

TERME DI CASCIANA SPA in Liquidazione

Piazza Garibaldi, 9

56035 CASCIANA TERME LARI

Codice fiscale e numero di iscrizione

Registro imprese Pisa 00381680503

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

l'anno 2019 è stato il primo esercizio completo di attività di liquidazione volontaria, avviata con delibera del 15/10/2018 e con effetto dal 19/10/2018, in cui sono stati assegnati al Liquidatore alcuni fondamentali indirizzi per orientare la sua attività, nel rispetto della volontà dei Soci. In questo bilancio pertanto si dà conto dell'insieme delle attività liquidatorie poste in essere durante questo esercizio amministrativo. La natura immobiliare dell'oggetto sociale ha reso tendenzialmente stabile la gestione anche durante tutto l'esercizio 2019. Molteplici sono stati gli adempimenti svolti nel rispetto delle norme di legge e della volontà dei Soci espressa in sede assembleare: ci si riferisce per esempio alla conferma della figura del DPO ovvero il Responsabile Protezione dei dati personali, introdotta in applicazione del Regolamento UE 2016/679. La società ha poi adottato, nel rispetto della normativa D. Lgs 231/2001, i modelli organizzativi di gestione finalizzati ad ottimizzare i processi produttivi e prevenire la commissione di reati. La Vostra Società detiene la partecipazione totalitaria nella società di gestione Bagni di Casciana Srl: ciò ha determinato negli anni passati la svalutazione del valore contabile della immobilizzazione finanziaria in ragione delle perdite economiche registrate in bilancio dalla suddetta società. Nel corso del 2019 la società controllata al 100% ha siglato l'accordo formale di stralcio di un debito importante ed ha sottoscritto un nuovo mutuo di importo assai minore. Si è perfezionato formalmente dunque l'insieme delle operazioni negoziate già nel 2018 e che hanno comportato un'importante partita straordinaria positiva. In ragione di ciò nel presente bilancio della Vostra Società si registra non una svalutazione ma una rivalutazione del valore della partecipazione, nel rispetto del principio della valutazione della partecipazione al Patrimonio Netto, criterio adottato anche nei precedenti esercizi e nel rispetto del criterio adottato dai Soci.

Nell'esercizio 2019 si sono verificati e registrati effetti economici e patrimoniali relativi agli indirizzi di liquidazione deliberati in assemblea straordinaria.

In primo luogo è stata operata la retrocessione dell'usufrutto di Terme Villa Borri e del mutuo ipotecario con Cassa di Risparmio di Volterra. Questo ha da un lato aumentato la consistenza patrimoniale dell'attivo, mediante l'aumento delle immobilizzazioni materiali e consolidando la proprietà di un bene del quale la società aveva solo la nuda proprietà, dall'altro ha aumentato anche l'indebitamento bancario nel passivo patrimoniale nonché gli oneri finanziari corrispondenti relativi al mutuo retrocesso. Si sottolinea altresì che, comunque, su tale debito ipotecario, oggetto di conferimento il 31/12/2008 alla società controllata Bagni di Casciana Srl, residuava un vincolo per la controllante ex art. 1273 cod.civ.

Nel corso del 2019 la società Bagni di Casciana ha quindi perfezionato formalmente anche l'accordo di stralcio del debito verso Nostos SPV. L'Istituto di credito Cassa Risparmio di Volterra ha supportato la società Bagni di Casciana Srl in questa operazione con un finanziamento di 1.000.000 euro, avente garanzia ipotecaria da parte della società in liquidazione. Gli effetti positivi di questa operazione sul bilancio Terme di Casciana Spa in Liquidazione è rappresentato dal fatto che anche sull'originario debito (poi ceduto dalla banca a Nostos) sussisteva un residuo vincolo ex art 1273 cod.civ., che si è estinto proprio grazie a questo nuovo finanziamento, di importo assai minore e rispetto al quale, si ripete per maggiore chiarezza, Terme di Casciana Spa in Liquidazione solo è terzo datore di ipoteca.

