

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: PI43782

Forma giuridica: Societa' 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

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		

	31-12-2019	31-12-2018
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	2.427	-
Totale immobilizzazioni immateriali	2.427	-
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	6.891.598	5.818.300
2) impianti e macchinario	132.272	222.966
3) attrezzature industriali e commerciali	9.413	15.688
5) immobilizzazioni in corso e acconti	27.320	27.320
Totale immobilizzazioni materiali	7.060.603	6.084.274
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	0	-
Totale partecipazioni	0	-
3) altri titoli	693.734	369.116
Totale immobilizzazioni finanziarie	693.734	369.116
Totale immobilizzazioni (B)	7.756.764	6.453.390
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.288	70.429
Totale crediti verso clienti	3.288	70.429
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	526.652	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	541.178
Totale crediti verso imprese controllate	526.652	541.178
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.496	21.200
Totale crediti tributari	4.496	21.200
5-ter) imposte anticipate	284	303
5-quater) verso altri		

	31-12-2019	31-12-2018
esigibili entro l'esercizio successivo	78	1.415
Totale crediti verso altri	78	1.415
Totale crediti	534.798	634.525
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	-	158
Totale disponibilità liquide	-	158
Totale attivo circolante (C)	534.798	634.683
D) Ratei e risconti	132.836	142.386
Totale attivo	8.424.398	7.230.459
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	8.010.027	8.010.027
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	0
III - Riserve di rivalutazione	167.760	167.760
IV - Riserva legale	74.092	74.092
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	6.857	6.857
Totale altre riserve	6.857	6.857
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.865.510)	(1.867.127)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	130.646	1.616
Totale patrimonio netto	6.523.872	6.393.225
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	95.622	51.908
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.053.277	-
Totale debiti verso banche	1.148.899	51.908
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.462	66.305

	31-12-2019	31-12-2018
Totale debiti verso fornitori	39.462	66.305
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.000	42.344
Totale debiti verso imprese controllate	12.000	42.344
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
Totale debiti verso imprese collegate	-	0
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	36.953	265
Totale debiti tributari	36.953	265
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	162	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	162	-
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.981	46.608
Totale altri debiti	50.981	46.608
Totale debiti	1.288.457	207.430
E) Ratei e risconti	612.069	629.804
Totale passivo	8.424.398	7.230.459

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	274.593	241.169
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	10.091	-
altri	3.580	17.407
Totale altri ricavi e proventi	13.671	17.407
Totale valore della produzione	288.264	258.576
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	40

	31-12-2019	31-12-2018
7) per servizi	59.735	58.045
8) per godimento di beni di terzi	7.000	7.000
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	485	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	216.975	118.110
Totale ammortamenti e svalutazioni	217.460	118.110
14) oneri diversi di gestione	157.942	59.096
Totale costi della produzione	442.137	242.291
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(153.873)	16.285
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	17.262	9.678
Totale interessi e altri oneri finanziari	17.262	9.678
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(17.262)	(9.678)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	324.618	-
Totale rivalutazioni	324.618	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	324.618	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	153.483	6.607
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	22.818	5.126
imposte differite e anticipate	19	(135)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	22.837	4.991
21) Utile (perdita) dell'esercizio	130.646	1.616

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	130.646	1.616

	31-12-2019	31-12-2018
Imposte sul reddito	22.837	4.991
Interessi passivi/(attivi)	0	0
(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	153.483	6.607
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	217.460	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	(324.599)	(135)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(107.139)	117.975
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	46.344	124.582
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	81.667	300
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(57.187)	(33.881)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	9.550	(1.999)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(17.735)	1.977
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	5.872	(882)
Totale variazioni del capitale circolante netto	22.167	(34.485)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	68.511	90.097
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	0	0
(Imposte sul reddito pagate)	(22.818)	(5.126)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	0	(3.081)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(22.818)	(8.207)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	45.693	81.890

	31-12-2019	31-12-2018
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.193.304)	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.912)	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	308
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)	(1.196.216)	308
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	43.714	(49.368)
Accensione finanziamenti	1.053.277	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1	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)	1.096.992	(49.368)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(53.531)	32.830
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	158	-
Assegni	0	-
Danaro e valori in cassa	0	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	158	-

	31-12-2019	31-12-2018
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	-	158
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	-	158

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 2019 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. Con atto notarile del 14 giugno 2019 Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione ha proceduto a riacquisire dalla società Bagni di Casciana s.r.l. il diritto di usufrutto dell'unità immobiliare Terme 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 espone 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.

