

TERME DI CASCIANA SPA IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	Piazza GIUSEPPE GARIBALDI 09 CASCIANA TERME LARI 56035 PI Italia
Codice Fiscale	00381680503
Numero Rea	PI 43782
P.I.	00381680503
Capitale Sociale Euro	8010027.09 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

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	971	1.457
Totale immobilizzazioni immateriali	971	1.457
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	7.596.942	8.040.709
5) immobilizzazioni in corso e acconti	27.320	27.320
Totale immobilizzazioni materiali	7.624.262	8.068.029
III - Immobilizzazioni finanziarie		
3) altri titoli	168.898	150.056
Totale immobilizzazioni finanziarie	168.898	150.056
Totale immobilizzazioni (B)	7.794.131	8.219.542
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
2) verso imprese controllate		
Totale crediti verso imprese controllate	683.262	781.142
5-bis) crediti tributari		
Totale crediti tributari	3	3
5-ter) imposte anticipate	67.376	44.729
Totale crediti	750.641	825.874
IV - Disponibilità liquide		
3) danaro e valori in cassa	3.479	48.878
Totale disponibilità liquide	3.479	48.878
Totale attivo circolante (C)	754.120	874.752
D) Ratei e risconti	97.417	104.417
Totale attivo	8.645.668	9.198.711
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		
Totale altre riserve	6.857	6.857
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.990.121)	(2.180.485)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	410.727	190.364
Totale patrimonio netto	6.679.342	6.268.615
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	92.871	238.600
esigibili oltre l'esercizio successivo	756.703	1.620.331
Totale debiti verso banche	849.574	1.858.931
7) debiti verso fornitori		
Totale debiti verso fornitori	91.713	64.194
9) debiti verso imprese controllate		
Totale debiti verso imprese controllate	24.000	12.000

12) debiti tributari		
Totale debiti tributari	303.534	200.244
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	1.042
14) altri debiti		
Totale altri debiti	62.195	88.396
Totale debiti	1.331.016	2.224.807
E) Ratei e risconti	635.310	705.289
Totale passivo	8.645.668	9.198.711

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	295.940	333.794
5) altri ricavi e proventi		
altri	517.311	33.991
Totale altri ricavi e proventi	517.311	33.991
Totale valore della produzione	813.251	367.785
B) Costi della produzione		
7) per servizi	50.242	45.487
8) per godimento di beni di terzi	7.000	7.000
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	485	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	21.140	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	21.625	-
14) oneri diversi di gestione	236.632	102.812
Totale costi della produzione	315.499	155.299
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	497.752	212.486
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	105.105	116.099
Totale interessi e altri oneri finanziari	105.105	116.099
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(105.105)	(116.099)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	18.842	95.766
Totale rivalutazioni	18.842	95.766
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	18.842	95.766
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	411.489	192.153
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	22.093	24.423
imposte relative a esercizi precedenti	1.316	-
imposte differite e anticipate	(22.647)	(22.634)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	762	1.789
21) Utile (perdita) dell'esercizio	410.727	190.364

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2024 31-12-2023

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)

Utile (perdita) dell'esercizio	410.727	190.364
Imposte sul reddito	762	1.789
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	411.489	192.153
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	21.625	-
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(18.842)	(118.401)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.783	(118.401)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	414.272	73.752
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	97.880	(162.442)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	27.519	(5.339)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	7.000	7.412
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(69.979)	86.412
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	65.400	35.318
Totale variazioni del capitale circolante netto	127.820	(38.639)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	542.092	35.113
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(105.105)	(116.099)
(Imposte sul reddito pagate)	(23.409)	(24.423)
Altri incassi/(pagamenti)	125.455	-
Totale altre rettifiche	(3.059)	(24.423)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	539.033	10.690

B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali		
Disinvestimenti	443.767	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(18.842)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	424.925	-

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(145.729)	22.585
(Rimborso finanziamenti)	(863.628)	(122.038)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.009.357)	(99.453)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(45.399)	(88.763)
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Danaro e valori in cassa	3.479	48.878
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.479	48.878

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

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 n. 555.409 azioni per complessivi euro 1.949.485,59
- Regione Toscana n. 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, con delibera dell'assemblea straordinaria dei soci del 06.05.2021 ed ancora con delibera dell'assemblea ordinaria dei soci del 28 Novembre 2023.

Il bilancio al 31 dicembre 2024 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.

