
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	251	493
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	251	493
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	158	251
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	158	251

## Nota integrativa, parte iniziale

### NOTA INTEGRATIVA

La Società Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione 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

In data 15 ottobre 2018 l'assemblea straordinaria di Terme di Casciana S.p.A. ha recepito la proposta formulata dal socio regione Toscana, ai sensi del D.Lgs. 175/2016 e ss.mm.ii. e della D.G.R. n.5/2018 e deliberato lo scioglimento anticipato e la messa in liquidazione della società ai sensi dell'art. 2484 del c.c.

Il bilancio al 31 dicembre 2018 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 Terme di Casciana S.p.A., in Liquidazione 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 2017, 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 allinearli a quello di presumibile realizzo.

## **DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Sono iscritte per il loro valore nominale.

## **RATEI E RISCOINTI**

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 31/12/2018 e al 31/12/2017 non presentano valori .

## **IMMOBILIZZAZIONI**

Risultano pari complessivamente ad euro 6.453.390 e presentano un decremento netto di euro 118.418 rispetto al 31/12/2017.

### **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2018 non presentano valori.

### **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Nell'esercizio 2018 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 31.12.2018:

(euro)	Beni non rivalutati	Beni rivalutati		Rivalutazione legge 72/83	Rivalutazione legge 413/91	Valore al 31.12.2018
	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
<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 2018:

#### 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 e commerciali	62.753		40.790	21.963
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>4.840.399</b>	<b>6.202.384</b>

#### VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali				21.141	(21.141)
Impianti e macchinario	-			90.694	(90.694)
Attrezzature 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>

#### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2018

(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	9.039.299	1.003.975	4.224.974	5.818.300
Impianti e macchinario	906.943		683.977	222.966
Attrezzature industriali, commerciali	62.753		47.065	15.688
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>4.958.509</b>	<b>6.084.274</b>

#### IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un valore pari ad euro 369.116 con un decremento di euro 308 rispetto allo scorso esercizio. Tale decremento è stato determinato dal recesso dal Consorzio Turistico Volterra Valdicecina Valdera che ha comportato il rimborso della quota associativa.

#### IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

(euro)	Valore al 31/12/2017	31/12/2018
Partecipazioni in altre imprese	308	-
Conferimenti in c/capitale in imprese controllate	369.116	369.116
<b>Totale</b>	<b>369.424</b>	<b>369.116</b>

Nel prospetto viene riportata la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2018 :

#### PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2017

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore a 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:				
<b>Conferimenti in conto capitale</b>	369.116			369.116
<b>Totale</b>	<b>369.424</b>			<b>369.424</b>

#### VARIAZIONI DEL PERIODO

euro	Acquisizioni / sottoscrizioni	Riclassifiche	Alienazioni	Svalutazioni / Ripristini valore	Ricostruzioni capitale
Partecipazioni in:					

<b>* Imprese controllate</b>	-			-
<b>* imprese controllanti</b>				
<b>* altre imprese</b>				
Consorzio Turistico Volterra	-	308		-
Altri Titoli				
<b>*Conferimenti in conto capitale</b>				
<b>Totale</b>		<b>308</b>		<b>-</b>

#### PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE 31.12.2018

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore
Partecipazioni in:				
<b>* Imprese controllate</b>				
Bagni di Casciana srl				
<b>* imprese controllanti</b>				
<b>* altre imprese</b>				-
Consorzio Turistico Volterra				
Altri titoli:				
<b>*Conferimenti in conto capitale</b>	369.116			369.116
<b>Totale</b>	<b>369.116</b>			<b>369.116</b>

-

#### ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante è pari a euro 634.683 con un incremento di euro 9.844 rispetto allo scorso esercizio.



## RIMANENZE

Le rimanenze finali non presentano valori.

## CREDITI

Risultano pari a euro 634.525, con un incremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2017 di euro 9.937.

Presentano la seguente composizione:

### DETTAGLIO CREDITI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Verso clienti	70.429	85.350	-14.921
Crediti v/imprese controllate	541.178	526.557	14.621
Erario	21.200	10.316	10.884
Verso altri	1.415	2.197	-782
Imposte anticipate	303	168	135
<b>Totale</b>	<b>634.525</b>	<b>624.588</b>	<b>9.937</b>

I crediti verso imprese controllate sono incrementati di euro 14.621 e sono relativi al credito vantato verso la società controllata Bagni di Casciana s.r.l. per le fatture relative all'indennità per l'occupazione degli immobili termali.