Il patrimonio immobiliare della società in liquidazione è stato oggetto di perizia di stima aggiornata al 3/6/2020. Il valore di stima complessivo degli immobili di proprietà ammonta ad euro 16.976.722, a fronte di un valore contabile di immobilizzazioni materiali (comprensivo anche degli impianti, attrezzature, ecc...) di Euro 7.060.603. I fabbricati industriali sono stati concessi in locazione alla società controllata Bagni di Casciana s.r.l. che si è assunta l'onere di effettuare sia le manutenzioni ordinarie che quelle straordinarie. In un'ottica prudenziale si è comunque proceduto ad effettuare l'ammortamento mediante applicazione di aliquota ridotta pari all'1,5%.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni e gli altri titoli sono iscritte in bilancio al valore del Patrimonio Netto nel rispetto dei criteri adottati dalla Regione Toscana per la valutazione delle proprie società partecipate. A tal fine il valore complessivo al 31/12/2019 della partecipazione totalitaria nella società Bagni di Casciana s.r.l. ammonta ad euro 693.734 di cui euro 369.116 a titolo di conferimento relativo all'anno 2013 e euro 324.618 a titolo di rivalutazione della partecipazione, determinata dal plusvalore connesso allo stralcio del debito negoziato dalla controllata a fine 2018, ma i cui atti notarili conseguenti sono stati perfezionati nel 2019.

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 RISCONTI

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

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 31/12/2019 e al 31/12/2018 non presentano valori .

IMMOBILIZZAZIONI

Risultano pari complessivamente ad euro 7.756.764 e presentano un incremento netto di euro 1.303.374 rispetto al 31/12/2018, determinato dall'acquisto dell'usufrutto di Terme Villa Borri, come da indirizzi di liquidazione deliberati in sede di assemblea straordinaria del 15/10/2018, nonché dall'aumento del valore della partecipazione della controllata al 100% Bagni di Casciana Srl a seguito di rivalutazione nel rispetto del principio di valorizzazione col criterio del Patrimonio Netto.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2019 risultano pari ad euro 2.427 mentre al 31/12/2018 non presentavano valori.

VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Costi di impianto e	-				-

ampliamento			
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari			
Concessioni, licenze, marchi			
Avviamento			
	-		-
Altre – certificazione energetica complesso immobiliare	2.912	485	2.427
Immobilizzazioni in corso			
Totale	2.912	485	2.427

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI AL 31.12.2019

(euro)	Costo	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Costi di impianto e ampliamento			
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari			
Concessioni, licenze, marchi			
Avviamento			
	-		-
Altre	2.912	485	2.427
Immobilizzazioni in corso			
	-		-
Totale	2.912	485	2.427

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Nell'esercizio 2019 Bagni di Casciana srl ha ceduto il diritto di usufrutto dell'unità immobiliare Terme Villa Borri a Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione, già titolare del diritto di nuda proprietà. Tale diritto di usufrutto era stato ceduto alla società controllata a seguito dell'operazione di conferimento effettuata nell'esercizio 2008.

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, la Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione ne ha conservato solo la nuda proprietà.

I beni immobili ove viene svolta l'attività termale, benessere, piscina esterna ed attività connesse ed accessorie sono concessi in locazione alla società controllata Bagni di Casciana s.r.l. sulla base di un contratto di locazione siglato in data 6 agosto 2019.

La quota di ammortamento annuale delle immobilizzazioni materiali somma ad euro 216.975.