Quindi un minor importo degli impegni rispetto agli esercizi passati, per il cui dettaglio si rimanda alla Nota integrativa.

Il bilancio di Terme di Casciana Spa in Liquidazione, i cui dettagli contabili sono ampiamente esposti nella nota integrativa, presenta al 31/12/2019 dunque un utile finale di euro 130.646 (nel 2018 si registrava un utile di euro 1.616) ma a fronte di un valore di EBIT negativo di euro 153.873 (nel 2018 euro + 16.285), dovuto essenzialmente a maggiori ammortamenti e a partite straordinarie dell'anno 2019 (oneri diversi, si rimanda alla nota integrativa).

Il bilancio Terme di Casciana Spa in Liquidazione presenta un andamento sostanzialmente stabile dettato dalla natura del suo oggetto sociale, di carattere immobiliare. La società percepisce affitti e canoni di locazione, di cui il principale è

proprio da parte della società di gestione Bagni di Casciana Srl con la quale è stato stipulato ad agosto 2019 un nuovo contratto di locazione. Il canone del primo anno ammonta ad euro 268.305,48 e dal secondo anno euro 245.000,00. Si rimanda alla Nota integrativa per ulteriori dettagli.

Gli effetti dell'emergenza Covid 19 sono legati proprio alle difficoltà che stanno affrontando gli affittuari nelle proprie attività e, dunque, potrebbero riferirsi a livello finanziario e non economico. Le attività degli affittuari hanno subito una battuta d'arresto importante nel periodo di lockdown ma tutte le attività sono di prossima riapertura seppur con difficoltà attese sia sul piano finanziario che sul piano operativo gestionale.

ANDAMENTO COSTI E RICAVI E PRINCIPALI INDICATORI DI ANDAMENTO

I ricavi della società Terme di Casciana Spa in Liquidazione si compongono quindi essenzialmente di affitti, per euro 274.593 (241.169 nel 2018) ed altri ricavi per euro 13.671 (17.407 nel 2018). Si segnala che nel valore della produzione sono contenuti anche contributi in conto esercizio per euro 10.091, quale quota di competenza dell'esercizio relativo ad un contributo per investimenti fatti fino all'esercizio 2007 rispetto all'immobile riacquisito nel 2019, del quale sono stati calcolati gli ammortamenti. Si rimanda alla Nota integrativa per i dettagli.

I costi della produzione ammontano ad euro 442.137 (euro 242.291 nel 2018) e contengono componenti ordinarie e straordinarie, meglio specificate in Nota integrativa.

Si segnala che la voce principale riguarda gli ammortamenti che, in linea prudenziale, sono stati eseguiti anche sui fabbricati, seppure ad aliquota ridotta, ancorché agli affittuari sia demandata la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni. A tal proposito si segnala che, come richiesto dai Soci, è stata commissionata una perizia di stima del patrimonio immobiliare della società dalla quale emerge un valore maggiore di quello netto contabile.

Tra gli oneri diversi di gestione si segnala invece l'esistenza di componenti straordinarie di costo che, nel prossimo bilancio di esercizio, qualora la liquidazione sia ancora aperta, non saranno presenti, quali ad esempio il recupero dell'IVA indetraibile su investimenti fatti (cfr nota integrativa) e perdite su crediti principalmente riferite all'esecuzione di una transazione siglata nel 2013 a chiusura di numerose controversie insorte riguardanti il complesso immobiliare Terme Villa Borri.

A livello economico si rileva infine l'importante rivalutazione della partecipazione della società controllante per euro 324.618, nel rispetto dell'applicazione della valutazione al Patrimonio Netto di Bagni di Casciana Srl. Tale criterio è rimasto invariato nel tempo.

