

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA GARIBALDI, 9 - CASCIANA TERME LARI (PI) 56035
Codice Fiscale	00381680503
Numero Rea	PI 43782
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

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	1.457	1.942
Totale immobilizzazioni immateriali	1.457	1.942
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	8.040.709	6.856.955
2) impianti e macchinario	-	43.462
3) attrezzature industriali e commerciali	-	3.138
5) immobilizzazioni in corso e acconti	27.320	27.320
Totale immobilizzazioni materiali	8.068.029	6.930.875
III - Immobilizzazioni finanziarie		
3) altri titoli	513.951	376.035
4) strumenti finanziari derivati attivi	-	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	513.951	376.035
Totale immobilizzazioni (B)	8.583.437	7.308.852
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	7.677
Totale crediti verso clienti	-	7.677
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	420.416	617.590
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale crediti verso imprese controllate	420.416	617.590
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.799	8.911
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale crediti tributari	3.799	8.911
5-ter) imposte anticipate	171	281
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	78
Totale crediti verso altri	-	78
Totale crediti	424.386	634.537
Totale attivo circolante (C)	424.386	634.537
D) Ratei e risconti	118.829	125.829
Totale attivo	9.126.652	8.069.218
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		
Riserva straordinaria	0	-
Varie altre riserve	6.857	6.857
Totale altre riserve	6.857	6.857

VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.987.614)	(1.734.864)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	148.963	(252.750)
Totale patrimonio netto	6.420.085	6.271.122
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	131.921	70.004
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.859.201	996.872
Totale debiti verso banche	1.991.122	1.066.876
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	37.546	50.872
Totale debiti verso fornitori	37.546	50.872
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.354	24.000
Totale debiti verso imprese controllate	15.354	24.000
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	7.051	7.481
Totale debiti tributari	7.051	7.481
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	160	160
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	160	160
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	57.265	43.629
Totale altri debiti	57.265	43.629
Totale debiti	2.108.498	1.193.018
E) Ratei e risconti	598.069	605.078
Totale passivo	9.126.652	8.069.218

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	318.868	298.988
5) altri ricavi e proventi		
altri	4.255	41.233
Totale altri ricavi e proventi	4.255	41.233
Totale valore della produzione	323.123	340.221
B) Costi della produzione		
7) per servizi	64.629	60.258
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	67.740	116.266
Totale ammortamenti e svalutazioni	68.225	116.751
14) oneri diversi di gestione	108.483	57.043
Totale costi della produzione	248.337	241.052
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	74.786	99.169
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	-
altri	-	3.423
Totale proventi da partecipazioni	0	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	42.598	28.846
Totale interessi e altri oneri finanziari	42.598	28.846
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(42.598)	(25.411)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	137.916	-
Totale rivalutazioni	137.916	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	317.699
Totale svalutazioni	-	317.699
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	137.916	(317.699)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	170.104	(243.941)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	21.031	8.806
imposte differite e anticipate	110	3
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	21.141	8.809
21) Utile (perdita) dell'esercizio	148.963	(252.750)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	148.963	(252.750)
Imposte sul reddito	21.141	8.809
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	170.104	(243.941)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	68.225	116.751
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	(134.563)	317.702
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(66.338)	434.453
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	103.766	190.512
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	204.851	(95.327)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(25.326)	23.410
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	7.000	7.007
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(7.009)	(6.991)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	13.714	(7.354)
Totale variazioni del capitale circolante netto	193.230	(79.255)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	296.996	111.257
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	0	0
(Imposte sul reddito pagate)	(7.764)	(8.806)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	0	0
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(7.764)	(8.806)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	289.232	102.451
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.204.894)	0
Disinvestimenti	0	13.462
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
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)	(1.204.894)	13.462
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	61.917	(25.618)
Accensione finanziamenti	862.329	0
(Rimborso finanziamenti)	0	(56.405)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	924.246	(82.023)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	8.584	33.890
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	0	-
Assegni	0	-
Danaro e valori in cassa	0	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	0	-

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

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 555.409 azioni per complessivi euro 1.949.485,59
- Regione Toscana 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 volontaria 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 ed ancora con delibera dell'assemblea straordinaria dei soci del 06.05.2021.

