

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 2021 a seguito dell'emergenza Covid 19 è stato un anno difficile per il contesto economico mondiale e in particolare per le attività gestorie operanti del campo del turismo, ristorazione, ricettività e termalismo; com'è noto si tratta proprio dei soggetti che sono affittuari dei beni di proprietà della Vostra Società. Diversamente dal 2020 si è assistito però ad una inversione di rotta, con una ripresa in tutti i comparti termali. La Società controllata Bagni di Casciana Srl, da vari anni in sofferenza finanziaria, è riuscita ad effettuare pagamenti per oltre 274.000 euro, segno evidente di una circolazione finanziaria di segno positivo.

L'anno 2021 è stato il terzo 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 le attività liquidatorie, nel rispetto della volontà dei Soci. 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. I relativi atti notarili sono stati stipulati il 26 Maggio 2021 e con ciò si è completato quel riassetto immobiliare che costituiva il principio fondamentale della liquidazione, ovvero che la proprietà immobiliare ed artistica rimanesse pubblica.

Tra gli altri fatti degni di rilievo si sottolinea come nel mese di Febbraio 2021, a seguito di richiesta da parte del Liquidatore per il completamento della liquidazione e dunque 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 già in bilancio 2020, in quanto si è registrato 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 da professionista esterno della società Bagni di Casciana Srl, quale asset patrimoniale della Società Terme di Casciana Spa in vista della conclusione della Liquidazione. Nel mese di Ottobre 2021 è siglato un accordo commerciale tra Bagni di Casciana Srl e Banca Nazionale del Lavoro in funzione del quale la società Terme di Casciana Spa in Liquidazione è stata liberata dell'obbligazione fidejussoria bancaria relativa al mutuo ipotecario di originari euro 670.000 siglato da Bagni di Casciana Srl nel 2013 e su cui insisteva appunto detta ulteriore garanzia. Completata anche questa operazione la società in Liquidazione al 31/12/2021 non presenta ulteriori vincoli fidejussori che possano precludere la conclusione della procedura liquidatoria.

In linea generale si conferma come la natura immobiliare dell'oggetto sociale renda tendenzialmente stabile la gestione anche durante tutto l'esercizio 2021. 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 alle relazioni trimestrali di aggiornamento della liquidazione inviate ai Soci, alla conferma della figura del DPO ovvero il Responsabile Protezione dei dati personali, introdotta in applicazione del Regolamento UE 2016/679, nonché all'aggiornamento dei modelli organizzativi di gestione finalizzati ad ottimizzare i processi produttivi e prevenire la commissione di reati.

La Liquidazione dunque è caratterizzata da un equilibrio economico e finanziario che, come sappiamo, subisce notevole influenza per effetto dell'andamento aziendale della

società controllata al 100% Bagni di Casciana Srl. Infatti, come da applicazione della valorizzazione della partecipazione secondo il criterio del Patrimonio Netto, l'andamento della società termale si riflette su quello della società in Liquidazione. Ebbene, nonostante le grandi difficoltà incontrate nel 2021, la società di gestione ha dimostrato una grande volontà di ripresa, che si è tradotta in un importante risultato: un valore della produzione di euro 3.963.966 (rispetto ad euro 2.807.295 del 2020) ed un utile netto di euro 137.916 che ha significato per Terme di Casciana Spa in Liquidazione un importante risultato positivo, per complessivi euro 148.963 post imposte (nel 2020 è stata registrata una perdita finale di euro 252.750 per effetto della svalutazione della partecipazione in Bagni di Casciana Srl di euro 317.699).

Come detto, 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 sono stati stipulati nuovi contratti ad agosto 2019 e a Maggio 2021 due contratti di locazione e, sempre il 26 Maggio 2021, il contratto di affitto del Gran Caffè delle Terme. I canoni annui dei vari contratti sono i seguenti:

- Contratto del 2019 euro 245.00 annui
- Contratto locazione 2021 euro 60.000 annui
- Contratto affitto Gran Caffè delle Terme euro 15.600 annui

Naturalmente l'emergenza Covid 19 e le difficoltà che ha generato ha contribuito alle difficoltà finanziarie della società di gestione che, comunque, in questo esercizio ha saputo far fronte ai suoi impegni in modo più sostenuto, come già accennato sopra.

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 318.868 (298.988 nel 2020) ed altri ricavi per euro 4.255 (41.233 nel 2020).

I costi della produzione ammontano ad euro 248.337 (euro 241.052 nel 2020) e contengono componenti ordinarie e straordinarie, meglio specificate in Nota integrativa: a titolo meramente esemplificativo si sottolinea l'incidenza degli oneri notarili (per imposte e onorari) relativi alla stipula dei vari atti deliberati dall'Assemblea Straordinaria. La differenza tra ricavi e costi della produzione presenta un importante risultato positivo di euro 74.786, a fronte di un risultato positivo anche maggiore del 2019 di euro 99.169.