Come specificato nei criteri di valutazione, la società ha effettuato gli ammortamenti dei fabbricati industriali all'aliquota del 1,5%.

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

Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

- Fabbricati industriali 1,5%
- 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 31.12.2019:

(euro)	Beni non rivalutati Costo storico	Beni rivalutati Antecedenti al 2010		Rivalutazione legge 72/83	Rivalutazione legge 413/91	Valore al 31.12.2019
		Costo storico	Rivalutazione legge 576/75			
Terreni e fabbricati industriali	7.311.006	2.921.597	118.783	491.018	394.174	11.236.578
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	8.310.515	2.921.597	118.783	491.018	394.174	12.236.087

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 2019:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2018

(euro)	Costo	Rivalutazioni antecedenti al 2010	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 e commerciali	62.753		47.065	15.688
Altri beni	2.493		2.493	-
Immobilizzazioni in corso	27.320			27.320
Totale	10.038.808	1.003.975	4.958.509	6.084.274

VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali	1.193.304			120.006	1.073.298
Impianti e macchinario	-			90.694	(90.694)
Attrezzature industriali, commerciali	-			6.275	(6.275)
Altri beni				-	
Immobilizzazioni in corso	-				
Totale	1.193.304	-	-	216.975	976.329

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2019

(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	10.232.603	1.003.975	4.344.979	6.891.599
Impianti e macchinario	906.943		774.672	132.271
Attrezzature industriali, commerciali	62.753		53.340	9.413
Altri beni	2.493		2.493	-
Immobilizzazioni in corso	27.320			27.320

Totale	11.232.112	1.003.975	5.175.484	7.060.603
---------------	-------------------	------------------	------------------	------------------

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un valore pari ad euro 693.734 con un incremento di euro 324.618 rispetto allo scorso esercizio. Tale incremento è stato determinato dalla rivalutazione della partecipazione della società controllata Bagni di Casciana s.r.l. sulla base del rispetto del criterio del patrimonio netto, come meglio specificato nella sezione "criteri di valutazione".

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

(euro)	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019
Conferimenti in c/capitale in imprese controllate	369.116	693.734
Totale	369.116	693.734

Nel prospetto viene riportata la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2019 :

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2018

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore a bilancio
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				-
* imprese controllanti				
* altre imprese				-
Altri titoli:				
Conferimenti in conto capitale	369.116			369.116
Totale	369.116			369.116

VARIAZIONI DEL PERIODO

euro	Acquisizioni / sottoscrizioni	Rivalutazione	Alienazioni	Svalutazioni / Ripristini valore	Ricostruzioni capitale
Partecipazioni in:					
* Imprese controllate					-
* imprese controllanti					
* altre imprese					
Altri Titoli					
*Conferimenti in conto capitale					
*Rivalutazione		324.618			
Totale		324.618			-

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE 31.12.2019

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				
Bagni di Casciana srl				
* imprese controllanti				
* altre imprese				
Altri titoli:				
*Conferimenti in conto capitale		369.116	324.618	693.734
Totale		369.116	324.618	693.734

-

-

ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante è pari a euro 534.798 con un decremento di euro 99.885 rispetto allo scorso esercizio.

RIMANENZE

Le rimanenze finali non presentano valori.

CREDITI

Risultano pari a euro 534.798, con un decremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2018 di euro 99.727 come evidenziato nel prospetto di dettaglio che segue; la voce più importante concerne l'azzeramento di un credito di Euro 63.930 a seguito di transazione sottoscritta nell'aprile 2013 in cui le parti, facendosi reciproche concessioni e rinunciando a proseguire azioni legali, concordavano che, con il pagamento dell'ultima rata (avvenuta nel marzo 2019), Terme di Casciana avrebbe definitivamente azzerato quel credito. Si ricorda che nella transazione Terme di Casciana ha ottenuto, tra l'altro, la rinuncia della controparte alla prosecuzione dell'attività di recupero credito, mediante decreto ingiuntivo (1472 RG.N.2558/09), della somma di Euro 178.791 per lavori edili presso Villa Borri (fattura del 2008).

