

## **BAGNI DI CASCIANA SRL**

**Piazza Garibaldi, 9**

**56034 CASCIANA TERME**

**Codice fiscale e numero di iscrizione**

**Registro imprese Pisa 01650720509**

### **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Signori Azionisti,

L'anno 2019 ha rappresentato una conferma di andamento per quanto attiene alle attività tipiche oggetto della società.

Vi sono state criticità in corso d'anno relative al flusso di pazienti relativi ai settori del comparto termale, ovvero cure termali, piscina termale e centro benessere, principalmente a causa della siccità e delle elevate temperature che hanno disincentivato i clienti a fruire ei bagni terapeutici.

Sul versante riabilitativo si è assistito comunque ad una conferma del fatto che il polo termale di Casciana Terme rappresenti una risorsa fondamentale in qualità di centro di riabilitazione ortopedica di eccellenza, accreditato con il sistema sanitario nazionale, dotato di ampi spazi per attività di degenza e ambulatoriale.

Durante l'esercizio 2019 sono stati perfezionati importanti atti, quali ad esempio lo stralcio di un debito molto importante per l'azienda, debito stipulato nel 2008 ed il cui residuo ammontare in linea capitale al 31/12/2018 era pari ad euro 1.713.000 circa, per mutuo ipotecario e debito in conto corrente.

Firmata la transazione/stralcio con il finanziatore Nostos SPV l'azienda ha potuto contare su un finanziamento della Cassa di Risparmio di Volterra per euro 1.000.000,00 al fine di abbattere in modo importante l'originario debito oggetto di stralcio.

In questo esercizio è stata perfezionata anche l'operazione di cessione dell'usufrutto di Terme Villa Borri alla società controllante Terme di Casciana Spa in Liquidazione, facendo quindi trasferire con esso anche il mutuo con Cassa Risparmio Volterra del 2008. L'azienda ha poi ottenuto nuovamente la disponibilità del bene attraverso la stipula di un nuovo contratto di locazione che comprendesse anche quell'immobile.

Il totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31/12/2019 è pari ad euro 3.883.884, rispetto ad euro 3.915.350 dello scorso anno. L'andamento del fatturato tipico è stato variabile: i settori delle cure termali, piscina e benessere – come anticipato – hanno registrato una flessione complessiva di euro 173.000 circa, mentre la riabilitazione è cresciuta con un + 152.574, a conferma del fatto che il polo termale Terme di Casciana rappresenta un vero punto di riferimento per la Asl Toscana Nord Ovest. Il valore della produzione invece è pari ad euro **3.982.806**, rispetto ad euro 4.743.094 dello scorso esercizio. La grande differenza è dovuta essenzialmente ad una partita straordinaria del 2018 derivante dallo stralcio di debito per mutuo

ipotecario contrattato dopo oltre un anno di negoziazione. Si tratta di un'importantissima partita contabile che ha prodotto effetti positivi di fondamentale importanza che ricordiamo: in primo luogo l'indebitamento bancario si è ridotto di circa 713.000 euro, con corrispondenti minori oneri finanziari a livello economico. Inoltre questa partita economica straordinaria ha compiuto di fatto una ricapitalizzazione a livello patrimoniale. Le attività tipiche sono rimaste pressoché invariate. Molte le iniziative a sostegno dei vari comparti, sia individuali che di squadra con il Comune di Casciana Terme Lari, al fine di promuovere il territorio nel suo insieme.