Di seguito una tabella riepilogativa dei principali indici patrimoniali di bilancio:

	ATTIVO		PASSIVO
Immobilizzazioni nette	7.756.764	Mezzi Propri	6.523.872
Rimanenze finali	0	Passività Differite	1.053.277
Crediti + Liquidità	534.798	Passività a Breve	235.180
Ratei e Risconti	132.836	Ratei e Risconti	612.069
	8.424.398		8.424.398

PRINCIPALI INDICI DI BILANCIO

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

Mezzi Propri	6.523.872	84,11%
Immobilizzazioni Nette	7.756.764	

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

Mezzi Propri + Passività Differite	7.577.149	97,68%
Immobilizzazioni Nette	7.756.764	

Indice di Liquidità Corrente=

Attivo circolante	534.798	227,40%
Passività a Breve (escluso ratei e risconti)	235.180	

Indice di Liquidità Immediata=

Crediti + Attività Liquide	534.798	227,40%
Passività a Breve	235.180	

Leverage

Debiti v/banche	1.148.899	17,61%
Patrimonio netto	6.523.872	

	2019	2018	2017
EBIT			
Ricavi della Produzione- Costi della Produzione	-153.873	16.285	9.271

EBITDA

Ricavi della Produzione - Costi della Produzione

Dalla lettura di questi indici si può verificare un peggioramento rispetto al 2018 determinato per vari indici da circostanze straordinarie che non si verificheranno nell'esercizio 2020. Nonostante ciò si sottolinea come a tutt'oggi la società presenti un equilibrio importante tra impieghi e fonti, con particolare riferimento al ricorso a finanziamenti bancari a breve termine che nella Vostra società non vi sono, escluso ovviamente la passività a titolo di scoperto di conto corrente. Ciò implica che ogni acquisizione di impegni a medio – lunga scadenza è finanziata con fonti di finanziamento a medio – lungo termine.

MISURAZIONE DEL RISCHIO AZIENDALE

In attuazione del piano di valutazione del rischio di crisi aziendale, pubblicato sul sito Istituzionale dell'Ente, nella Sezione Altri contenuti, si riportano di seguito i valori degli indici più rilevanti (per i quali è stabilita una soglia di allarme) risultanti dal bilancio di esercizio 2019:

1. Indice di autocopertura delle Immobilizzazioni: valore 84,10% (sotto soglia)
2. Indice di copertura globale delle Immobilizzazioni: valore 97,68% (sotto soglia)
3. Margine di contribuzione netto: valore euro – 153.873
4. Margine di contribuzione lordo: valore euro + 130.828 (sotto soglia)
5. Oneri finanziari: valore 5,99% (sopra soglia)

Con riferimento all'indice **1** si segnala una riduzione di valore dovuto all'acquisto dell'usufrutto di Villa Borri. Questo è stato finanziato con passività consolidate e non con mezzi propri. Il valore è comunque sempre positivo ed equilibrato nel prospetto impieghi/fonti. Anche il valore dell'indice **2** risulta leggermente inferiore in quanto l'acquisto di cui al punto 1 è stato regolato in piccola parte con la liquidità e, pertanto, c'è una differenza che determina il peggioramento dell'indice che resta comunque positivo. Il valore dell'indice **3** è negativo, come spiegato anche in nota integrativa, in quanto vi sono stati ammortamenti maggiori e partite straordinarie (IVA indetraibile, perdite su crediti ecc..) già oggetto di decisioni assembleari dei Soci avvenute precedentemente e,

dunque, già ponderate. Molti di questi effetti infatti non si produrranno negli esercizi futuri.

Il valore dell'indice **4** quindi, depurato delle partite straordinarie, risulta essere in linea con il valore dello scorso esercizio e di segno positivo.

Un'analisi a parte merita infine il punto **5**, ovvero l'incidenza degli oneri finanziari sul valore della produzione. L'esercizio 2019 registra un peggioramento importante che colloca tale indice al 5,99%, dunque sopra soglia allarme, in base alla valutazione del rischio default dell'impresa. In base a tale procedura, pubblicata sul sito istituzionale, nel rispetto della normativa nazionale si prevede che:

“Ove si verifichi una situazione di soglia di allarme il Liquidatore convoca senza indugio un'assemblea per approfondire il tema e verificare se si rientri o meno in una situazione di crisi ai sensi dell'art.14, II comma, D.Lgs. 175/2016.

