

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA GARIBALDI, 9 - CASCIANA TERME LARI (PI) 56035
Codice Fiscale	00381680503
Numero Rea	PI43782
P.I.	00381680503
Capitale Sociale Euro	8.010.027 i.v.
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

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	1.942	2.427
Totale immobilizzazioni immateriali	1.942	2.427
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	6.856.955	6.891.598
2) impianti e macchinario	43.462	132.272
3) attrezzature industriali e commerciali	3.138	9.413
5) immobilizzazioni in corso e acconti	27.320	27.320
Totale immobilizzazioni materiali	6.930.875	7.060.603
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	0
Totale partecipazioni	-	0
3) altri titoli	376.035	693.734
4) strumenti finanziari derivati attivi	0	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	376.035	693.734
Totale immobilizzazioni (B)	7.308.852	7.756.764
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.677	3.288
Totale crediti verso clienti	7.677	3.288
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	617.590	526.652
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese controllate	617.590	526.652
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.911	4.496
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	8.911	4.496
5-ter) imposte anticipate	281	284
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	78	78
Totale crediti verso altri	78	78
Totale crediti	634.537	534.798
Totale attivo circolante (C)	634.537	534.798
D) Ratei e risconti	125.829	132.836
Totale attivo	8.069.218	8.424.398
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	8.010.027	8.010.027
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	(1.734.864)	(1.865.510)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(252.750)	130.646
Totale patrimonio netto	6.271.122	6.523.872
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	70.004	95.622
esigibili oltre l'esercizio successivo	996.872	1.053.277
Totale debiti verso banche	1.066.876	1.148.899
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	50.872	39.462
Totale debiti verso fornitori	50.872	39.462
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	24.000	12.000
Totale debiti verso imprese controllate	24.000	12.000
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	7.481	36.953
Totale debiti tributari	7.481	36.953
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	160	162
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	160	162
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	50.981
esigibili oltre l'esercizio successivo	43.629	-
Totale altri debiti	43.629	50.981
Totale debiti	1.193.018	1.288.457
E) Ratei e risconti	605.078	612.069
Totale passivo	8.069.218	8.424.398

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	298.988	274.593
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	10.091
altri	41.233	3.580
Totale altri ricavi e proventi	41.233	13.671
Totale valore della produzione	340.221	288.264
B) Costi della produzione		
7) per servizi	60.258	59.735
8) per godimento di beni di terzi	7.000	7.000
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	485	485
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	116.266	216.975
Totale ammortamenti e svalutazioni	116.751	217.460
14) oneri diversi di gestione	57.043	157.942
Totale costi della produzione	241.052	442.137
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	99.169	(153.873)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	3.423	-
Totale proventi da partecipazioni	3.423	-
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	12	-
Totale proventi diversi dai precedenti	12	-
Totale altri proventi finanziari	12	-
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	28.846	17.262
Totale interessi e altri oneri finanziari	28.846	17.262
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(25.411)	(17.262)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	324.618
Totale rivalutazioni	-	324.618
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	317.699	-
Totale svalutazioni	317.699	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(317.699)	324.618
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(243.941)	153.483
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	8.806	22.818
imposte differite e anticipate	3	19
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	8.809	22.837
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(252.750)	130.646

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(252.750)	130.646
Imposte sul reddito	8.809	22.837
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	(243.941)	153.483
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	116.751	217.460
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	317.702	(324.599)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	434.453	(107.139)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	190.512	46.344
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(95.327)	81.667
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	23.410	(57.187)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	7.007	9.550
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(6.991)	(17.735)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(7.354)	5.872
Totale variazioni del capitale circolante netto	(79.255)	22.167
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	111.257	68.511
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	0	0
(Imposte sul reddito pagate)	(8.806)	(22.818)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	0	0
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(8.806)	(22.818)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	102.451	45.693
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	0	(1.193.304)
Disinvestimenti	13.462	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	(2.912)
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)	13.462	(1.196.216)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(25.618)	43.714
Accensione finanziamenti	0	1.053.277
(Rimborso finanziamenti)	(56.405)	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	1
(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)	(82.023)	1.096.992
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	33.890	(53.531)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	0	158
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	0	158

NOTA INTEGRATIVA

La Società Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione opera nel campo immobiliare con particolare riferimento all'ambito 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. assegnando al liquidatore gli indirizzi che sono stati integrati successivamente con delibera dell'assemblea straordinaria dei soci del 16.09.2020

Il bilancio al 31 dicembre 2020 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 approfondimento tecnico, non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423 comma 4, Codice Civile. Considerazioni a parte meritano invece le circostanze gestionali della società controllata al 100% Bagni di Casciana srl che, viceversa, è stata fortemente condizionata dagli eventi straordinari legati alla emergenza epidemiologica Covid 19. Conseguentemente il risultato economico 2020 di Terme di Casciana SpA in Liquidazione è penalizzato dalla perdita della Bagni di Casciana s.r.l. Si richiamano sul punto i documenti contabili della suddetta società per maggiore approfondimento.