Presentano la seguente composizione:

DETTAGLIO CREDITI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione	
Verso clienti	3.288	70.429	-67.141	
Crediti v/imprese controllate	526.652	541.178	-14.526	
Erario	4.496	21.200	-16.704	
Verso altri		78	1.415	-1.337
Imposte anticipate	284	303	-19	
Totale	534.798	634.525	-99.727	

I crediti verso imprese controllate sono decrementati di euro 14.526 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, nonché per fatture relative alla locazione immobiliare.

I crediti verso l'erario sono relativi al maggior importo versato a titolo di acconto IRES da recuperare e si sono ridotti per maggior carico fiscale.

I crediti per Imposte Anticipate assommano a euro 284, con un decremento di euro 19 rispetto allo scorso esercizio. Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.18

(euro)	Importi 31/12/2018	Ires 24%%
--------	--------------------	-----------

Imposte deducibili per cassa	1.261	303
	1.261	303

DETTAGLIO MOVIMENTI 2019 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

(euro)	Recuperi al 31/12/2019	Ires 24%	Irap 4,82%	Contabilizz. 31/12/2019	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	562	135		482	116	
Fiscalità società controllata						
Modif .fiscalità differita anni precedenti						
	562	135		482	116	

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.19

(euro)	Importi 31/12/2019	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	1.181	284	
Totale	1.181	284	

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 zero con un decremento rispetto all'esercizio chiuso al 31/12/2018 di euro 158, e sono così costituite:

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Depositi bancari e postali	0	158	-158
denaro e valori in cassa	-	-	
Totale	0	158	-158

RATEI E RISCONTI ATTIVI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
risconti	132.836	142.386	-9.550
ratei			
Totale	132.836	142.386	-9.550

I risconti sono costituiti:

- per euro 419 dalla quota di competenza temporale dei premi assicurativi
- per euro 132.417 dalla quota di competenza temporale dei canoni relativi al contratto di affitto venticinquennale stipulato con Immobiliare Le Querciole S.r.l. in data 26 novembre 2013 relativamente a porzioni di immobili e parco termale facenti parte del complesso Villa Borri.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto ammonta ad euro 6.523.872, e comprende:

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2019	31/12/2018
Capitale	8.010.027	8.010.027
Riserva da rivalutazione legge 72/83	-	-
Riserva da rivalutazione legge 413/91	167.760	167.760
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	(1.865.510)	(1.867.127)
utile (perdita) dell'esercizio	130.646	1.616
Totale	6.523.872	6.393.225

L'utile relativo all'esercizio 2018 di Euro 1.616 è stato portato in diminuzione delle perdite pregresse

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2018	Sottoscrizioni dei soci	Riclassifiche	Ripartizione utile	Utile/perdita dell'esercizio	31/12/2019
Capitale	8.010.027					8.010.027

Riserva da rivalutazione I. 72/83	-			-
Riserva da rivalutazione I. 413/91	167.760			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	1.616	(1.616)	130.646	130.646
utile (perdita) portati a nuovo	(1.867.127)	1.616		(1.865.510)
Totale	6.393.225	0	130.646	6.523.872

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				
Totale	74.092	174.617	-	248.709

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per Rischi ed Oneri non presentano valori.

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 1.288.457 con un incremento di euro 1.081.027 rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2018 e sono analizzati come segue:

DETTAGLIO DEBITI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
debiti verso banche a breve termine	95.622	51.908	43.714
debiti verso banche a m/l termine	1.053.277	0	1.053.277
debiti verso fornitori	39.462	66.305	-26.843
Debiti verso imprese controllate	12.000	42.344	-30.344
debiti tributari	36.953	265	36.688
debiti verso istituti di previdenza	162	-	162
Altri debiti	50.981	46.608	4.373
Totale	1.288.457	207.430	1.081.027

In merito ai debiti verso banche si precisa che in data 14/06/2019 il mutuo ipotecario acceso nel 2007 dalla società Terme di Casciana S.p.A. con la Cassa di Risparmio di Volterra di originari Euro 1.760.000 e conferito alla società controllata Bagni di Casciana srl nel 2008 con residuo vincolo per la controllante ex art. 1273 c.c., è stato riacquisito da Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione per l'importo residuo di Euro 1.135.299, a fronte della cessione (da parte di Bagni di Casciana srl) dell'usufrutto sul complesso immobiliare denominato Terme Villa Borri.