Molteplici anche i **progetti sviluppati** nel corso dell'esercizio 2019, con l'obiettivo di diversificare le attività tipiche termali e di fornire un supporto importante al territorio e di concerto con la Usl Toscana Nord Ovest. Innanzitutto sono stati trattati i primi pazienti bisognosi di riabilitazione respiratoria, attraverso l'inserimento di un protocollo di gestione di pazienti respiratori cronici, assistiti da terapisti specializzati in questo tipo di supporto. In secondo luogo a partire dall'autunno scorso è stato avviato un percorso riabilitativo funzionale per pazienti che, affetti da Parkinson ai primi stadi, sono in grado di recuperare e migliorare le proprie funzionalità motorie – se opportunamente seguiti - con l'obiettivo di mantenere una indipendenza nello svolgimento delle attività quotidiane all'interno delle proprie mura domestiche. Il percorso rientra in ambito riabilitativo ortopedico e, pertanto, contribuisce ad accrescere il grado di eccellenza che contraddistingue questa struttura.

## **ANALISI RICAVI**

L'ammontare complessivo dei ricavi (al netto delle partite straordinarie) sono stato sostanzialmente stabili. Di seguito i dati di chiusura delle principali aree di fatturato:

- Prestazioni riabilitative euro 2.473.423 (euro 2.320.849 nel 2018)
- Prestazioni termali euro 980.184 (euro 1.059.786 nel 2018)
- Ricavi da piscina esterna euro 260.547 (euro 325.094 nel 2018)
- Centro benessere euro 119.541 (148.762 euro nel 2018) di cui oltre 13.000 circa euro riferito al partner Accademia Olistica Dolce Armonia

Le possibilità di crescita futura del termalismo a livello europeo sono legate anche alla recente liberalizzazione delle cure in ambito europeo, attualmente ancora in fase di definizione normativa, che potrà permettere a qualunque cittadino europeo di beneficiare di cure termali in regime convenzionato. Sul piano nazionale invece la crescita è connessa ad una diffusione delle informazioni di quanto l'acqua termale può essere benefica per l'organismo con lo scopo di prevenire ed in alcuni casi anche curare patologie gastriche, dermatologiche, reumatologiche, respiratorie e vascolari.

Ovviamente questo aspetto non può prescindere dall'offerta di residenzialità sul territorio ed alle iniziative che saranno intraprese in questa direzione anche dagli operatori turistici e commerciali. Sempre più vengono richiesti dai clienti pacchetti di soggiorni comprensivi di cure termali ed intrattenimento vario, soprattutto per quel settore in crescita del turismo sociale.

## ANDAMENTO COSTI DELL'AZIENDA E RISULTATO

Come gli anni passati anche nel corso del 2019 è proseguita l'attività di controllo attento dei costi, al fine di massimizzare il risparmio e migliorare l'efficienza dell'azienda. Rispetto ai dati del 2018 si osserva quanto segue:

- Costo delle materie prime: questo dato risulta in leggero aumento dovuto ad interventi manutentivi nel comparto termale che hanno generato un aumento di euro 10.000 circa;
- Costo per servizi: si registra una riduzione importante, di euro 114.912, riferite in gran parte a minori costi professionali sanitari ed ottimizzazione delle risorse impiegate. Per un'analisi dettagliata si rimanda alla nota integrativa.
- Costo godimento beni di terzi: si registra lo stesso dato contabile dello scorso esercizio
- Costo del personale: si registra una riduzione in valore assoluto ma un aumento del costo medio annuo per persona che ammonta ad euro 33.669, dovuto essenzialmente all'incremento del CCNL delle aziende termali, come già rilevato nello scorso esercizio. L'incidenza del costo del personale rispetto al valore della produzione è passato dal 42% circa al 49% circa.
- **TOTALE COSTI DI PRODUZIONE= EURO 3.922.453**

Di seguito una tabella riepilogativa dei principali indici di bilancio al 31/12/2019:

	ATTIVO		PASSIVO
<b>Immobilizzazioni nette</b>	3.338.511	<b>Mezzi Propri</b>	693.735
<b>Rimanenze finali</b>	43.460	<b>Passività Differite</b>	1.205.162
			1.125.296
			<b>2.330.458</b>
<b>Crediti + Liquidità</b>	1.861.460	<b>Passività a Breve</b>	2.206.029
<b>Ratei e Risconti</b>	194.397	<b>Ratei e Risconti</b>	207.606
	<b>5.437.828</b>		<b>5.437.828</b>