In data 06 giugno 2024, con atto del Notaio Valerio Varrati, la società ha ceduto al Comune di Casciana Terme Lari l'edificio storico denominato "Palazzo Poggi".

Questa operazione ha avuto alcune importanti conseguenze contabili:

- Il valore delle immobilizzazioni materiali è diminuito
- Il valore dell'indebitamento bancario si è ridotto di oltre il 50% per effetto dell'estinzione di un mutuo ipotecario
- Il valore della produzione è aumentato per effetto della plusvalenza generata dalla vendita dell'Edificio Storico
- Il valore degli oneri finanziari è diminuito per effetto dell'estinzione di un mutuo passivo.

Il Liquidatore si è avvalso della facoltà di fruire del maggior termine di legge, ovvero i 180 giorni, per l'approvazione del bilancio di esercizio.

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. Per gli esercizi 2022 e 2023 non sono stanziati ammortamenti come previsto dalla normativa.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli eventuali oneri accessori.

Il patrimonio immobiliare della società in liquidazione è stato oggetto di più valutazioni nel corso del periodo liquidatorio, come segnalato dal Revisore.

La Società Terme di Casciana SpA in Liquidazione nel corso dell'esercizio 2023 ha ricevuto una nuova perizia giurata di stima del valore degli edifici di proprietà della società, da parte di un Organismo Indipendente che conferma che il valore dei beni iscritti a bilancio non è superiore a quanto indicato in perizia.

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.

Si ricorda che 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.

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 31/12/2024 della partecipazione totalitaria nella società Bagni di Casciana srl ammonta ad Euro 168.898.

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 31/12/2024 e al 31/12/2023 non presentano valori .

IMMOBILIZZAZIONI

Risultano pari complessivamente ad euro 7.794.131 con un decremento di euro 425.411 rispetto all'anno 2023. Il decremento è imputabile alla vendita dell'immobile storico al Comune di Casciana Terme Lari, già motivato in premessa. Il tutto meglio evidenziato nel dettaglio che segue.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2024 risultano pari ad euro 971 con un decremento di Euro 486 rispetto all'anno 2023.

VARIAZIONI DEL PERIODO			
(euro)	Acquisizioni / Riclassificazioni	valore netto Ammortamenti dismissioni	Totale variazioni
Costi di impianto e ampliamento	-		-
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari			
Concessioni, licenze, marchi			-
Avviamento	-		-
Altre – certificazione energetica complesso immobiliare		486	486
Immobilizzazioni in corso			
Totale		486	486

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI AL 31.12.2024			
(euro)	Costo	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Costi di impianto e ampliamento			-
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari			
Concessioni, licenze, marchi			
Avviamento			-
Altre	2.912	1.941	971
Immobilizzazioni in corso		-	
Totale	2.912	1.941	971

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 ed un contratto di affitto di ramo d'azienda del 26 Maggio 2021.

La quota di ammortamento annuale delle immobilizzazioni materiali assomma ad euro 21.140.

I costi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili sono sostenuti dalla controllata Bagni di Casciana s.r.l. per effetto dei contratti in essere.

Le aliquote di ammortamento 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 31.12.2023:

Beni non rivalutati		Beni rivalutati Antecedenti al 2010			
(euro)	Costo storico	Costo storico	Rivalutazione legge 576/75	Rivalutazione legge	Rivalutazione legge 413/91
					Valore al 31.12.2023

72/83

Terreni e fabbricati industriali	8.468.858	2.921.597	118.783	491.018	394.174	12.394.430
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	9.468.367	2.921.597	118.783	491.018	394.174	13.393.939

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 2023:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2023

(euro)	Costo	Rivalutazioni antecedenti al 2010	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	11.390.456	1.003.974	4.353.720	8.040.709
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	12.389.965	1.003.974	5.325.909	8.068.029

VARIAZIONI DEL PERIODO

	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali			-422.627	-21.140,00	-443.767
Impianti e macchinario		-			
Attrezzature industriali, commerciali		-			
Altri beni				-	
Immobilizzazioni in corso		-			
Totale		-	-422.627	-21.140,00	-443.767

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2024

(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	10.300.432	1.003.974	3.707.464	7.596.942
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			27.320
Totale	11.299.941	1.003.974	4.679.653	7.624.262

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un valore pari ad Euro 168.898 con un incremento di euro 18.842 per effetto della valutazione del valore della partecipazione della società Bagni di Casciana Srl.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

