

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'esercizio 2020 a seguito dell'emergenza Covid 19 è stato un anno difficilissimo in particolare per le attività gestorie operanti del campo del turismo, ristorazione, ricettività e termalismo. Si tratta proprio dei soggetti che sono affittuari dei beni di proprietà della Vostra Società. Ed infatti vi sono stati ritardi nei pagamenti da parte della principale affittuaria, ovvero Bagni di Casciana Srl, società controllata al 100% dalla Società in Liquidazione. I primi mesi del 2021 manifestano segni di ripresa, con le progressive riaperture concesse a livello governativo, grazie alla riduzione del numero dei contagi per effetto delle massicce campagne vaccinali.

L'anno 2020 è stato il secondo 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 durante il quale, di fatto, sono stati completati gli indirizzi deliberati nelle assemblee di cui sopra. Si precisa tuttavia che, a settembre 2020, i Soci Pubblici in sede di assemblea straordinaria hanno deliberato un ulteriore indirizzo, l'ultimo, che ha necessitato di una integrazione assembleare, avvenuta nel Maggio 2021, a seguito di delibera bancaria (intervenuta successivamente e conseguentemente alla delibera del settembre 2020) di richiesta di idonea garanzia (cessione parziale di crediti commerciali) circa l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla Società in Liquidazione per effetto dell'accollo dei due mutui

ipotecari con Cassa di Risparmio di Volterra. Si rimanda alla sezione Fatti salienti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2020. Per il resto si conferma come la natura immobiliare dell'oggetto sociale renda tendenzialmente stabile la gestione anche durante tutto l'esercizio 2020. Molti sono stati gli adempimenti ordinari 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. A Luglio 2020 il Liquidatore ha ricevuto e trasmesso ai Soci l'attestazione annuale dell'Organismo di vigilanza che certifica la regolarità e rispetto delle procedure e norme di legge relative al D.Lgs 231/2001. La Vostra Società detiene la partecipazione totalitaria nella società di gestione Bagni di Casciana Srl che ha dovuto affrontare nel 2020 quella che è stata definita come *“la peggiore pandemia degli ultimi 100 anni”*.

L'esercizio 2020 ha rappresentato per Bagni di Casciana Srl un anno di grandissima difficoltà a causa della Pandemia da Covid -19 che ha travolto tutte le attività economiche e modificato in modo sostanziale abitudini di vita e scelte quotidiane. Come già fatto presente nella relazione sulla gestione dello scorso anno, a partire dal mese di Marzo 2020 i settori cardine dell'azienda sono stati interessati prima da chiusure di comparti per effetto delle disposizioni governative in tema di pandemia e poi, successivamente, da riaperture parziali e con grandi difficoltà e molteplici precauzioni in termini di afflusso di persone e modalità di ingresso. L'azienda ha attivato fin da subito il servizio di triage agli ingressi, per monitorare ogni paziente/cliente che entrasse nello stabilimento. L'attenzione alla prevenzione è stata massima.

Durante la prima fase della pandemia, e dunque fino a maggio 2020, l'azienda è riuscita a mantenere aperti ed attivi solo i servizi sanitari fondamentali, con particolare riferimento all'attività svolta dalla clinica di riabilitazione. In questa fase gli ospedali avevano necessità di posti letto liberi per accogliere pazienti Covid ed il supporto che l'azienda ha fornito è stato davvero importante. Gradualmente anche le cure termali sono state rese possibili, seppur in un contesto di libertà di spostamento molto limitato e, talvolta, anche confuso dal punto di vista della comunicazione pubblica per i pazienti, che venivano fermati durante il tragitto verso l'azienda.

Finché i numeri del contagio non hanno cominciato a ridursi – e quindi in estate – l'attività ambulatoriale (sia termale che riabilitativa) ha quindi sofferto molto. La riduzione del fatturato tradizionale è stata importante, pari a circa euro 1.300.000,00 (-33% circa), ma certamente molto inferiore agli altri stabilimenti termali italiani. Federterme ha registrato una contrazione di fatturato media del comparto di oltre il 70%, dato che considera anche il fatto che molte aziende termali gestiscono in proprio e/o per conto di terzi strutture alberghiere e di ristorazione. Proprio i settori del turismo, ristorazione, ricettività, servizi alla persona, centri benessere e comparto termale sono stati infatti i più colpiti dalle restrizioni dei provvedimenti governativi che venivano di volta in volta pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale, i c.d. DPCM Decreto Presidenza Consiglio dei Ministri, nel corso dell'esercizio 2020. Queste grandi limitazioni sono state in parte mitigate con interventi governativi di "ristoro", di cui l'azienda partecipata al 100% ha beneficiato in parte.