I debiti verso imprese controllate di complessivi euro 12.000 sono relativi a fatture da ricevere per servizi prestati dalla società controllata Bagni di Casciana Srl, che alla data del 31 dicembre non erano stati ancora fatturati.

Gli altri debiti comprendono:

- Per euro 40.833 il deposito cauzionale effettuato da Bagni di Casciana S.r.l. come previsto dall'art. 12 del contratto di locazione stipulato in data 6 agosto 2019
- Per euro 3.000 la cauzione provvisoria versata dalla società aggiudicataria della procedura per la vendita – mediante avviso pubblico - del fondo commerciale sito in Casciana Terme Viale delle Terme 10
- Per euro 3.000 il debito per contributi associativi nei confronti dell'Unione Industriale Pisana (debito

- risalente al 2008-2009)
- Per euro 3.343 il debito verso il Consorzio di Bonifica
 - Per euro 482 il debito verso il Liquidatore per il compenso maturato dal 01 dicembre al 31 dicembre 2019.

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano complessivamente ad euro 612.069 con un decremento di euro 17.735 rispetto allo scorso esercizio e sono così suddivisi:

- Ratei passivi per euro 9 che riguardano competenze maturate a favore di Istituti di Credito addebitate nel 2020
- Risconti passivi per euro 612.060 la cui composizione è la seguente:
 - euro 479.643 sono relativi alle quote di contributi percepiti da questa società e da riscontare in relazione alla durata degli investimenti. Sono così dettagliati:
 - 235. euro 235.750 relativi alla quota di contributo di complessivi euro 696 di cui al Reg. U.E. 2081/93 OB. 2 e al relativo reintegro;
 - 236. euro 94.277 relativi al contributo di euro 494.708 (Reg. CE 1260/1999 OB. 2 **2000-2006**);
 - 237. per euro 149.616 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 132.417 riguardano la quota di competenza temporale dei canoni relativi al contratto di sublocazione venticinquennale stipulato con Bagni di Casciana S.r.l. relativamente a porzioni di immobili facenti parte del complesso Villa Borri.

CONTO DEGLI IMPEGNI (CONTI D'ORDINE)

I conti degli impegni comprendono:

GARANZIE REALI PRESTATE, così analizzate:

(euro)	31/12/2019	31/12/2018
Ipotecche su:		
* terreni e fabbricati	7.360.000	9.260.000
Totale	7.360.000	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 380.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di Volterra per mutuo di originari euro 190.000
- euro 2.000.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di Volterra per mutuo di originari euro 1.000.000 della società controllata Bagni di Casciana
- 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 IMPEGNI, che sono così analizzati:

Euro 585.000 sono relativi alla fidejussione assunta con la Cassa di Risparmio di Volterra in merito ai fidi accordati alla controllata Bagni di Casciana Srl .

Euro 670.000 sono relativi alla fidejussione assunta con la Banca Nazionale del Lavoro in merito al mutuo concesso alla controllata Bagni di Casciana S.r.l., il cui debito residuo al 31.12.2019 ammonta ad euro 268.000.

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

- Euro 24.622,83 relativi al mutuo contratto con Cassa di Risparmio di Volterra di originari euro 190.000, mutuo oggetto di conferimento nel 2008 alla controllata Bagni di Casciana ma con residuo vincolo per la controllante, ex art. 1273.
- Euro 394.217 sono relativi alla polizza fidejussoria rilasciata a favore della Regione Toscana a garanzia degli obblighi di cui all'anticipo concesso del contributo per la ristrutturazione Villa Borri.