(euro)	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024
Conferimenti in c/capitale in imprese controllate	150.056	168.898

Totale	150.056	168.898
---------------	---------	---------

Nel prospetto viene riportata la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2024 :

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2023

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore a bilancio
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				-
* imprese controllanti				
* altre imprese				-
Altri titoli:				
Conferimenti in conto capitale				150.056,00
Totale	-	-	-	150.056,00

VARIAZIONI DEL PERIODO

euro	Acquisizioni / sottoscrizioni	Rivalutazione	Alienazioni	Svalutazioni / Ripristini valore	Ricostruzioni capitale
Partecipazioni in:					
* Imprese controllate					-
* imprese controllanti					
* altre imprese					
Altri Titoli				18.842,00	
* Conferimenti in conto capitale					
* Svalutazione		-			
Totale				18.842,00	

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE 31.12.2024

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni / Ripristini valore	Valore
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				
Bagni di Casciana srl				
* imprese controllanti				
* altre imprese				-
Altri titoli:				
* Conferimenti in conto capitale	150.056,00	.	18.842,00	168.898,00
Totale	150.056,00		18.842,00	168.898,00

ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante è pari a euro 754.120 con un decremento di euro 120.632 rispetto allo scorso esercizio (valore 874.752 euro).

RIMANENZE

Le rimanenze finali non presentano valori.

CREDITI

Risultano pari a euro 750.641, con un decremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2023 di euro 75.233 come evidenziato nel prospetto di dettaglio che segue:

DETTAGLIO CREDITI			
(euro)	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Verso clienti		-	-
Crediti v/imprese controllate	683.262,00	781.142,00	-97.880,00
Erario	3,00	3,00	,00
Verso altri	-	-	
Imposte anticipate	67.376	44.729,00	22.647,00
Totale	750.641,00	825.874,00	-75.233,00

I crediti verso imprese controllate sono diminuiti di euro 97.880,-

I crediti per Imposte Anticipate assommano a euro 67.376. Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.2023			
(euro)	Importi 31/12 /2023 Ires 24%%		
Imposte deducibili per cassa	186.371,00	44.729,00	
	186.371,00	44.729,00	

DETTAGLIO MOVIMENTI 2024 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE					
(euro)	Recuperi al 31/12/2024	Ires 24%	Irap Contabilizz. 4,82% 31/12/2024	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	103,00	25,00	94.467,00	22.672,00	
Fiscalità società controllata					
Modif .fiscalità differita anni precedenti					
	103,00	25,00	94.467,00	22.672,00	

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.24			
---	--	--	--

(euro)	Importi 31/12 /2024	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	280.735,00	67.376,00	
Totale	280.735,00	67.376,00	

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 3.479 con un decremento di euro 45.399 rispetto all'esercizio chiuso al 31/12/2023 e sono così costituite:

(euro)	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Depositi bancari e postali	3.479	20.798	(17.319)
denaro e valori in cassa	0	28.080	(28.080)
Totale	3.479	48.878	(45.399)

RATEI E RISCONTI ATTIVI

(euro)	31/12/2024	31/12/2023	variazione
risconti	97.417	104.417	(7.000)
ratei			
Totale	97.417	104.417	(7.000)

I risconti per euro 97.417 sono costituiti dalla quota di competenza temporale di anni successivi al 2021 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 Terme Villa Borri.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto ammonta ad euro 6.679.342, e comprende:

PATRIMONIO NETTO		
(euro)	31/12/2024	31/12/2023
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	(1.990.121)	(2.180.485))
utile (perdita) dell'esercizio	410.727	190.364
Totale	6.679.342	6.268.615

L'utile dell'esercizio 2024 di Euro 410.727 è imputabile soprattutto alla plusvalenza generata dalla vendita del palazzo storico al Comune di Casciana Terme Lari.