Il bilancio al 31 dicembre 2021 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.

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 le successive delibere del settembre 2020 e del Maggio 2021 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. L'ultima operazione deliberata dai Soci è stata eseguita con atto notarile il 26 Maggio 2021, mediante retrocessione dell'usufrutto relativo all'immobile denominato "Palazzina della Riabilitazione", operazione che ha concluso le attività di tutela del patrimonio immobiliare in ambito pubblico.

Queste operazioni hanno avuto alcune importanti conseguenze contabili:

- Il valore delle immobilizzazioni materiali è aumentato
- Il valore dell'indebitamento bancario è aumentato per effetto dei trasferimenti dei mutui ipotecari
- Il valore della produzione è aumentato per effetto dei nuovi contratti di affitto/locazione alla controllata dei beni retrocessi
- Il valore degli oneri finanziari è aumentato per effetto degli interessi passivi sui mutui. Ne deriva che gli indici di bilancio riportati riflettono questo nuovo assetto immobiliare.

Durante tutto il periodo liquidatorio si è proceduto all'esercizio provvisorio della società, in vista della assegnazione dei beni (e dei relativi vincoli su di essi) e dei debiti residui 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 al 3/6/2020. Il valore di stima complessivo degli immobili di proprietà risulta superiore al valore contabile di immobilizzazioni materiali (comprensivo anche degli impianti, attrezzature, ecc...) di Euro 6.930.875 (valore di bilancio al 31/12/2020). 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 31/12/2021 della partecipazione totalitaria nella società Bagni di Casciana s.r.l. ammonta ad euro 510.597.

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 RISCONTI

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

CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

I contributi in conto esercizio sono imputati al conto economico nell'esercizio di stipula dell'atto con l'ente erogante e conseguente alla formale delibera di assegnazione.

CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI

I contributi in conto impianti sono contabilizzati come ricavi anticipati da riscontare in relazione alla durata degli ammortamenti.

RICAVI E COSTI

Sono iscritti nel conto economico in base al criterio di competenza.

BENI IN LEASING

I beni strumentali acquisiti in leasing sono riflessi in bilancio conformemente all'impostazione contabile coerente con l'attuale interpretazione legislativa in materia, che prevede la contabilizzazione dei canoni di leasing quali costi d'esercizio.

COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEI CONTI D'IMPEGNO

ATTIVO

CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

Al 31/12/2021 e al 31/12/2020 non presentano valori .

IMMOBILIZZAZIONI

Risultano pari complessivamente ad euro 8.583.437 rispetto al corrispondente valore di Euro 7.308.852 del 2020. L'aumento è imputabile essenzialmente a due fattori: l'acquisizione del diritto di usufrutto sull'immobile denominato "Palazzina della Riabilitazione" nonché alla rivalutazione della partecipazione nella società di gestione Bagni di Casciana srl, rivalutazione derivante dall'applicazione del criterio di valutazione delle società partecipate al valore del Patrimonio netto. Il tutto è meglio evidenziato nel dettaglio che segue.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2021 risultano pari ad euro 1.457 rispetto al 31/12/2020 di euro 1.942.

VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassific 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 31.12.2021

(euro)	Costo	Fondi di ammortame nto	Valore a bilancio
Costi di impianto e ampliamento			-
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari			
Concessioni, licenze, marchi			
Avviamento			-
Altre	2.912	1.455	1.457
Immobilizzazioni in corso		-	
Totale	2.912	1.455	1.457

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I beni immobili ove viene svolta l'attività riabilitativa, 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 due contratti di locazione siglati in data 6 agosto 2019 e in data 26 Maggio 2021.

La quota di ammortamento annuale delle immobilizzazioni materiali per l'esercizio 2021 assomma ad euro 67.740.