Tutto ciò ha determinato quindi una perdita economica nell'esercizio 2020, di importo pari ad euro 317.699, che ha comportato la svalutazione del valore contabile della immobilizzazione finanziaria in ragione dell'applicazione del criterio del Patrimonio Netto per l'iscrizione in bilancio della partecipazione, criterio adottato anche nei precedenti esercizi e nel rispetto del criterio adottato dai Soci.

Nel corso del 2020 si è completata la gara pubblica per la vendita di un fondo commerciale sito in Viale delle Terme 10, anche a seguito di manifestazione di interesse da parte dell'affittuaria. Il relativo atto di trasferimento di proprietà è stato siglato il 3 Marzo 2020. Successivamente è stato stimolato il mercato per la vendita anche degli altri due fondi commerciali di Viale delle Terme ma i due tentativi di vendita pubblicati tra il 2020 e il 2021 sono andati deserti, ancorché uno di questi sia affittato ad un soggetto economico.

Il bilancio di Terme di Casciana Spa in Liquidazione, i cui dettagli contabili sono ampiamente esposti nella nota integrativa, presenta al 31/12/2020 una perdita finale di euro 252.750 (nel 2019 si registrava un utile di euro 130.646), per effetto della svalutazione della partecipazione in Bagni di Casciana Srl di euro 317.699. La gestione liquidatoria tout court ha registrato invece un valore di EBIT di euro 64.949 nell'esercizio 2020 che, sommato algebricamente alla perdita di Bagni di Casciana Srl, ha prodotto appunto il risultato finale di euro 252.750.

Il bilancio Terme di Casciana Spa in Liquidazione presenta quindi 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 -sopra meglio descritti - sono legati proprio alle difficoltà che stanno affrontando gli affittuari nelle proprie attività e, dunque, si riflettono a livello finanziario ma non economico.

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 298.988 (274.593 nel 2019) ed altri ricavi per euro 41.233 (16.371 nel 2019).

I costi della produzione ammontano ad euro 241.052 (euro 442.137 nel 2019) e contengono componenti ordinarie e straordinarie, meglio specificate in Nota integrativa. La differenza tra ricavi e costi della produzione presenta quindi un importante risultato positivo di euro 99.169, a fronte del risultato negativo del 2019 di euro -153.873.

Si segnala che la voce principale riguarda gli ammortamenti, per la cui specifica si rimanda alla Nota Integrativa. A tal proposito si segnala che, come richiesto dai Soci, è stata eseguita una perizia di stima del patrimonio immobiliare della società dalla quale emerge un valore molto maggiore rispetto a quello netto contabile.

A livello economico si rileva infine l'importante svalutazione della partecipazione della società controllata Bagni di Casciana Srl per euro 317.699, 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	7.308.852	Mezzi Propri	6.271.122
Rimanenze finali	0	Passività Differite	996.872
Crediti + Liquidità	634.537	Passività a Breve	196.146
Ratei e Risconti	125.829	Ratei e Risconti	605.078
	8.069.218		8.069.218

PRINCIPALI INDICI DI BILANCIO

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

Mezzi Propri	6.271.122	85,80%
Immobilizzazioni Nette	7.308.852	

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

Mezzi Propri + Passività Differite	7.267.994	99,44%
Immobilizzazioni Nette	7.308.852	

Indice di Liquidità Corrente=

Attivo circolante	634.537	323,50%
Passività a Breve (escluso ratei e risconti)	196.146	

Indice di Liquidità Immediata=

Crediti + Attività Liquide	634.537	323,50%
Passività a Breve	196.146	

Leverage			
Debiti v/banche		1.066.876	17,01%
<hr/>		<hr/>	
Patrimonio netto		6.271.122	
	2020	2019	2018
EBIT			
Ricavi della Produzione- Costi della Produzione	99.169	-153.873	16.285
EBITDA			
Ricavi della Produzione - Costi della Produzione			
- Ammortamenti -Accantonamenti	215.920	63.587	134.395