Si segnala che la principale voce di costo riguarda gli oneri diversi di gestione per la cui specifica si rimanda alla Nota Integrativa.

A livello economico si rileva anche l'importante rivalutazione della partecipazione della società controllata Bagni di Casciana Srl per euro 137.916, 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	8.583.437	Mezzi Propri	6.420.085
Rimanenze finali	0	Passività Differite	1.859.201
Crediti + Liquidità	424.386	Passività a Breve	249.297
Ratei e Risconti	118.829	Ratei e Risconti	598.069
	9.126.652		9.126.652

PRINCIPALI INDICI DI BILANCIO

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

Mezzi Propri	6.420.085	74,80%
Immobilizzazioni Nette	8.583.437	

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

Mezzi Propri + Passività Differite	8.279.286	96,46%
Immobilizzazioni Nette	8.583.437	

Indice di Liquidità Corrente=

Attivo circolante	424.386	170,23%
<hr/>	<hr/>	
Passività a Breve (escluso ratei e risconti)	249.297	

Indice di Liquidità Immediata=

Crediti + Attività Liquide	424.386	170,23%
<hr/>	<hr/>	
Passività a Breve	249.297	

	2021	2020	2019
EBIT			
Ricavi della Produzione- Costi della Produzione	74.786	99.169	-153.873
EBITDA			
Ricavi della Produzione - Costi della Produzione			
- Ammortamenti -Accantonamenti	143.011	215.920	63.587

Dalla lettura di questi indici si può verificare una riduzione di tutti i valori che rappresenta il riflesso delle operazioni deliberate dai Soci: maggiore indebitamento, maggiori oneri finanziari a fronte di una solidità patrimoniale quasi completa e maggiori ricavi per effetto dei nuovi contratti di affitto/ locazione. I valori degli indici sia di solidità che di liquidità sono ancora molto buoni e testimoniano l'equilibrio delle scelte liquidatorie fatte dai Soci per garantire al tempo stesso il futuro alla società di gestione e quindi al personale su tutto il territorio, nonché la proprietà patrimoniale pubblica.

Il credito verso la controllata Bagni di Casciana Srl è passato da euro 617.590 ad euro 420.416 e, per espressa volontà dei Soci, al termine della liquidazione l'importo a tale titolo sarà oggetto di assegnazione, pro quota agli stessi Soci Pubblici. Si sottolinea come a tutt'oggi la società presenti un equilibrio importante tra impieghi e fonti, con particolare riferimento anche 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 che, al 31/12/2021 ammonta ad euro -14.749 a fronte di un affidamento bancario di euro 50.000. L'importo a titolo di "debito verso banche a breve termine" di euro 131.921 esposto in nota integrativa comprende infatti anche le quote capitali di competenza 2022 (quindi si tratta di debiti entro i dodici mesi) relative ai due mutui ipotecari. Ciò implica che ogni acquisizione di impegni a medio – lunga scadenza è finanziata con fonti di finanziamento a medio – lungo termine. Per quanto concerne infine l'indebitamento a breve termine diverso da quello bancario, meglio indicato nella

nota integrativa, si precisa che gli importi relativi a debiti v/fornitori, verso imprese controllate, tributari, verso Istituti di previdenza ed altri debiti, con l'unica eccezione del valore iscritto a bilancio a titolo di deposito cauzionale versato dalla controllata Bagni di Casciana Srl a Terme di Casciana Spa in Liquidazione, saranno saldati ed estinti prima della chiusura della Liquidazione, trattandosi per la maggior parte di debiti connessi all'esercizio provvisorio dell'attività liquidatoria in corso.

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 2021:

1. Indice di autocopertura delle Immobilizzazioni: valore 74,80% (fisiologico)
2. Indice di copertura globale delle Immobilizzazioni: valore 96,46% (sotto soglia, indica che le immobilizzazioni nette vengono finanziate quasi completamente con mezzi propri e passività differite)
3. Margine di contribuzione netto: valore euro +74.786
4. Margine di contribuzione lordo: valore euro +143.011 (sotto soglia)
5. Oneri finanziari: valore 13,2 circa (sopra soglia) come già esposto sopra questa incidenza riflette le scelte di assetto liquidatorio, ovvero il trasferimento del patrimonio immobiliare e dei connessi mutui ipotecari dalla società di gestione alla società immobiliare, per la tutela e la salvaguardia del patrimonio pubblico nonché per la conclusione della liquidazione.