In assemblea i Soci sono chiamati ad esprimere una propria valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della società e, ove rinvengano profili di rischio, si potranno esprimere anche ai sensi dell'art. 19, c.5: *Le amministrazioni pubbliche socie fissano, con propri provvedimenti , obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale e tenuto conto di quanto stabilito all'art. 25, ovvero delle eventuali disposizioni che stabiliscono, a loro carico, divieti o limitazioni alle assunzioni di personale”.*

Ebbene tale peggioramento non si riferisce ad un peggioramento gestionale, quale ad esempio un maggior ricorso al credito a breve o situazioni di particolare tensione finanziaria di qualche tipo. Si tratta invece della diretta conseguenza del trasferimento del mutuo ipotecario Cassa Risparmio di Volterra, insieme all'usufrutto sottoscritti nel 2019. Tale maggior valore di oneri finanziari si riferisce quindi alla quota di interessi della rata semestrale del mutuo, pagata dalla società in Liquidazione a fronte di un ammortamento regolare del mutuo stesso. Questi effetti erano già stati anticipati dal Liquidatore proprio in occasione della delibera sociale di trasferimento (con annesso piano di ammortamento) ed i Soci hanno valutato che, comunque, la prevalenza del consolidamento della proprietà immobiliare, anche in un'ottica liquidatoria, fosse prevalente rispetto all'aumento degli interessi bancari a bilancio e, comunque, facevano parte degli indirizzi fondamentali al Liquidatore. Sembra dunque non doversi preoccupare, nell'ottica dell'art.14 II co, D.Lgs 175/2016, che la società versi in una situazione di crisi, ancor più dalla lettura combinata

con gli altri indici. A tal proposito si sottolinea anche come la perizia di stima immobiliare del patrimonio societario sia ampiamente capiente rispetto ai valori contabili, in quanto maggiori.

Complessivamente l'insieme di questi indici offre comunque un quadro di stabilità economica e patrimoniale della società e riflette le conseguenze dirette degli indirizzi di liquidazione deliberati in sede di Assemblea Straordinaria.

CONTENZIOSI IN CORSO

Alla data attuale non risultano aperti contenziosi con Enti Tributarî e/o Previdenziali.

I RAPPORTI TRA CONTROLLATA E CONTROLLANTE

Nel corso del 2019 è stato rinnovato il contratto di servizi vari, che definisce le condizioni alle quali la società controllata Bagni di Casciana Srl 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. Questo contratto andrà a naturale scadenza nell'esercizio 2021.

Come esposto sopra ad agosto 2019 è stato siglato il nuovo contratto di locazione, contenente anche la struttura Terme Villa Borri.

FATTI SALIENTI DOPO LA CHIUSURA DI ESERCIZIO

Dopo la chiusura dell'esercizio è stata esperita la gara pubblica per la vendita di un fondo commerciale di proprietà della società. L'atto di vendita è stato stipulato a Marzo 2020.

Sempre a Marzo 2020 l'Organismo di vigilanza ha inviato la relazione annuale di verifica e controllo del rispetto della normativa D.Lgs 231/2001 in materia di responsabilità degli Enti e non ha effettuato rilievi.

A conclusione della presente relazione si segnala come attualmente i debiti bancari a breve termine si siano quasi azzerati.

Con il presente esercizio viene a scadenza il mandato dell'organo di revisione e quindi vi invitiamo ad assumere le necessarie determinazioni.

Il Liquidatore monitora attentamente il comportamento degli affittuari in questa fase di prossima riapertura post Covid al fine di non subire effetti economici.

Non vi sono alla data ulteriori elementi di rilievo.

Signori Azionisti,

Vi invitiamo quindi ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2019 con un utile di euro 130646, che andrà a confluire tra le poste del corrispondente Patrimonio Netto.

Casciana Terme Lari, lì 6 Maggio 2020

Il Liquidatore

Arabella Ventura.....