I crediti verso l'erario sono relativi agli importi versati quali acconto di imposta per l'esercizio in corso.

I crediti per Imposte Anticipate assommano a euro 303, con un incremento di euro 135 rispetto allo scorso esercizio. Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

### DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.17

(euro)	Importi 31/12/2017	Ires 24%%
Imposte deducibili per cassa	700	168

700

168

**DETTAGLIO MOVIMENTI 2018 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE**

(euro)	Recuperi al 31/12/2018	Ires 24%	Irap 4,82%	Contabilizz. 31/12/2018	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	700	168		1.261	303	
Fiscalità società controllata						
Modif .fiscalità differita anni precedenti						
	<b>700</b>	<b>168</b>		<b>1.261</b>	<b>303</b>	

**DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.18**

(euro)	Importi 31/12/2018	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	1.261	303	
<b>Totale</b>	<b>1.261</b>	<b>303</b>	

**ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI**

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni non presentano valori.

**DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Le disponibilità liquide risultano pari a euro 158 con un decremento rispetto all'esercizio chiuso al 31/12/2017 di euro 93, e sono così costituite:

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Depositi bancari e postali	158	251	(93)
denaro e valori in cassa	-	-	

<b>Totale</b>	<b>158</b>	<b>251</b>	<b>(93)</b>
---------------	------------	------------	-------------

#### **RATEI E RISCONTI ATTIVI**

(euro)	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	variazione
risconti	142.386	140.387	1.999
ratei			
<b>Totale</b>	<b>142.386</b>	<b>140.387</b>	<b>1.999</b>

I risconti sono costituiti:

- per euro 2.969 dalla quota di competenza temporale dei premi assicurativi
- per euro 139.417 dalla quota di competenza temporale dei canoni relativi al contratto di affitto ventinquennale 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 6.393.225, e comprende:

#### **PATRIMONIO NETTO**

(euro)	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Capitale	8.010.027	8.010.027
Riserva da rivalutazione legge 72/83	-	1.643
Riserva da rivalutazione legge 413/91	167.760	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)	(1.867.127)

utile (perdita) dell'esercizio	1.616	(109.839)
<b>Totale</b>	<b>6.393.225</b>	<b>6.391.609</b>

La perdita relativa all'esercizio 2017 di euro 109.839 è stata coperta con le riserve di rivalutazione.

#### PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2017	Sottoscrizioni dei soci	Riclassifiche	Ripartizione utile	Utile/perdita dell'esercizio	31/12/2018
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		(108.196)			167.760
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	(109.839)		109.839		1.616	1.616
utile (perdita) portati a nuovo	(1.867.127)					(1.867.127)
<b>Totale</b>	<b>6.391.609</b>		<b>0</b>		<b>1.616</b>	<b>6.393.225</b>

#### 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	-	167.760	-	167.760

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>174.617</b>	<b>-</b>	<b>248.709</b>

## FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per Rischi ed Oneri non presentano valori. L'importo presente al 31/12/2017 di euro 3.081 è stato portato a sopravvenienze attive non avendo la società contenziosi in corso.

## 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 207.430 con un decremento di euro 107.087 rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2017 e sono analizzati come segue:

### DETTAGLIO DEBITI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
debiti verso banche a breve termine	51.908	101.276	-49.368
debiti verso fornitori	66.305	112.291	-45.986
Debiti verso imprese controllate	42.344	30.239	12.105
debiti tributari	265	22.439	-22.174
debiti verso istituti di previdenza	-	163	-163
Altri debiti	46.608	48.109	-1.501
<b>Totale</b>	<b>207.430</b>	<b>314.517</b>	<b>-108.087</b>

I debiti verso imprese controllate di complessivi euro 42.344 sono relativi a fatture per servizi prestati dalla società controllata Bagni di Casciana Srl

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 stipulato nel 2012..
- Per euro 4.000 il debito per contributi associativi nei confronti dell'Unione Industriale Pisana
- Per euro 1.663 il debito verso il Consorzio di Bonifica
- Per euro 1.622 il debito verso il Liquidatore per il compenso maturato dal 19 ottobre al 31.12.2018

## **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

I ratei e risconti passivi ammontano complessivamente ad euro 629.804 con un incremento di euro 1.977 rispetto allo scorso esercizio e sono così suddivisi:

- Ratei passivi per euro 59 che riguardano competenze maturate a favore di Istituti di Credito addebitate nel 2019
- Risconti passivi per euro 629.745 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 139.417 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)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Ipotecche 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 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 31.12.2018 ammonta ad euro 335.000.