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.

Con la messa in liquidazione della società ad ottobre 2018 e con la successiva delibera del settembre 2020 i Soci hanno deliberato di trasferire l'intera titolarità del patrimonio immobiliare nella società in liquidazione al fine di preservare la proprietà pubblica dei beni, lasciando alla società di gestione l'insieme delle attività dell'intero stabilimento termale. Durante il periodo liquidatorio è stato pertanto effettuato l'esercizio provvisorio della società, in vista della assegnazione dei beni (e dei relativi vincoli su di essi) e dei debiti ai

Soci. Di fatto l'azienda ha operato con continuità, nel rispetto della volontà sociale e delle norme di legge dettate in materia di società per azioni in liquidazione.

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.

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 6.930.875. 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. Per i motivi suddetti non sono stati effettuati gli ammortamenti sui fabbricati industriali ed invece sono stati effettuati i consueti ammortamenti delle immobilizzazioni materiali con gli stessi criteri storicamente applicati.

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 31/12/2020 della partecipazione totalitaria nella società Bagni di Casciana s.r.l. ammonta ad euro 376.036.

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. La società non ha rimanenze.

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.

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 31/12/2020 e al 31/12/2019 non presentano valori .

IMMOBILIZZAZIONI

Risultano pari complessivamente ad euro 7.308.852 rispetto al corrispondente valore di Euro 7.756764 del 2019. La riduzione è imputabile agli ammortamenti ordinari delle immobilizzazioni materiali e immateriali e, soprattutto alla svalutazione della partecipazione nella società di gestione Bagni di Casciana srl. Il tutto meglio evidenziato nel dettaglio che segue.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2020 risultano pari ad euro 1.942 rispetto al 31/12/2019 di euro 2.427.

VARIAZIONI DEL PERIODO					
(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassific e	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				485	485
Immobilizzazioni in corso					
Totale				485	485

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI AL 31.12.2020			
(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	970	1.942
Immobilizzazioni in corso		-	
Totale	2.912	970	1.942

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

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 116.266.

Come specificato nei criteri di valutazione, la società non ha effettuato gli ammortamenti dei fabbricati industriali, con la sola eccezione dell'incremento di valore, a partire dall'anno 2010, per il quale l'aliquota applicata è stata del 4%.

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 (incrementi)	4%
○ Opere ed impianti su terreni e parchi	8%
○ Pozzi ed opere idrauliche	2%
○ Impianti, macchinari generici, Impianti lavanderia e montacarichi	5%
○ 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 31.12.2020:

(euro)	Beni non rivalutati		Beni rivalutati Antecedenti al 2010			Valore al 31.12.2020
	Costo storico	Costo storico	Rivalutazione legge 576/75	Rivalutazione legge 72/83	Rivalutazione legge 413/91	
Terreni e fabbricati industriali	7.294.464	2.921.597	118.783	491.018	394.174	11.220.036
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	8.293.973	2.921.597	118.783	491.018	394.174	12.219.545

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 2020:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2019				
(euro)	Costo	Rivalutazioni antecedenti al 2010	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio

Terreni e fabbricati industriali	10.232.602	1.003.975	4.344.979	6.891.598
Impianti e macchinario	906.943		774.671	132.272
Attrezzature industriali e commerciali	62.753		53.340	9.413
Altri beni	2.493		2.493	-
Immobilizzazioni in corso	27.320			27.320
Totale	11.232.111	1.003.975	5.175.483	7.060.603

VARIAZIONI DEL PERIODO					
(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali			13.462	21.182	34.644
Impianti e macchinario	-			88.809	(88.809)
Attrezzature industriali,commerciali	-			6.275	(6.275)
Altri beni				-	
Immobilizzazioni in corso	-				
Totale	-	-	13.462	116.266	129.728

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2020				
(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	10.216.060	1.003.975	4.363.080	6.856.955
Impianti e macchinario	906.943		863.481	43.462
Attrezzature industriali,commerciali	62.753		59.615	3.138
Altri beni	2.493		2.493	-
Immobilizzazioni in corso	27.320			27.320
Totale	11.215.569	1.003.975	5.288.669	6.930.875