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 31.12.2021:

(euro)	Beni non rivalutati	Beni rivalutati Antecedenti al 2010					Valore al 31.12.2021
		Costo storico	Costo storico	Rivalutazione legge 576/75	Rivalutazione legge 72/83	Rivalutazione legge 413/91	
Terreni e fabbricati industriali	8.499.358	2.921.597	118.783	491.018	394.174	12.424.930	
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	9.498.867	2.921.597	118.783	491.018	394.174	12.424.439	

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 2021:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2020

(euro)	Costo	Rivalutazioni antecedenti al 2010	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 e 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

VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali	1.204.895				1.204.895
Impianti e macchinario	-				
Attrezzature industriali, commerciali	-				
Altri beni				-	
Immobilizzazioni in corso	-				
Totale	1.204.895	-			1.204.895

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2021

(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	11.420.955	1.003.974	4.384.220	8.040.709
Impianti e macchinario	906.943		906.943	
Attrezzature industriali,commerciali	62.753		62.753	
Altri beni	2.493		2.493	
Immobilizzazioni in corso	27.320			
Totale	12.420.464	1.003.974	5.356.409	8.040.709

Il valore di Euro 1.204.895 si riferisce all'acquisto del diritto usufrutto da Bagni di Casciana Srl relativo all'Immobile denominato Palazzina della Riabilitazione, avvenuto con atto notarile ai rogiti del Notaio D'Errico il 26 Maggio 2021.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un valore pari ad euro 513.951 con un incremento rispetto allo scorso esercizio di euro 137.916, nel rispetto del criterio di valutazione delle partecipazioni al valore del patrimonio netto.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

(euro)	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021
Conferimenti in c/capitale in imprese controllate	376.035	513.951
Totale	376.035	513.951

Nel prospetto viene riportata la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2021 :

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2020

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore a bilancio
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				-
* imprese controllanti				
* altre imprese				-
Altri titoli:				
Conferimenti in conto capitale	693.734		(-317.699)	376.035
Totale	376.035		-317.699	376.035

VARIAZIONI DEL PERIODO

euro	Acquisizioni / sottoscrizioni	Rivalutazione Alienazioni	Svalutazioni / Ripristini valore	Ricostruzioni capitale
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				-
* imprese controllanti				
* altre imprese				
Altri Titoli		137.916		
* Conferimenti in conto capitale				
* Svalutazione		-		
Totale		137.916		-

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE 31.12.2021

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				
Bagni di Casciana srl				
* imprese controllanti				
* altre imprese				-
Altri titoli:				
* Conferimenti in conto capitale	376.035	137.916		513.951
Totale	376.035	137.916		513.951

ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante è pari a euro 424.386 con un decremento di euro 210.151 rispetto allo scorso esercizio (valore 634.537 euro).

RIMANENZE

Le rimanenze finali non presentano valori.

CREDITI

Risultano pari a euro 424.386, con un decremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2020 di euro 210.151 come evidenziato nel prospetto di dettaglio che segue:

(euro)	31/12/2021	31/12/2020	variazione
Verso clienti		7.677	-7.677
Crediti v/imprese controllate	420.416	617.590	-197.174
Erario	3.799	8.911	-5.112
Verso altri	0	78	-78

Imposte anticipate	171	281	-110
Totale	424.386	634.537	-210.151

I crediti verso l'erario sono ridotti e ammontano ad euro 3.799 per effetto di acconti ires versati. I crediti per Imposte Anticipate assommano a euro 171. Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.20

(euro)	Importi 31/12/2019	Ires 24%%
Imposte deducibili per cassa	1.171	281
	1.171	281

DETTAGLIO MOVIMENTI 2021 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

(euro)	Recuperi al 31/12 /2021	Ires 24%	Irap 4,82%	Contabilizz. 31/12 /2021	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	472	113		14	3	
Fiscalità società controllata						
Modif .fiscalità differita anni precedenti						
	472	113		14	3	

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.21

(euro)	Importi 31/12/2021	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	713	117	
Totale	713	117	

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 31/12/2021 e sono così costituite:

(euro)	31/12/2021	31/12/2020	variazione
Depositi bancari e postali	0	0	0
denaro e valori in cassa	-	-	
Totale	0	0	0

RATEI E RISCONTI ATTIVI

(euro)	31/12/2021	31/12/2020	variazione
risconti	118.829	125.829	-7.000
ratei			
Totale	118.829	125.829	-7.000

I risconti sono costituiti:

- per euro 412 dalla quota di competenza temporale 2021 dei premi assicurativi
- per euro 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 6.420.085, e comprende:

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2021	31/12/2020
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	(1.987.614)	(1.734.864)
utile (perdita) dell'esercizio	148.963	(252.750)
Totale	6.420.085	6.271.112

L'utile dell'esercizio 2021 di Euro 148.963 è imputabile in parte alla rivalutazione economica della partecipazione in Bagni di Casciana srl per euro 137.916 (al lordo delle imposte sulla rivalutazione) nonché alla gestione della società in liquidazione per la differenza.