### PRINCIPALI INDICI DI BILANCIO

**Indice di Solidità Patrimoniale (copertura delle Immobilizzazioni con Mezzi Propri)=**

Mezzi Propri	693.735	<b>20,78%</b>
Immobilizzazioni Nette	3.338.511	

**Indice di Copertura delle Immobilizzazioni con Fonti a Medio/Lungo=**

Mezzi Propri + Passività Differite	3.024.193	<b>90,59%</b>
Immobilizzazioni Nette	3.338.511	

**Indice di Liquidità Corrente=**

Attivo circolante	1.904.920	<b>86,35%</b>
Passività a Breve (escluso ratei e risconti)	2.206.029	

**Indice di Liquidità Immediata=**

Crediti + Attività Liquide	1.861.460	<b>84,38%</b>
Passività a Breve	2.206.029	

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>EBIT</b>			
<b>Ricavi della Produzione- Costi della Produzione</b>	60.353	504.916	18.405
<b>EBITDA</b>			
<b>Ricavi della Produzione - Costi della Produzione</b>			
<b>- Ammortamenti</b>	374.028	962.249	540.299

Si sottolinea il grande miglioramento degli indici patrimoniali che denotano che le operazioni del 2019 hanno determinato un forte contributo ad un riallineamento del prospetto impieghi fonti. Tutti gli indici, anche quelli relativi alla liquidità risultano in netto miglioramento. Per quanto riguarda invece gli effetti sulla marginalità si nota un peggioramento dovuto in gran parte al fatto che il bilancio 2018 registrava un'importantissima partita straordinaria.

**IL RUOLO SOCIALE DELLE “TERME DI CASCIANA “**

Le Terme sono stata anche meta per il per il Rally automobilistico, manifestazione che si svolge da tanti anni e che offre ampia visibilità al marchio.

Nel mese di Luglio 2019 si è svolta la terza edizione di **Danzarte** un campus all'insegna della danza che ha visto il paese riempirsi di centinaia di giovani ballerine accompagnate da parenti ed amici. Le Terme hanno svolto un ruolo di primo piano per la realizzazione del programma fornendo alcuni spazi per gli esercizi e le prove, nonché l'ospitalità in piscina esterna nel tardo pomeriggio per l'attività di defaticamento sportivo. Un'iniziativa riuscita molto bene con numeri in forte crescita e idonea a fornire al paese una ottima opportunità di visibilità.

Oltre a ciò l'azienda ha sostenuto alcune iniziative di carattere culturale come mostre di pittura, scultura, fotografia, concorsi di scrittura, convegni, le rassegne di presentazione di libri.

Mettendo a disposizione i propri diversi locali (Salone delle Terme, Reception, Sala Lettura, vari locali di Villa Borri, Parco delle Terme nella stagione estiva) per varie iniziative l'azienda termale ha quindi svolto un ruolo importante anche dal punto di vista sociale.

L'inserimento del logo delle Terme nei vari materiali quali depliant, manifesti, siti web, comunicati stampa ecc. ha favorito la diffusione del marchio anche al di fuori di ambiti territoriali provinciali.

Bagni di Casciana ha proseguito a rendere disponibile e fruibile all'intera cittadinanza il Parco delle Terme che rappresenta un luogo naturale rilassante, curato, sicuro e piacevole nel centro cittadino.

### **PREVENZIONE E SICUREZZA: ATTIVITA' SVOLTE NEL 2019 E PROGRAMMATE PER IL 2019**

Nell'anno 2019 la società ha svolto molteplici attività finalizzate al rispetto della normativa in materia di sicurezza e prevenzione. E' stato rinnovato l'incarico allo studio Maci di svolgere la vigilanza sull'operato del personale manutentivo ai fini della sicurezza e di redigere periodicamente un report dello stato di avanzamento delle opere svolte ai fini della sicurezza, con lo scopo di aggiornare costantemente l'azienda sui progressi e segnalare eventuali criticità da gestire. Sono stati redatti documenti nel rispetto degli obblighi di legge: aggiornato parte del documento di valutazione di rischi, l'organigramma del Servizio di Prevenzione e Protezione e relative misure di sicurezza.