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2023	Sottoscrizioni dei Riclassifiche soci	Ripartizione utile	Utile/perdita dell'esercizio	31/12 /2023
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	190.364		(190.364)	410.727	410.727
utile (perdita) portati a nuovo	(2.180.485)		190.364		(1.990.121)
Totale	6.268.615	0	410.727		6.679.342
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 1.331.016 con un decremento di euro 893.791 rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2023 e sono analizzati come segue:

DETTAGLIO DEBITI				
(euro)	31/12/2024	31/12/2023	variazione	
debiti verso banche a breve termine	92.871	238.600	-145.729	
debiti verso banche a m/l termine	756.703	1.620.331	-863.628	
debiti verso fornitori	91.713	64.194	27.519	
Debiti verso imprese controllate	24.000	12.000	12.000	
debiti tributari	303.534	200.244	103.290	
debiti verso istituti di previdenza	0	1.042	-1.042	
Altri debiti	62.195	88.396	-26.201	
Totale	1.331.016	2.224.807	-893.791	

I debiti verso imprese controllate di complessivi euro 24.000 sono relativi a fatture per servizi prestati dalla società controllata Bagni di Casciana Srl;

Gli altri debiti, per euro 62.195 comprendono:

- Per euro 50.833 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 3.847 il debito verso il Liquidatore
- Per euro 531 residuo contabile di debiti
- Per euro 6.984 per Consorzio di bonifica

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e rISCOINTI passivi ammontano complessivamente ad euro 635.310 con un decremento di euro 69.979 rispetto allo scorso esercizio e sono così suddivisi:

Ratei passivi per euro 58.249 la cui composizione è la seguente:

- euro 8 riguardano le spese per bolli maturate a favore di Istituti di Credito competenza 2024;
- euro 26.762 relativi ad interessi passivi su rate di mutuo maturati al 31 dicembre 2024 e saldati nel 2025;
- euro 17.952 relativi ad interessi e sanzioni su imposte non versate
- euro 13.527 relativi ai compensi e contributi dovuti al liquidatore

- .RISCOINTI passivi per euro 577.061 la cui composizione è la seguente:

- euro 479.644 sono relativi alle quote di contributi percepiti da questa società e da rISCOINTARE in relazione alla durata degli investimenti. Sono così dettagliati:

1. euro 235.750 relativi alla quota di contributo di complessivi euro 994.696 di cui al Reg. U.E. 2081 /93 OB. 2 e al relativo reintegro (contributi antecedenti all'anno **2000**);
2. euro 94.277 relativi al contributo di euro 494.708 (Reg. CE 1260/1999 OB. 2 **2000-2006**);
3. per euro 149.616 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 97.417 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 rISCOINTI 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)	31/12/2024	31/12/2023
Ipotecche su:		
* terreni e fabbricati	3.520.000	6.980.000
Totale	3.520.000	6.980.000

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

- euro 3.520.000 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 31/12/2023 ammonta ad euro 849.575;

A seguito dell'atto di vendita dell'Edificio Storico, con atto notarile del Notaio Valerio Varrati, sono state cancellate le seguenti ipoteche:

- 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 s.r.l. e di cui attualmente Terme di Casciana Spa in Liquidazione risulta debitrice;
- Euro 1.460.000 ipoteca iscritta da Banca Nazionale del Lavoro per mutuo di euro 670.000 sottoscritto in data 27.12.2013 dalla società controllata Bagni di Casciana S.r.l.

ALTRI IMPEGNI, che sono così analizzati:

- Depositi effettuati a fornitori e da affittuari:

depositi euro 2.582

Polizze fidejussorie euro 665

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione in euro 813.251 presenta un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 445.466 già motivato in premessa.

Nel dettaglio è costituito da:

VALORE DELLA PRODUZIONE			
	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi per vendita e prestazioni:			
Fitti attivi	295.940	333.794	-37.854
Altri ricavi e proventi:			
Contributi in c/esercizio	0	0	0
Diversi	3.573	3.491	82
Plusvalenze attive	513.373	30.500	482.873
Sopravvenienze attive	365		365
TOTALE	813.251	367.785	445.466

La plusvalenza attiva pari ad Euro 513.373 è relativa alla vendita del Palazzo Storico denominato "Palazzo Poggi" al Comune di Casciana Terme Lari avvenuta in data 06 giugno 2024.

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

A seguito della vendita dell'immobile storico "Palazzo Poggi" facente parte di suddetto contratto, avvenuta nel mese di giugno 2024, da parte di Terme di Casciana SpA in Liquidazione al Comune di Casciana Terme Lari, detto canone è stato ridotto ad Euro 180.000 annui.