Il valore di Euro 13.462 si riferisce alla vendita di un fondo commerciale sito viale delle Terme n. 10 avvenuto in data 3 marzo 2020.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un valore pari ad euro 376.035 con un decremento di Euro 317.699 rispetto allo scorso esercizio, nel rispetto del criterio di valutazione delle partecipazioni al valore del patrimonio netto.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
(euro)	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020
Conferimenti in c/capitale in imprese controllate	693.734	376.035
Totale	693.734	376.035

Nel prospetto viene riportata la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2020 :

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2019				
euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore a bilancio
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				-
* imprese controllanti				
* altre imprese				-
Altri titoli:	693.734			693.734
Conferimenti in conto capitale				
Totale	693.734			693.734

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					
* Svalutazione		-		317.699	
Totale		-		317.699	-

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE 31.12.2020				
euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				
Bagni di Casciana srl				
* imprese controllanti				
* altre imprese				-

Altri titoli:	693.734	-	376.035
*Conferimenti in conto capitale		(317.699)	
Totale	693.734	-317.699	376.035

ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante è pari a euro 634.537 con un incremento di euro 99.739 rispetto allo scorso esercizio.

RIMANENZE

Le rimanenze finali non presentano valori.

CREDITI

Risultano pari a euro 634.537, con un incremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2019 di euro 99.739 come evidenziato nel prospetto di dettaglio che segue:

DETTAGLIO CREDITI			
(euro)	31/12/2020	31/12/2019	variazione
Verso clienti	7.677	3.288	4.389
Crediti v/imprese controllate	617.590	526.652	90.938
Erario	8.911	4.496	4.415
Verso altri	78	78	0
Imposte anticipate	281	284	-3
Totale	634.537	534.798	99.739

I crediti verso imprese controllate sono incrementati di euro 90.938 e sono relativi al credito vantato verso la società controllata Bagni di Casciana s.r.l. per le fatture relative alla locazione del complesso immobiliare termale nonché ai canoni di concessione mineraria.

I crediti verso l'erario sono aumentati di euro 4.415 per effetto di acconti ires versati.

I crediti per Imposte Anticipate assommano a euro 281, con una differenza di euro 3 rispetto all'esercizio 2019 stesso importo dello scorso esercizio. Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.19		
(euro)	Importi Ires 24%%	
	31/12/2018	
Imposte deducibili per cassa	1.181	284

	1.181	284
--	-------	-----

DETTAGLIO MOVIMENTI 2020 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

(euro)	Recuperi al 31/12/2020	Ires 24%	Irap 4,82% Contabilizz. 31/12/2020	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	482	116	472	113	
Fiscalità società controllata					
Modif .fiscalità differita anni precedenti					

	482	116	472	113
--	-----	-----	-----	-----

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.20

(euro)	Importi 31/12/2020	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	1.171	281	

Totale	1.171	281
---------------	--------------	------------

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 come nell'esercizio chiuso al 31/12/2020 e sono così costituite:

(euro)	31/12/2020	31/12/2019	variazione
Depositi bancari e postali	0	0	0
denaro e valori in cassa	-	-	
Totale	0	0	0

RATEI E RISCONTI ATTIVI

(euro)	31/12/2020	31/12/2019	variazione
risconti	125.829	132.836	-7.007
ratei			

Totale	125.829	132.836	-7.007
---------------	----------------	----------------	---------------

I risconti sono costituiti:

- per euro 412 dalla quota di competenza temporale 2021 dei premi assicurativi
- per euro 125.417 dalla quota di competenza temporale di anni successivi al 2020 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 6.271.122, e comprende:

PATRIMONIO NETTO		
(euro)	31/12/2020	31/12/2019
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	(1.734.864)	(1.865.510)
utile (perdita) dell'esercizio	(252.750)	130.646
Totale	6.271.112	6.523.872

La perdita dell'esercizio 2020 di Euro 252.750 è totalmente imputabile alla svalutazione economica della partecipazione in Bagni di Casciana srl di euro 317.699. La gestione della società in liquidazione infatti presenta un valore positivo di Euro 64.949.