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2020	Sottoscrizioni dei soci	Riclassifiche	Ripartizione utile	Utile/perdita dell'esercizio	31/12 /2021
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	(252.750)			252.750	148.963	148.963
utile (perdita) portati a nuovo	(1.734.864)			(252.750)		(1.987.614)
Totale	6.271.112			0	148.963	6.420.085

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 2.108.498 con un incremento di euro 915.480 rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2021 e sono analizzati come segue:

DETTAGLIO DEBITI

(euro)	31/12/2021	31/12/2020	variazione
debiti verso banche a breve termine	131.921	70.004	61.917
debiti verso banche a m/l termine	1.859.201	996.872	862.329
debiti verso fornitori	37.546	50.872	-13.326
Debiti verso imprese controllate	15.354	24.000	-8.646
debiti tributari	7.051	7.481	-430
debiti verso istituti di previdenza	160	160	0
Altri debiti	57.265	43.629	13.636
Totale	2.108.498	1.193.018	915.480

I debiti verso imprese controllate di complessivi euro 15.354 sono relativi per Euro 12.000 a fatture da ricevere per servizi prestati dalla società controllata Bagni di Casciana Srl di competenza 2021 e per Euro 3.354 a debiti verso la società controllata Bagni di Casciana Srl per il trasferimento delle perdite Ires anno 2021.

Gli altri debiti, per euro 57.265 le principali voci comprendono:

- Per euro 833 i depositi cauzionali effettuati da Bagni di Casciana S.r.l. e relativi ai contratti di locazione stipulati in data 6 agosto 2019 e 26 Maggio 2021.
- Per euro 2.000 il debito per contributi associativi nei confronti dell'Unione Industriale Pisana (debito risalente al 2008-2009)
- Per euro 860 il debito verso il Liquidatore per il compenso maturato dal 01 dicembre al 31 dicembre 2021.
- Per euro 323 residuo contabile di debiti ante 2010
- Per euro 691 per Consorzio di bonifica

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano complessivamente ad euro 598.069 con un decremento di euro 7.009 rispetto allo scorso esercizio e sono così suddivisi:

- Ratei passivi per euro 8 che riguardano competenze maturate a favore di Istituti di Credito competenza 2021
- Risconti passivi per euro 061 la cui composizione è la seguente:
 - euro 479.644 sono relativi alle quote di contributi percepiti da questa società e da riscontare in relazione alla durata degli Sono così dettagliati:
 - 235. euro 235.750 relativi alla quota di contributo di complessivi euro 696 di cui al Reg. U.E. 2081/93 OB. 2 e al relativo reintegro (contributi antecedenti all'anno **2000**);
 - 236. euro 277 relativi al contributo di euro 494.708 (Reg. CE 1260/1999 OB. 2 **2000-2006**);
 - 237. per euro 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 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 (EX CONTI D'ORDINE)

I conti degli impegni comprendono:

GARANZIE REALI PRESTATE, così analizzate:

(euro)	31/12/2021	31/12/2020
Ipoteche su:		
* terreni e fabbricati	6.980.000	7.360.000
Totale	6.980.000	7.360.000

Riguardano le garanzie reali fornite a fronte dei seguenti mutui ipotecari accesi dalla società come riportato:

- euro 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. Il valore del debito in linea capitale al 31/12/2021 ammonta ad euro 996.872
- 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 r.l. e di cui attualmente Terme di Casciana Spa in Liquidazione risulta debitrice. Il valore del debito n linea capitale al 31/12/2021 ammonta ad euro 944.297.
- Euro 1.460.000 ipoteca iscritta da Banca Nazionale del Lavoro per mutuo di euro 670.000 sottoscritto in data 12.2013 dalla società controllata Bagni di Casciana S.r.l.