Con riferimento agli indici **1,2,3,4** si segnalano peggioramenti rispetto ai corrispondenti valori dello scorso esercizio ma comunque sempre in un'ottica di equilibrio.

Per quanto riguarda il punto **5**, ovvero l'incidenza degli oneri finanziari sul valore della produzione l'esercizio 2021 registra un peggioramento importante che colloca tale indice al 13,1 (8,478% nel 2020), 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. Si tratta invece della diretta conseguenza del trasferimento dei due mutui ipotecari con Cassa Risparmio di Volterra, insieme al trasferimento degli usufrutti relativi all'immobile Terme Villa Borri e Palazzina della Riabilitazione sottoscritti rispettivamente nel 2019 e nel 2021. Tale maggior valore di oneri finanziari si riferisce quindi alla quota di interessi delle 2 rate semestrali del primo mutuo trasferito nonché ad una rata semestrale del secondo mutuo trasferito, rate di mutuo appunto pagate dalla società in Liquidazione e dunque in ammortamento regolare. Questi effetti erano già noti ai Soci al momento delle delibere di indirizzo ed erano 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, in un'ottica liquidatoria, fosse prevalente rispetto all'aumento degli interessi bancari a bilancio e, comunque, facevano parte degli indirizzi fondamentali al Liquidatore. A ciò si aggiunga il risultato economico di esercizio che registra un dato chiaramente positivo per euro 148.963. 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 trasferimento dei mutui, di cui uno che ha prodotto solo in parte i suoi effetti economici nel bilancio 2021, avrà invece effetti per l'intero anno (2 rate semestrali per due mutui) nell'esercizio 2022. Quindi si anticipa fin d'ora che l'indice relativo agli oneri finanziari è destinato ad accogliere ulteriori oneri finanziari nel 2022, 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 e fisiologiche degli indirizzi di liquidazione deliberati in sede di Assemblea Straordinaria, senza particolari eventi destabilizzanti.

CONTENZIOSI IN CORSO

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

I RAPPORTI TRA CONTROLLATA E CONTROLLANTE

Nei rapporti con la società controllata, come già esposto in premessa si evidenzia quanto segue:

- a) il contratto di locazione pluriennale, della durata di anni 6 rinnovabile di ulteriori 6, che definisce modalità e costi della locazione dell'immobile Palazzina della Riabilitazione è stato sottoscritto il 26 Maggio 2021;
- b) il contratto di affitto di ramo d'azienda "Gran Caffè delle Terme", della durata di anni 6, che definisce modalità e costi della locazione del suddetto ramo d'azienda, è stato sottoscritto il 26 Maggio 2021;
- c) 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;
- d) il contratto di servizi vari è stato sottoscritto il 28/12/2020 ed ha durata fino al 31/12/2022. 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.
- e) 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.

Nel corso dell'ultimo triennio, in forza dei rapporti sopra esposti, Bagni di Casciana Srl ha effettuato in favore di Terme di Casciana Spa in Liquidazione pagamenti per i seguenti importi:

- 2019 euro 277.469
- 2020 euro 178.886
- 2021 euro 274.739

FATTI SALIENTI DOPO LA CHIUSURA DI ESERCIZIO

Dopo la chiusura dell'esercizio non si segnalano particolari fatti gestionali in controtendenza con l'andamento consolidato della società in liquidazione. Degno di nota invece è un fatto inerente la società di gestione, controllata al 100%, in quanto questo comporterà il sostenimento di costi (per Bagni di Casciana Srl) per opere da effettuarsi su beni della società Terme di Casciana Spa in Liquidazione. Si tratta dell'ispezione da parte del Comando dei Vigili del Fuoco di Pisa avvenuta nel Marzo 2022 che ha posto in evidenza l'avvenuta scadenza del CPI. Questo ha comportato l'individuazione di misure alternative urgenti per il contenimento del rischio ed ha stabilito una *road map* per effettuare - attraverso un cronoprogramma - tutti gli interventi necessari all'ottenimento della certificazione prevenzione incendi aggiornata. Tali misure attualmente in essere limitano l'utilizzo della clinica per i degenti al solo primo piano, circostanza che impatterà non poco sul fatturato del primo semestre e non solo. Dunque, insieme al tema delle opere necessarie per regolarizzare la posizione nei confronti dei VV.FF., si assisterà nell'anno ad una riduzione di fatturato della controllata con naturali e probabili difficoltà finanziarie a far fronte ai tanti canoni di affitto che gravano su di essa.

Non vi sono alla data ulteriori elementi di rilievo.

Signori Azionisti,

Vi invitiamo quindi ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2021 con un utile di euro 148.963, che andrà ad incrementare il corrispondente Patrimonio Netto.

Casciana Terme Lari, lì 30 Marzo 2022

Il Liquidatore

Arabella Ventura.....