PATRIMONIO NETTO				
(euro)	31/12/2019	Sottoscrizioni dei soci	Riclassifiche Ripartizione utile dell'esercizio	31/12/2020
Capitale	8.010.027			8.010.027
Riserva da rivalutazione l. 72/83	-			-
Riserva da rivalutazione l. 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	130.646	(130.646)	(252.750)	(252.750)
utile (perdita) portati a nuovo	(1.865.510)	130.646		(1.734.864)
Totale	6.523.872	0	(252.750)	6.271.122

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 1.193.018 con un decremento di euro 95.439 rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2019 e sono analizzati come segue:

DETTAGLIO DEBITI			
(euro)	31/12/2020	31/12/2019	variazione
debiti verso banche a breve termine	70.004	95.622	-25.618
debiti verso banche a m/l termine	996.872	1.053.277	-56.405
debiti verso fornitori	50.872	39.462	11.410
Debiti verso imprese controllate	24.000	12.000	12.000
debiti tributari	7.481	36.953	-29.472
debiti verso istituti di previdenza	160	162	-2

Altri debiti	43.629	50.981	-7.352
Totale	1.193.018	1.288.457	-95.439

I debiti verso imprese controllate di complessivi euro 24.000 sono relativi per 12.000 euro a fatture da ricevere per servizi prestati dalla società controllata Bagni di Casciana Srl, in parte fatturati e in parte di competenza 2020 ma fatturati nel 2021.

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 2.000 il debito per contributi associativi nei confronti dell'Unione Industriale Pisana (debito risalente al 2008-2009)
- Per euro 472 il debito verso il Liquidatore per il compenso maturato dal 01 dicembre al 31 dicembre 2020.
- Per euro 323 residuo contabile di debiti ante 2010.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano complessivamente ad euro 605.078 con un decremento di euro 6.991 rispetto allo scorso esercizio e sono così suddivisi:

- Ratei passivi per euro 17 che riguardano competenze maturate a favore di Istituti di Credito addebitate nel 2021
- Risconti passivi per euro 605.061 la cui composizione è la seguente: 1Euro
 - euro 479.644 sono relativi alle quote di contributi percepiti da questa società e da riscontare in relazione alla durata degli investimenti. Sono così dettagliati:
 - a) euro 235.750 relativi alla quota di contributo di complessivi euro 994.696 di cui al Reg. U.E. 2081/93 OB. 2 e al relativo reintegro (contributi antecedenti all'anno **2000**);
 - b) euro 94.277 relativi al contributo di euro 494.708 (Reg. CE 1260/1999 OB. 2 **2000-2006**);
 - c) 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 125.417 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. Si tratta dello stesso valore contabile che figura tra i risconti attivi per effetto del contratto di locazione sui medesimi beni.

CONTO DEGLI IMPEGNI (CONTI D'ORDINE)

I conti degli impegni comprendono:

GARANZIE REALI PRESTATE, così analizzate:

(euro)	31/12/2020	31/12/2019
Ipoteche su:		
* terreni e fabbricati	7.360.000	7.360.000
Totale	7.360.000	7.360.000

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 e di cui attualmente Terme di Casciana SpA in Liquidazione risulta debitrice
- euro 380.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di Volterra per mutuo di originari euro 190.000 attualmente intestato a Bagni di Casciana s.r.l ed il cui ammortamento terminerà nel 2021
- 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 s.r.l.
- 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 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 31.12.2020 ammonta ad euro 268.000.

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

- Euro 16.581,51 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 a fornitori e da affittuari:
 - depositi euro 2.582
 - Polizze fidejussorie euro 665

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione in euro 340.221 presenta un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 51.957

Nel dettaglio è costituito da:

VALORE DELLA PRODUZIONE			
	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi per vendita e prestazioni:			
Fitti attivi	291.488	267.093	24.395
Fornitura acqua termale	7.500	7.500	-
Altri ricavi e proventi:			
Contributi in c/esercizio	0	10.091	-10.091
Diversi:	3.546	3.517	29
Sopravvenienze attive	37.687	63	37.624
TOTALE	340.221	288.264	51.957

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.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione per complessivi euro 241.052 presentano un decremento di euro 201.085 rispetto all'esercizio precedente e sono così articolati :

COSTI DELLA PRODUZIONE			
(euro)	31/12/2020	31/12/2019	variazione
per materie prime, sussidiarie, consumo	0	0	0
Per servizi	60.258	59.735	523
Per godimento beni di terzi	7.000	7.000	-
Per il personale			
Ammortamenti e svalutazioni	116.751	217.460	-100.709
variazioni delle rimanenze		-	
Accantonamento per rischi		-	
Oneri diversi di gestione	57.043	157.942	-100.899
Totale	241.052	442.137	-201.085

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a euro 60.258 e sono costituiti da:

COSTI PER SERVIZI			
(euro)	31/12/2020	31/12/2019	variazione
Spese per organi sociali	21.520	21.520	-
Contributi gestione separata INPS	1.280	1.280	-
Spese amministrative	19.298	14.076	5.222
Spese legali e notarili	2.080	4.445	-2.365
Direzione mineraria	7.140	7.140	-
Premi assicurativi	2.511	5.056	-2.545
Consulenze varie (Organismo di Vigilanza, Responsabile Privacy,...)	6.429	5.300	1.129
Varie	0	918	-918
Totale	60.258	59.735	523