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 315.499 presentano un incremento di euro 160.200 rispetto all'esercizio precedente e sono così articolati :

COSTI DELLA PRODUZIONE			
(euro)	31/12/2024	31/12/2023	variazione
per materie prime, sussidiarie, consumo			
Per servizi	50.242,00	45.487,00	4.755,00

Per godimento beni di terzi	7.000,00	7.000,00	-
Per il personale			
Ammortamenti e svalutazioni	21.625,00	-	21.625,00
variazioni delle rimanenze	-	-	-
Accantonamento per rischi	-	-	-
Oneri diversi di gestione	236.632,00	102.812,00	133.820,00
Totale	315.499,00	155.299,00	160.200,00

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a euro 50.242 con un incremento rispetto allo scorso esercizio di euro 4.754 e sono costituiti da:

COSTI PER SERVIZI			
(euro)	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Spese per organi sociali	21.521,00	21.521,00	
Contributi gestione separata INPS	1.280,00	1.280,00	-
Spese amministrative	13.973,00	14.070,00	-97,00
Spese legali e notarili	3.484,00	2.305,00	1.179,00
Direzione mineraria	,00	,00	-
Spese di pubblicità e promozione	,00	1.322,00	-1.322,00
Premi assicurativi	4,00	417,00	-413,00
Consulenze varie	6.974,00	4.573,00	2.401,00
Spese di manutenzione	3.000,00		3.000,00
Varie	6,00		6,00
Totale	50.242,00	45.488,00	4.754,00

Gli emolumenti annui spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Liquidatore euro 8.000
- Collegio Sindacale euro 10.000
- Revisore Legale euro 3.000

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

Si evidenzia che, negli esercizi 2022 e 2023, la Società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 60, commi 7-bis, 7-ter, 7-quater e 7-quinquies, del D.L. 14 agosto 2020, n. 104, come prorogata per l'

esercizio 2023 dall'art. 3, comma 8, del D.L. 29 dicembre 2022, n. 198, derogando alle disposizioni dell'art. 2426, comma 1, n. 2, cod. civ., e sospendendo pertanto lo stanziamento a bilancio delle quote di ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali.

Ai sensi dell'art. 60, commi 7-bis e seguenti, del D.L. 104/2020 e successive proroghe normative – incluse quelle introdotte dall'art. 3 del D.L. 198/2022 (c.d. “Milleproroghe”), convertito nella L. 14/2023 – la Società, in quanto soggetto che adotta i principi contabili nazionali (OIC adopter), ha esercitato per gli esercizi 2022 e 2023 la facoltà di sospendere, in tutto, la contabilizzazione delle quote di ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali, mantenendo invariati i valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale rispetto al precedente bilancio regolarmente approvato.

La sospensione degli ammortamenti è stata adottata valutando la particolare situazione economico-patrimoniale della Società, attualmente in stato di liquidazione, nonché al fine di non aggravare le perdite già registrate negli esercizi precedenti. Tale facoltà normativa, espressamente confermata anche per il bilancio dell'esercizio 2023, è stata esercitata in modo coerente con il principio di prudenza e con l'obiettivo di preservare l'integrità del patrimonio netto.

Per quanto riguarda gli effetti sui conti annuali, si precisa che – in conformità al disposto dell'art. 60, comma 7-ter, del citato D.L. 104/2020 – la mancata imputazione delle quote di ammortamento avrebbe comportato l'obbligo di accantonare a patrimonio netto una riserva indisponibile di importo equivalente alla quota sospesa soltanto nel caso in cui l'esercizio avesse presentato un utile di esercizio. Poiché gli esercizi 2022, 2023 riportavano perdite cumulate, la Società non era tenuta alla costituzione della suddetta riserva indisponibile, non essendovi utili distribuibili da vincolare.

Impegno a costituire tale riserva attingendo dagli utili futuri, prima di qualsiasi distribuzione ai soci, fino a coprire l'importo degli ammortamenti sospesi.

In conformità a quanto previsto dall'art. 60, comma 7-ter, del D.L. 104/2020, la Società – pur non avendo provveduto, nei suddetti esercizi, alla costituzione della riserva indisponibile correlata agli ammortamenti sospesi, a causa dell'assenza di utili d'esercizio non assorbiti dalle perdite pregresse accumulate, – dovrebbe assumere l'impegno a procedere alla sua costituzione in futuro, qualora si presume che vengano conseguiti utili distribuibili.