ALTRI IMPEGNI, che sono così analizzati:

- Euro 217 sono relativi ad una vecchia 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 fidejussorie euro 665 euro 2.582 Polizze

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione in euro 323.123 presenta un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 17.098
Nel dettaglio è costituito da:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi per vendita e prestazioni:			
Fitti attivi	311.368	291.488	19.880
Fornitura acqua termale	7.500	7.500	-
Altri ricavi e proventi:			
Contributi in c/esercizio	0	0	
Diversi:	3.855	3.546	309
Sopravvenienze attive	400	37.687	-37.287
TOTALE	323.123	340.221	-17.098

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 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 annuo ammonta ad Euro 245.000,00

In data 26 Maggio 2021 è stato sottoscritto un contratto di locazione relativo all'immobile denominato "Palazzina della Riabilitazione" con la Bagni di Casciana s.r.l. della durata di anni 6 tacitamente rinnovabili e ciò a seguito della retrocessione dell'usufrutto sul suddetto immobile dalla Bagni di Casciana Srl a Terme di Casciana Spa in Liquidazione. Il canone annuo ammonta ad Euro 60.000,00.

In data 26 Maggio 2021 è stato sottoscritto un contratto di affitto di ramo d'azienda "Gran Caffè delle Terme" con la Bagni di Casciana Srl della durata di anni 6. Il canone annuo ammonta ad euro 15.600.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione per complessivi euro 248.337 presentano un incremento di euro 7.285 rispetto all'esercizio precedente e sono così articolati :

COSTI DELLA PRODUZIONE

(euro)	31/12/2021	31/12/2020	variazione
per materie prime, sussidiarie, consumo	0	0	
Per servizi	64.629	60.258	4.371
Per godimento beni di terzi	7.000	7.000	-
Per il personale			
Ammortamenti e svalutazioni	68.225	116.751	-48.526

variazioni delle rimanenze	-	-	
Accantonamento per rischi	-	-	
Oneri diversi di gestione	108.483	57.043	51.440
Totale	248.337	241.052	7.285

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a euro 64.629 e sono costituiti da:

(euro)	COSTI PER SERVIZI		
	31/12/2021	31/12/2020	variazione
Spese per organi sociali	21.520	21.520	-
Contributi gestione separata INPS	1.280	1.280	-
Spese amministrative	14.391	19.298	-4.907
Spese legali e notarili	8.174	2.080	6.094
Direzione mineraria	7.140	7.140	-
Premi assicurativi	2.504	2.511	-7
Consulenze varie (Organismo di Vigilanza, Responsabile Privacy,...)	9.620	6.429	3.191
Varie		0	
Totale	64.629	60.258	4.371

Gli emolumenti annui spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Liquidatore euro 000
- Collegio Sindacale euro 000
- Revisore Legale euro 000

Godimento beni di terzi

La spesa è relativa al canone di locazione di competenza dell'esercizio dei locali reception, cucina, grotta termale e porzione di parco presso Villa Borri come da contratto di locazione venticinquennale stipulato in data 26 novembre 2013 con Immobiliare Le Querciole S.r.l.

Costi del personale

La società a far data dal 31 dicembre 2008 non ha personale alle proprie dipendenze.

Ammortamenti delle immobilizzazioni

I costi relativi agli ammortamenti delle immobilizzazioni per complessivi euro 68.225 sono i seguenti:

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

(euro)	31/12/2021	31/12/2020	variazione
Costi di impianto e ampliamento		-	
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità			-
Marchi. Concessioni. Licenze			
Avviamento			
Altre	485	485	
Totale	485	485	

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

(euro)	31/12/2021	31/12/2020	variazione
Terreni e fabbricati	21.140	21.182	-42

Impianti e macchinario	43.462	88.809	-45.347
Attrezzature industriali e commerciali	3.138	6.275	-3.137
Altre			
Totale	67.740	116.266	-48.526