Gli emolumenti annui spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Liquidatore 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 116.751 sono i seguenti:

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
(euro)	31/12/2020	31/12/2019	variazione
Costi di impianto e ampliamento	0	-	
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità			-
Marchi. Concessioni. Licenze			
Avviamento			
Altre	485	485	0
Totale	485	485	0

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
(euro)	31/12/2020	31/12/2019	variazione
Terreni e fabbricati	21.182	120.006	-98.824
Impianti e macchinario	88.809	90.694	-1.885
Attrezzature industriali e commerciali	6.275	6.275	
Altre			
Totale	116.266	216.975	100.709

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontanti a euro 57.043 sono costituiti:

- 1) per euro 49.731 da imposte e tasse che comprendono:

DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE			
(euro)	31/12/2020	31/12/2019	variazione
Imposta municipale unica (I.M.U.)	27.500	47.416	-19.916
Diritto proporzionale annuo – concessione mineraria	7.500	7.500	-
Iva indetraibile	10.462	30.281	-19.819
altre	4.269	4.691	-422
	49.731	89.888	-40.157

- 2) per euro 7.312 da altri oneri diversi che comprendono:

DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI			
(euro)	31/12/2020	31/12/2019	variazione
Perdite su crediti	0	67.241	-67.241

contributi associativi	-	-	-
Penalità e multe	453	171	282
Spese e diritti C.C.I.A.A.	161	198	-37
Minusvalenze da alienazione beni	6.496	0	6.496
Sopravvenienze Passive	202	444	-242
	7.312	68.054	-60.742

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 25.411 con un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 8.149. Tale incremento rappresenta il riflesso economico dell'operazione di accollo del mutuo verso Cassa di Risparmio di Volterra di originari 1.760.000 a fronte dell'acquisto dell'usufrutto dell'Immobile Terme Villa Borri, operazione deliberata dai Soci tra gli indirizzi al Liquidatore ed i cui contratti stipulati nel corso del 2019 hanno prodotto pieni effetti economici a partire dall'esercizio 2020. Nel conteggio sono inoltre ricompresi i proventi da partecipazioni per complessivi euro 3.423 relativi ad imposte correnti IRES imputate a proventi da consolidato per effetto della perdita della società controllata Bagni di Casciana Srl.

Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

PROVENTI DA PARTECIPAZIONI			
(euro)	31/12/2020	31/12/2019	variazione
Altri	-3.423	-	-3.423
Totale	-	-	-

INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI			
(euro)	31/12/2020	31/12/2019	variazione
Interessi attivi da banche	-12	-	-12
Altri	-	-	-
Totale	-	-	-

INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI			
(euro)	31/12/2020	31/12/2019	variazione
Interessi corrisposti a banche per mutui	27.366	14.191	13.175
Interessi corrisposti a banche su c/c	328	1.849	-1.521
commissioni corrisposte a banche	1.033	1.214	-181
Interessi su altri debiti	119	8	111

Totale	25.411	17.262	8.149
---------------	---------------	---------------	--------------

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano ad Euro -317.699 sono relative alla svalutazione 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 3.423 che sono state imputate a proventi da consolidato per effetto della perdita della società controllata
- ad imposte IRAP per euro 5.382

-Le imposte anticipate negative per complessivi euro 3 sono relative alla differenza tra euro 113 concernenti variazioni temporanee in aumento della base imponibile per imposte di competenza dell'esercizio deducibili al momento del pagamento ed euro 116 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 nel mese di maggio 2021 sono stati eseguiti gli atti notarili conseguenti all'ultimo indirizzo deliberato nelle assemblee 16.09.2020 e 06.05.2021. Con tali atti la società Terme di Casciana Spa in Liquidazione ha acquisito l'usufrutto dell'Immobile denominato "Palazzina della Riabilitazione" e si è accollata il mutuo ipotecario di Euro. 972.351 sottoscritto da Bagni di Casciana s.r.l.. La differenza di valore è stata regolata mediante parziale compensazione del maggior credito iscritto a Bilancio. Di tutto ciò si fornirà ampio dettaglio nell'esercizio di competenza 2021.

Anche per il 2020 si rileva 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 con conseguenti ritardi nei pagamenti dei canoni seppur nel 2021 si assista ad una ripresa. Poiché l'attività della Vostra società è di natura immobiliare si ritiene, allo stato, che non vi saranno particolari conseguenze negative nell'esercizio futuro.

Casciana Terme Lari, 28 Maggio 2021

Il Liquidatore
Arabella Ventura