- Depositi effettuati da fornitori ed affittuari:

depositi euro 2.582

Polizze fidejussorie euro 665

- Contributo da incassare da enti pubblici (risalente agli anni 90') euro 103

-

-

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione in euro 288.264 presenta un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 29.688.

Nel dettaglio è costituito da:

VALORE DELLA PRODUZIONE

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi per vendita e prestazioni:			
Fitti attivi	267.093	239.169	27.924

Fornitura acqua termale	7.500	2.000	5.500
Altri ricavi e proventi:			
Contributi in c/esercizio	10.091	0	10.091
Diversi:	3.517	3.693	- 176
Sopravvenienze attive	63	13.714	-13.651
TOTALE	288.264	258.576	29.688

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. (oggi Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione) è divenuta una società immobiliare la cui attività è relativa alla locazione degli immobili del compendio termale.

In data 6 agosto 2019 è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con la Bagni di Casciana s.r.l. della durata di anni 6 tacitamente rinnovabili, essendo il precedente contratto scaduto in data 31/12/2017. Il canone è stato determinato nella misura di Euro 268.305,48 per il primo anno e nella misura di Euro 245.000,00 a partire dal secondo anno fino alla scadenza del contratto.

Dal 01 gennaio 2018 e fino alla data della sottoscrizione del nuovo contratto la società controllata ha utilizzato i locali oggetto della precedente locazione, indispensabili per lo svolgimento della propria attività, riconoscendo a Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione un'indennità di occupazione di pari importo al canone precedentemente riconosciuto pari ad euro 200.000 annui.

I contributi per Euro 10.091 si riferiscono alla quota di ammortamento dei beni oggetto dei contributi ricevuti sugli investimenti effettuati negli anni dal 1999 al 2007, pertanto tale importo è stato tolto dalla voce contabile risconti passivi ed è stata inserita per la quota di competenza nella voce contributi in c/esercizio.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione per complessivi euro 442.137 presentano un incremento di euro 199.846 rispetto all'esercizio precedente e sono così articolati :

COSTI DELLA PRODUZIONE

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
per materie prime, sussidiarie, consumo	0	40	-40
Per servizi	59.735	58.045	1.690
Per godimento beni di terzi	7.000	7.000	-

Per il personale			
Ammortamenti e svalutazioni	217.460	118.110	99.350
variazioni delle rimanenze		-	
Accantonamento per rischi		-	
Oneri diversi di gestione	157.942	59.096	98.846
Totale	442.137	242.291	199.846

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a euro 59.735 e sono costituiti da:

COSTI PER SERVIZI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Spese per organi sociali	21.520	21.520	-
Contributi gestione separata INPS	1.280	1.280	-
Spese amministrative	14.076	14.493	-417
Spese legali e notarili	4.445	4.300	145
Direzione mineraria	7.140	7.140	-
Premi assicurativi	5.056	7.667	-2.611
Consulenze varie (Organismo di Vigilanza, Responsabile Privacy,...)	5.300	1.636	3.664
Varie	918	9	909
Totale	59.735	58.045	1.690

Gli emolumenti annui spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Liquidatore 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 217.460 sono i seguenti:

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Costi di impianto e ampliamento	0	-	
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità			-
Marchi. Concessioni. Licenze			
Avviamento			
Altre	485	0	485
Totale	485	0	485

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Terreni e fabbricati	120.006	21.141	98.865
Impianti e macchinario	90.694	90.694	-
Attrezzature industriali e commerciali	6.275	6.275	
Altre			
Totale	216.975	118.110	98.865

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontanti a euro 157.942 sono costituiti:

- per euro 89.888 da imposte e tasse che comprendono:

DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Imposta municipale unica (I.M.U.)	47.416	40.736	6.680
Diritto proporzionale annuo – concessione mineraria	7.500	7.500	-
Iva indetraibile	30.281	0	30.281
altre	4.691	4.644	47
	89.888	52.880	37.008