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 108.483, con un incremento di euro 51.440 e sono costituiti:

- per euro 143 da imposte e tasse che comprendono:

DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE

(euro)	31/12/2021	31/12/2020	variazione
Imposta municipale unica (I.M.U.)	38.496	27.500	10.996
Diritto proporzionale annuo – concessione mineraria	7.500	7.500	0
Iva indetraibile	8.623	10.462	-1.839
Imposte e tasse diverse	51.807	3.386	48.421
altre	1.717	883	
	108.143	49.731	58.412

Si precisa che l'importo di euro 51.807 a titolo di imposte e tasse diverse si riferisce per Euro 48.389 alle imposte e tasse relative alla compravendita del diritto di usufrutto relativo all'immobile denominato Palazzina della Riabilitazione, per Euro 36,00 alle tasse relative all'atto di cessione crediti futuri verso l'Istituto Bancario Cassa di Risparmio di Volterra ed Euro 3.382 sono relative al Consorzio Bonifica 2021.

- per euro 340 da altri oneri diversi che comprendono:

DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI

(euro)	31/12/2021	31/12/2020	variazione
Perdite su crediti		0	
contributi associativi		-	
Penalità e multe	105	453	-348
Spese e diritti C.C.I.A.A.	141	161	-20
Minusvalenze da alienazione beni	-	6.496	-6.496
Sopravvenienze Passive	94	202	-108
	340	7.312	-6.972

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 42.598 con un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 13.764. Tale incremento rappresenta il naturale riflesso economico delle operazioni di trasferimento dei due mutui verso Cassa di Risparmio di Volterra, di cui uno 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; l'altro di originari euro 1.000.000 e trasferito per euro 972.351 a fronte dell'acquisto dell'usufrutto dell'Immobile denominato Palazzina della Riabilitazione, operazione deliberata dai Soci nel il 6 Maggio 2021 indirizzato al Liquidatore ed il cui contratto è stato stipulato 26

Maggio del 2021. Questa seconda operazione ha prodotto pieni effetti economici a partire dalla seconda metà dell'esercizio 2021 e quindi nell'esercizio 2022 inciderà per 2 semestri. Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

PROVENTI DA PARTECIPAZIONI			
(euro)	31/12/2021	31/12/2020	variazione
Da imprese controllate			
Altri	-	3.423	3.423
Totale		3.423	3.423

INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI			
(euro)	31/12/2021	31/12/2020	variazione
Interessi attivi da banche		-12	-12
Altri		-	-
Totale	-	-12	-12

INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI			
(euro)	31/12/2021	31/12/2020	variazione
Interessi corrisposti a banche per mutui	40.553	27.366	13.187
Interessi corrisposti a banche su c/c	746	328	418
commissioni corrisposte a banche	1.276	1.033	243
Interessi su altri debiti	23	119	-96
Totale	42.598	28.846	13.752

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano ad Euro 137.916 sono relative alla rivalutazione della partecipazione della Società controllata Bagni di Casciana S.r.l. nel rispetto del criterio di valutazione al Patrimonio Netto della società, criterio adottato dalla Regione Toscana per la valutazione delle proprie società partecipate. Si richiama quanto già esposto nei criteri di valutazione per le immobilizzazioni finanziarie.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

- Le imposte sul reddito sono relative:
- ad imposte IRES ammontanti ad euro 914.
- ad imposte IRAP per euro 117

-Le imposte anticipate negative per complessivi euro 110 sono relative alla differenza tra euro 3 .concernenti variazioni temporanee in aumento della base imponibile per imposte di competenza dell'esercizio deducibili al momento del pagamento ed euro 113. 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

Anche per il 2021 si segnala 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. 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, 30 Marzo 2022 Il Liquidatore
Arabella Ventura

Dichiarazione di conformità del bilancio

**IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CCIAA DI PISA -
AUTORIZZAZIONE N.
6187 DEL 26/1/2001**

Il sottoscritto Rag. Emilio Barsacchi, ai sensi dell'art. 31, comma 02-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società .

**Il professionista incaricato della trasmissione telematica
Rag. Emilio Barsacchi - FIRMATO**