Sono state svolte attività formative generali e specifiche, quali ad esempio addetto antincendio, primo soccorso, piano emergenza, accesso ed utilizzi locali tecnici, rifiuti speciali, manutenzione preventiva ausili riabilitazione e sterilizzazione attrezzatura reparto inalazioni, protocollo legionella.

E' stata svolta la regolare vigilanza sanitaria ad opera del Medico Competente Dott. Burchi.

Sono proseguite le attività di riunioni periodiche sull'intero funzionamento aziendale in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, con lo scopo anche di monitorare l'andamento dell'azienda sul piano degli interventi programmati ed estemporanei, per soddisfare le esigenze quotidiane di personale e clienti/pazienti, nonché di portare avanti opere di maggiore impegno economico.

Nel corso dell'anno sono stati svolti tra l'altro interventi manutentivi diversi dall'ordinaria attività di manutenzione programmata, meglio specificati di seguito:

<b>INTERVENTO</b>	<b>PERIODO</b>
Manutenzione UPS	Gennaio Marzo
Manutenzione gruppo frigorifero impianto di condizionamento	Febbraio
Manutenzione impianto termale Villa Borri	Febbraio
Manutenzione serbatoio impianto fango termale	Marzo
Sostituzione generatore di vapore bagno turco Villa Borri	Marzo
Sostituzione filtro deferrizzatore piscina interna	Marzo
Manutenzione generatore di vapore centrale termica	Marzo
Sostituzione estrattori piscina interna	Marzo Luglio
Sostituzione armadi uffici amministrativi	Aprile
Sostituzione pannelli antirumore in vetro presso la piscina esterna	Aprile
Manutenzione ordinaria al gruppo frigorifero dell'impianto di condizionamento ed al gruppo frigorifero dei percorsi vascolari	Maggio
Sostituzione lampade parco termale	Maggio
Sostituzione UPS parco termale	Maggio
Manutenzione locale doccia Evian e terrazza 2° piano centro benessere	Maggio
Sostituzione ventilatore torre evaporativa impianto di condizionamento	Luglio
Rigenerazione pompe impianto fango termale	Agosto
Sostituzione apparecchi illuminazione corridoio fanghi cabine 31-48	Settembre
Manutenzione muraria balza interna ed esterna Villa Borri	Novembre
Verifica periodica ascensore Villa Borri	Ottobre
Sostituzione UPS Villa Borri	Dicembre
Sostituzione ventilatore termoventilante sala relax piscina esterna	Dicembre

Si è proceduto ad effettuare verifiche elettriche programmate sugli apparecchi elettromedicali, con il rilascio delle relative certificazioni di legge.

Nel corso del 2019 sono state svolte le seguenti principali attività formative:

<b>EVENTO FORMATIVO</b>	<b>CONCLUSIONE</b>	<b>DESTINATARI</b>
Formazione generale art. 37 D. Lgs. 81/08	Giugno, settembre	3
Formazione specifica agenti chimici art. 37 D. Lgs. 81/08	Febbraio, marzo, luglio, dicembre	42
Formazione specifica dispositivi di protezione individuale art. 37 D. Lgs. 81/08	Marzo, luglio	19
Aggiornamento RLS D.Lgs. 81/08	Dicembre	1
Aggiornamento RSPP D.Lgs. 81/08	Luglio	1
Aggiornamento operatore addetto ai lavori elettrici	Ottobre	3
Aggiornamento operatore ambienti confinati	Febbraio	2
Formazione operatore ambienti confinati	Luglio	2
Aggiornamento addetto HACCP	Luglio	15