L'iva indetraibile si riferisce principalmente (Euro 23.305) al recupero dell'iva sugli investimenti fatti negli anni 2010, 2011, 2012 e 2015 per effetto dell'opzione iva esente scelta all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione immobiliare con Bagni di Casciana s.r.l. in data 6 agosto 2019. Nel calcolo del canone annuo si è pertanto tenuto conto di questo costo e, per tale ragione, il canone del primo anno è maggiorato. Nel 2020 tale maggior onere per investimenti pregressi non ci sarà più.

- per euro 68.054 da altri oneri diversi che comprendono:

DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Perdite su crediti	67.241	-	67.241
contributi associativi	-	500	-500
Penalità e multe	171	2.853	-2.682
Spese e diritti C.C.I.A.A.	198	135	63
Sopravvenienze Passive	444	2.728	-2.284
	68.054	6.216	61.838

La voce perdite su crediti si riferisce:

- per Euro 63.930 a crediti commerciali del 2009 che sono stati oggetto di transazione nel 2013 con obblighi reciproci per le parti. Si richiama quanto già specificato nella voce crediti dell'attivo circolante.
- per Euro 3.311 a vecchi crediti nei confronti di Asl risultati inesigibili.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 17.262 con un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 7.584.

Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Interessi attivi da banche	-	-	
altri	-	-	-
Totale	-	-	-

INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI

(euro)	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Interessi corrisposti a banche per mutui	14.191	-	14.191
Interessi corrisposti a banche su c/c	1.849	7.343	-5.494
commissioni corrisposte a banche	1.214	2.071	-857
Interessi su altri debiti	8	264	-256
Totale	17.262	9.678	7.584

Il valore degli interessi su mutui si riferisce al secondo semestre 2019, per effetto del trasferimento del mutuo ipotecario con Cassa di Risparmio di Volterra e dell'usufrutto Villa Borri. Si richiama quanto già esposto nella voce Debiti del Passivo Patrimoniale.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano ad Euro 324.618 e sono relative alla rivalutazione della partecipazione della Società controllata Bagni di Casciana S.r.l. nel rispetto del criterio di valutazione al Patrimonio Netto della società, criterio adottato dalla Regione Toscana per la valutazione delle proprie società partecipate. Si richiama quanto già esposto nei criteri di valutazione per le immobilizzazioni finanziarie.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

- Le imposte sul reddito sono relative:
- ad imposte IRES ammontanti ad euro 8.705
- ad imposte IRAP per euro 14.113

-Le imposte anticipate negative per complessivi euro 19 sono relative alla differenza tra euro 116 concernenti variazioni temporanee in aumento della base imponibile per imposte di competenza dell'esercizio deducibili al

momento del pagamento ed euro 135 concernenti variazioni in diminuzione per pagamento imposte relative ad anni precedenti.

La società non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario.

Non sono presenti operazioni in valuta.

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

Si da' infine atto che tutte le operazioni poste in essere sono state regolarmente contabilizzate nonché esposte nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico e che nessun fatto di rilievo che possa produrre notevoli riflessi sulla gestione è avvenuto dopo la chiusura dell'esercizio 2019.

Un ultimo aspetto riguarda l'impatto dell'emergenza Covid 19 sull'attività liquidatoria. Gli effetti di questa epidemia sono legati esclusivamente alle difficoltà che stanno affrontando gli affittuari nelle proprie attività e, dunque, potrebbero nel corso dell'esercizio prodursi tensioni a livello finanziario e non economico. Le attività degli affittuari hanno subito una battuta d'arresto importante nel periodo di lockdown ma, al momento, tutte le attività sembrano prossime alla riapertura seppur con difficoltà. Poiché l'attività della Vostra società è immobiliare si ritiene, allo stato, che non vi saranno particolari conseguenze negative.

Casciana Terme Lari, 6 Maggio 2020

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