In particolare, il primo utile che dovesse emergere da futuri bilanci dovrebbe essere prioritariamente destinato alla creazione della riserva indisponibile per un importo pari alle quote di ammortamento non imputate nei bilanci 2022 e 2023, prima di qualsiasi eventuale distribuzione ai soci, fino al completo reintegro del valore degli ammortamenti sospesi.

Tale impegno dovrebbe essere mantenuto sino a integrale copertura dell'importo complessivo delle quote non imputate, garantendo così la piena conformità alle previsioni normative e alle finalità di tutela del patrimonio netto sottese alla disciplina derogatoria.

In concreto una società in liquidazione difficilmente produrrà utili distribuibili.

La liquidazione ha come obiettivo:

- la realizzazione dell'attivo,
- il pagamento dei debiti,
- il riparto dell'eventuale residuo.

Gli utili futuri sono altamente improbabili, e l'OIC 5 (bilanci in liquidazione) conferma che:

- il risultato d'esercizio è funzionale alla liquidazione,
- e non è destinato a determinare utili distribuibili.

Quindi l'impegno rimane formalmente corretto e conforme alla norma, ma nella sostanza ha natura puramente teorica, poiché è altamente improbabile che nella presente liquidazione si potranno generare utili da ripartire.

A decorrere dall'esercizio 2024 la Società è tornata ad effettuare regolarmente gli ammortamenti civilistici secondo il piano originariamente predisposto, applicando il criterio “a quote costanti”, invariato rispetto a quello adottato recedentemente alla sospensione. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

I costi relativi agli ammortamenti delle immobilizzazioni per complessivi Euro 21.625 sono i seguenti:

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
(euro)	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Costi di impianto e ampliamento			-

Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità			-
Marchi. Concessioni. Licenze			
Avviamento			
Altre	485	0	485
Totale	485	-	485
AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
(euro)	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Terreni e fabbricati	21.140	0	21.140
Impianti e macchinario	-	-	-
Attrezzature industriali e commerciali	-	--	
Altre			
Totale	21.140	0	21.140

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 236.632, con un incremento di euro 133.820 rispetto all'esercizio precedente e sono costituiti:

1. per euro 98.827 da imposte e tasse che comprendono:

DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE			
(euro)	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Imposta municipale unica (I.M.U.)	86.459	90.373	-3.914
Diritto proporzionale annuo – concessione mineraria	-	-	
Iva indetraibile	4.582	4.746	-164
Imposte e tasse diverse	7.166	3.506	3.660
Imposte di registro	58	467	-409
altre	562	566	-4
	98.827	99.658	-831

2. per euro 137.805 da altri oneri diversi che comprendono:

DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI			
(euro)	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Perdite su crediti		0	
contributi associativi		-	
Penalità e multe	7.620	2.923	4.697
Spese e diritti C.C.I.A.A.	150	231	-81
Minusvalenze da alienazione beni	-	-	-
Sopravvenienze Passive	130.035	-	130.035
	137.805	3.154	134.651

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 105.105 con un decremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 10.994.

PROVENTI DA PARTECIPAZIONI			
(euro)	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Da imprese controllate	0	0	
Altri	0-	0	
Totale	00		0

INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI

(euro)	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Interessi attivi da banche		-	-
Altri		-	-
Totale	-	-	-

INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI

(euro)	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Interessi corrisposti a banche per mutui	85.769,00	108.930,00	-23.161,00
Interessi corrisposti a banche su c/c	0	2.307,00	-2.307,00
commissioni corrisposte a banche	13.290,00	1.091,00	12.199,00
Interessi su altri debiti	6.046,00	3.771,00	2.275,00
Totale	105.105,00	116.099,00	-10.994,00

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano ad Euro 18.842 e sono relative alla valutazione 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 5.925
 - ad imposte IRAP per euro 16.168
 - Le imposte anticipate positive per complessivi euro 22.647 sono relative alla differenza tra euro 22.672 concernenti variazioni temporanee in aumento della base imponibile per imposte di competenza dell'esercizio deducibili al momento del pagamento ed euro 25 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

Dichiarazione di conformità del bilancio

Pisa, 31 marzo 2025

Il Legale Rappresentante

Rosanna Di Vita

COPIA CORRISPONDENTE AI DOCUMENTI CONSERVATI PRESSO LA SOCIETA' .IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CCIAA DI PISA - AUTORIZZAZIONE N. 6187 DEL 26/1/2001.

I sottoscritto Dr. Joselito Lagonegro, 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

Dr. Joselito Lagonegro - Firmato