Dalla lettura di questi indici si può verificare un miglioramento rispetto al 2019 per quanto riguarda gli indici di solidità patrimoniale, di copertura delle immobilizzazioni con fonti a medio-lungo, indici di liquidità corrente ed immediata, mentre si registra un peggioramento del risultato finale di periodo, dovuto alla svalutazione della partecipazione di euro 317.699. Con riferimento al credito di euro 617.590 verso la controllata Bagni di Casciana Srl si precisa che, per espressa volontà dei Soci, al termine della liquidazione detto importo sarà oggetto di assegnazione, pro quota agli stessi Soci Pubblici, senza quindi dover avviare azioni di recupero di detto credito nei confronti della società controllata. 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 impieghi 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 85,80% (sotto soglia)
2. Indice di copertura globale delle Immobilizzazioni: valore 99,44% (sotto soglia)
3. Margine di contribuzione netto: valore euro +99.169
4. Margine di contribuzione lordo: valore euro +215.920 (sotto soglia)

5. Oneri finanziari: valore 8,47% (sopra soglia)

Con riferimento agli indici **1,2,3,4** si segnalano miglioramenti rispetto ai corrispondenti valori dello scorso esercizio.

Per quanto riguarda il punto **5**, ovvero l'incidenza degli oneri finanziari sul valore della produzione l'esercizio 2020 registra un peggioramento importante che colloca tale indice al 8,478%, 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 rinvercano 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 che non c'è stato, come riporta l'insieme dei dati economici gestionali (ad esclusione della svalutazione della partecipazione in Bagni di Casciana Srl nel rispetto del principio dell'iscrizione in bilancio in base al criterio del Patrimonio netto). Si tratta invece della diretta conseguenza del trasferimento del mutuo ipotecario Cassa Risparmio di Volterra, insieme all'usufrutto dell'immobile Villa Borri sottoscritti nel 2019. Tale maggior valore di oneri finanziari si riferisce quindi alla quota di interessi delle 2 rate semestrali del mutuo, pagate 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. La circostanza bancaria di accollo del mutuo, che ha prodotto solo in parte i suoi effetti economici nel bilancio 2019, ha invece avuto effetti per l'intero anno

(2 rate semestrali) nell'esercizio 2020. Per effetto dell'ulteriore operazione di accollo del secondo mutuo a parziale pagamento dell'acquisto dell'usufrutto dell'immobile denominato "Palazzina della Riabilitazione" avvenuti nel 2021, detto indice è destinato ad accogliere ulteriori oneri finanziari, con peggioramento del corrispondente valore.

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 si segnalano i seguenti importanti fatti gestionali.

Nel mese di Febbraio 2021 a seguito di richiesta da parte del Liquidatore per il completamento della liquidazione ed a seguito delle delibere bancarie del Novembre 2018, e connessi atti notarili. L'Istituto Cassa di Risparmio di Volterra ha emesso liberatoria verso la società Terme di Casciana Spa in Liquidazione rispetto alla fidejussione rilasciata in favore di Bagni di Casciana Srl. Ciò ha avuto un importante riflesso in bilancio 2020, in quanto si registra un minor importo degli impegni rispetto agli esercizi passati, per il cui dettaglio analitico si rimanda alla Nota integrativa.

Nell'aprile del 2021 è stata consegnata perizia di stima giurata ed aggiornata della società Bagni di Casciana Srl, in vista della conclusione della Liquidazione. Il 6 Maggio 2021 i Soci Pubblici hanno completato l'indirizzo al Liquidatore del Settembre 2020, in considerazione della intervenuta delibera bancaria in merito, la quale ha richiesto la

stipula di un nuovo accordo di cessione parziale di crediti commerciali da parte di Terme di Casciana Spa in Liquidazione, a garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni nascenti dalle due operazioni di accollo di mutuo deliberate e, dunque, un corrispondente impegno ed accettazione da parte dei Soci, dal momento che tale vincolo si trasferirà.

Gli atti relativi a questo ultimo indirizzo sono stati quindi stipulati in data 26 Maggio 2021.

A conclusione della presente relazione si segnala come attualmente i debiti a breve termine si siano ridotti, da euro 235.180 ad euro 196.146.

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

Non vi sono alla data ulteriori elementi di rilievo.

Signori Azionisti,

Vi invitiamo quindi ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2020 con una perdita di euro 252.750 , che andrà a confluire tra le poste del corrispondente Patrimonio Netto.

Casciana Terme Lari, lì 28 Maggio 2021

Il Liquidatore

Arabella Ventura.....