Integrazione per responsabile HACCP	Luglio	1
Divulgazione PE rev. 03 Piano di emergenza	Febbraio, giugno	3
Divulgazione IO 02 rev. 00 Accesso e utilizzo locali tecnici edificio termale	Giugno	2
Divulgazione IO 03 rev. 03 Gestione dispositivi di primo soccorso	Gennaio	23
Divulgazione IO 05 rev. 01 Protocollo legionella	Giugno	2
Divulgazione IO 07 rev. 01 Manutenzione preventiva ausili riabilitazione	Agosto	1
Divulgazione IO 10 Attività a rischio biologico – generale	Giugno	2
Divulgazione IO 11 Manutenzione preventiva e correttiva	Settembre, ottobre, novembre, dicembre	25

Nel corso dell'anno l'azienda ha provveduto all'addestramento dei lavoratori in relazione al corretto utilizzo delle seguenti attrezzature/DPI:

TIPOLOGIA	MARCA E MODELLO	DESTINATARI	PERIODO
<b>Sollevatore a batteria piscina esterna</b>	Handi Move 3200	Bagnini	Ottobre
<b>Scala portatile</b>	Svelt Regina 12 scalini	Preposto pulizie	Agosto
<b>Montascale cingolato piscina esterna</b>	Vimec T09	Bagnini	Dicembre
<b>Sollevatore a batteria piscina interna</b>	Chinesport Liftpool	Preposto riabilitazione	Ottobre
<b>Solleva pazienti a batteria piscina interna</b>	Termigea S08	OSS	Settembre
<b>Maschera a pieno facciale (DPI)</b>	MSA Auer 3S	Addette pulizie	Aprile
		Manutentori	Agosto
<b>Otoprotettori</b>	3M 1310	Manutentori	Aprile

La documentazione è disponibile presso l'ufficio del RSPP.

Tra le varie altre attività vi sono le manutenzioni programmate, ivi compresa la verifica degli apparecchi elettromedicali, della cabina di trasformazione e gruppo elettrogeno.

Sono stati effettuati investimenti programmati nel rispetto della normativa in materia di accreditamento, quali principalmente il nuovo sollevatore per la piscina di riabilitazione nonché alcuni interventi negli spogliatoi piscina interna e avvio di interventi di compartimentazione delle aree riabilitativa e termale, in ottemperanza alla normativa dettata in materia di rischio incendio.

## **I RAPPORTI TRA CONTROLLATA E CONTROLLANTE**

Nei rapporti con la società controllante si evidenzia quanto segue:

a) il contratto di locazione pluriennale, della durata di anni 6, che definisce modalità e costi della locazione degli immobili utilizzati dalla controllata, ivi compreso Terme Villa Borri , è stato sottoscritto il 6 Agosto 2019;

b) il contratto di servizi vari è stato sottoscritto il 3 Giugno 2019 ed ha durata fino al 31/12/2020. Esso definisce le condizioni alle quali la controllata eroga i servizi e disciplina gli altri rapporti con la controllante. Nel contratto di servizio sono anche disciplinate le regole ed i costi della somministrazione dell'acqua termale, della cui concessione mineraria resta titolare la controllante Terme di Casciana Spa in liquidazione.

c) nel corso del 2014 è stata negoziata anche la sub locazione dei locali che Terme di Casciana Spa ha ottenuto in locazione da Immobiliare Le Querciole Srl, a seguito della transazione del 2013. Tale contratto si giustifica in quanto la gestione aziendale del corrispondente ramo d'azienda è di pertinenza Bagni di Casciana Srl, che ne percepisce i ricavi e quindi ne deriva una corretta ed inerente imputazione di costi.