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

- Euro 1.622.287 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di San Miniato di originari euro 1.950.000. La Cassa di Risparmio di San Miniato, come da avviso pubblicato sulla gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 20 gennaio 2018, ha ceduto tale credito alla società Nostos SPV S.r.l. con sede in Milano.
- Euro 1.161.967 relativi al mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di Volterra di originari euro 1.760.000
- Euro 40.223 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 258.576 presenta un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 9.885.

Nel dettaglio è costituito da:

#### **VALORE DELLA PRODUZIONE**

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variazione</b>
<b>Ricavi per vendita e prestazioni:</b>			
Fitti attivi	239.169	239.113	56
Fornitura acqua termale	2.000	2.000	-



**Altri ricavi e proventi:**

Diversi:	3.693	3.891	- 198
Sopravvenienze attive	13.714	3.687	10.027
<b>TOTALE</b>	<b>258.576</b>	<b>248.691</b>	<b>9.885</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.

In data 31 dicembre 2017 è scaduto il contratto di locazione sottoscritto con la Bagni di Casciana Srl e, da tale data, la società controllata utilizza i locali oggetto della precedente locazione, indispensabili per lo svolgimento della propria attività, riconoscendo a Terme di Casciana S.p.A. un'indennità di occupazione di pari importo al canone precedentemente riconosciuto pari ad euro 200.000 annui.

**COSTI DELLA PRODUZIONE**

I costi della produzione per complessivi euro 242.291 presentano un incremento di euro 2.871 rispetto all'esercizio precedente e sono così articolati :

**COSTI DELLA PRODUZIONE**

(euro)	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	variazione
per materie prime, sussidiarie, consumo	40	83	-43
Per servizi	58.045	56.388	1.657
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		-	
Oneri diversi di gestione	59.096	57.839	1.257
<b>Totale</b>	<b>242.291</b>	<b>239.420</b>	<b>2.871</b>

## Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a euro 58.045 e sono costituiti da:

### COSTI PER SERVIZI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Spese per organi sociali	21.520	19.699	1.821
Contributi gestione separata INPS	1.280	1.280	-
Spese amministrative	14.493	15.732	-1.239
Spese legali e notarili	4.300	2.388	1.912
Direzione mineraria	7.140	7.140	-
Premi assicurativi	7.667	7.726	-59
Consulenze varie	1.636	2.117	-481
Varie	9	306	-297
<b>Totale</b>	<b>58.045</b>	<b>56.388</b>	<b>-1.657</b>

Gli emolumenti annui spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Amministratori euro 000
- Collegio Sindacale euro 10.000
- Revisore Legale euro 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)	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	variazione
Terreni e fabbricati	21.141	21.140	1
Impianti e macchinario	90.694	90.694	-
Attrezzature industriali e commerciali	6.275	6.276	-1
Altre			
<b>Totale</b>	<b>118.110</b>	<b>118.110</b>	-

**Oneri diversi di gestione**

Gli oneri diversi di gestione ammontanti a euro 59.096 sono costituiti:

- per euro 52.880 da imposte e tasse che comprendono:

**DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE**

(euro)	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	variazione
Imposta municipale unica (I.M.U.)	40.736	40.736	-
Diritto proporzionale annuo	7.500	7.500	-
altre	4.644	4.145	499
	<b>52.880</b>	<b>52.381</b>	<b>499</b>

- per euro 6.216 da altri oneri diversi che comprendono:

#### DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Perdite su crediti	-	-	
contributi associativi	500	500	-
Penalità e multe	2.853	1.077	1.776
Spese e diritti C.C.I.A.A.	135	138	-3
Sopravvenienze Passive	2.728	3.743	-1.015
	<b>6.216</b>	<b>5.458</b>	<b>758</b>

#### PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 9.678 con un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 866.

Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

#### INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Interessi attivi da banche	-	-	
altri	-	179	179
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>179</b>	<b>-179</b>

#### INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI

(euro)	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Interessi corrisposti a banche su c/c	7.343	6.147	1.196
commissioni corrisposte a banche	2.071	2.756	-685
Interessi su altri debiti	264	88	176
<b>Totale</b>	<b>9.678</b>	<b>8.991</b>	<b>687</b>

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

Non sono presenti rettifiche di valore di attività finanziarie mentre lo scorso esercizio ammontavano ad euro 96.498 a causa della 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 2.744
- ad imposte IRAP per euro 2.382

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 2018.

Casciana Terme Lari, 28 marzo 2019

## **Il Liquidatore**

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-2018-11-04