### **CONTENZIOSI IN CORSO**

Bagni di Casciana Srl ha proseguito l'azione legale promossa il 9 marzo 2017 presso il Tribunale di Pisa rispetto ad un proprio debito verso un fornitore che ha proceduto ad effettuare due cessioni di credito aventi ad oggetto per la quasi totalità le stesse fatture. Con sentenza del 2019 il Tribunale ha condannato il fornitore al pagamento della maggior somma percepita oltre alle spese legali e interessi. Pertanto è stato avviato il procedimento esecutivo (precetto) per complessivi euro 16.697 calcolati alla data di 21 febbraio 2020.

### **ALTRE ATTIVITA' RILEVANTI**

Nel corso del 2019 l'azienda ha proseguito nel rispetto delle attività proprie del Responsabile Prevenzione, Corruzione e Trasparenza con gli aggiornamenti di legge pubblicati sul sito istituzionale dell'ente, previste per le società di diritto privato che operano nel libero mercato, ma a totale partecipazione pubblica indiretta.

Nel corso del 2019 ha confermato la nomina del Responsabile delle Protezione dei Dati Aziendali ed ha attuato le procedure di rispetto della nuova normativa europea in materia di gestione dei dati personali.

**FATTI SALIENTI DOPO LA CHIUSURA DI ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE- EFFETTI EMERGENZA COVID 19.**

I primi mesi dell'anno sono stati molto impegnativi per l'azienda. Se nel corso del primo mese l'andamento gestionale ed economico è stato abbastanza in linea con quello dell'anno precedente, a partire dalla fine del secondo mese si sono verificate progressive chiusure dei vari settori aziendali, dovute all'emergenza epidemiologica COVID 19. In pratica durante il periodo di lockdown l'azienda ha tenuto chiusi tutti i reparti e le attività ambulatoriali, con la sola eccezione del reparto di degenza riabilitativa, di concerto con la Usl Toscana Nord Ovest per garantire un servizio fondamentale. Successivamente, man mano che le disposizioni normative lo permettevano sono state riaperte le varie attività e, per ultime, le piscine termali ed il centro benessere il prossimo giugno. Si stima una perdita di fatturato nel primo semestre di oltre 500.000,00 euro. Se è vero che la fase di riapertura è stata molto complessa sia a livello finanziario che organizzativo è pur vero che, con l'introduzione dei nuovi protocolli Covid, fondati sul distanziamento sociale, l'igienizzazione e disinfezione di locali ed oggetti e l'utilizzo di nuovi DPI, l'immagine dell'azienda ne è uscita più che mai rafforzata. La clientela dimostra di apprezzare la prudenza propria dei protocolli aziendali e le attività si svolgono con il dovuto ordine. Progressivamente assistiamo ad un crescendo di servizi ed arrivo di clientela, circostanza che va ben sperare per un superamento rapido di questa crisi. In ragione di ciò l'Amministratore ritiene che vi sia continuità aziendale dimostrata anche dalla stessa clientela che si riaffaccia alla vita sociale anche se con grande prudenza. Occorrerà valutare cosa accadrà nei prossimi mesi, anche con riferimento alla piscina esterna ed il centro benessere, per capire quanto forte sarà questa crisi. Resta pur vero che, allo stato attuale, le cliniche ospedaliere hanno ricominciato la loro attività e si stanno organizzando i reinserimenti dei pazienti anche ambulatoriali dal prossimo mese. Tutto ciò giustifica un atteggiamento di sostanziale ottimismo anche in ragione del fatto che oltre il 75% del fatturato è di natura sanitaria e dipende dalla Usl Toscana Nord Ovest.

\*\*\*\*\*+

Signori Azionisti,

dalle premesse fatte e verificato l'iter di risanamento che l'azienda sta percorrendo nonostante le difficoltà odierne, si propone di procedere all'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2019 con una perdita economica di euro **49.682** che si propone di rinviare all'esercizio successivo.

Casciana Terme Lari, lì 4 Maggio 2020

L'Amministratore Unico

Eduardo Falzone.....