

TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	LARGO SIENA 3 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)
Codice Fiscale	00423030584
Numero Rea	SI 000000049960
P.I.	00823660527
Capitale Sociale Euro	17.602.845 i.v.
Forma giuridica	S.p.A.
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	3.362	3.088
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	0	12.000
Totale immobilizzazioni immateriali	3.362	15.088
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	15.264.474	15.199.133
2) impianti e macchinario	2.157.232	2.159.726
4) altri beni	1.990	1.741
5) immobilizzazioni in corso e acconti	493.991	141.429
Totale immobilizzazioni materiali	17.917.687	17.502.029
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	1.660.799	1.855.132
d-bis) altre imprese	9.000	9.000
Totale partecipazioni	1.669.799	1.864.132
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.669.799	1.864.132
Totale immobilizzazioni (B)	19.590.848	19.381.249
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	380.150	146.331
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	4.779
Totale crediti verso clienti	380.150	151.110
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.921	(76.966)
Totale crediti tributari	7.921	(76.966)
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.213	7.666
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.849	2.828
Totale crediti verso altri	10.062	10.494
Totale crediti	398.133	84.638
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.576.231	2.018.551
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	112	8
Totale disponibilità liquide	1.576.343	2.018.559
Totale attivo circolante (C)	1.974.476	2.103.197
D) Ratei e risconti	1.366	6.041
Totale attivo	21.566.690	21.490.487
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	17.602.845	17.602.845
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(886.784)	(923.445)

IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(49.738)	36.661
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.165)	(5.165)
Totale patrimonio netto	16.661.158	16.710.896
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	48.668	51.912
Totale fondi per rischi ed oneri	48.668	51.912
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	12.698	10.617
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	187.421	94.440
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.431.380	3.435.898
Totale debiti verso banche	3.618.801	3.530.338
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	282.973	308.072
esigibili oltre l'esercizio successivo	865	1.871
Totale debiti verso fornitori	283.838	309.943
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	591.024	425.676
Totale debiti tributari	591.024	425.676
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.160	1.753
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.160	1.753
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.074	10.760
esigibili oltre l'esercizio successivo	68.769	76.092
Totale altri debiti	85.843	86.852
Totale debiti	4.581.666	4.354.562
E) Ratei e risconti	262.500	362.500
Totale passivo	21.566.690	21.490.487

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	717.019	607.248
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	4.244
altri	6.507	270.663
Totale altri ricavi e proventi	6.507	274.907
Totale valore della produzione	723.526	882.155
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.187	3.695
7) per servizi	72.166	68.047
8) per godimento di beni di terzi	6.420	6.626
9) per il personale		
a) salari e stipendi	28.202	27.431
b) oneri sociali	8.369	8.050
c) trattamento di fine rapporto	2.102	1.996
e) altri costi	120	120
Totale costi per il personale	38.793	37.597
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	13.998	4.593
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.087	41.301
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	5.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	17.085	50.894
14) oneri diversi di gestione	273.204	310.918
Totale costi della produzione	410.855	477.777
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	312.671	404.378
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	30.164	53.986
Totale proventi diversi dai precedenti	30.164	53.986
Totale altri proventi finanziari	30.164	53.986
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	108.899	95.596
Totale interessi e altri oneri finanziari	108.899	95.596
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(78.735)	(41.610)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	194.333	217.426
Totale svalutazioni	194.333	217.426
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(194.333)	(217.426)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	39.603	145.342
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	89.341	99.160
imposte differite e anticipate	0	9.521
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	89.341	108.681
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(49.738)	36.661

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(49.738)	36.661
Imposte sul reddito	89.341	108.681
Interessi passivi/(attivi)	78.735	41.610
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	118.338	186.952
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	2.102	1.996
Ammortamenti delle immobilizzazioni	17.085	45.894
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	194.333	217.426
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	213.520	265.316
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	331.858	452.268
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(233.819)	(208.215)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(25.099)	(107.906)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	4.675	5.605
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(100.000)	342.500
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	87.635	(194.066)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(266.608)	(162.082)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	65.250	290.186
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(78.735)	(41.610)
(Imposte sul reddito pagate)	(89.341)	(108.681)
(Utilizzo dei fondi)	(3.244)	(77.584)
Altri incassi/(pagamenti)	(21)	1
Totale altre rettifiche	(171.341)	(227.874)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(106.091)	62.312
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(418.745)	(329.796)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.272)	(4.593)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	0	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	4.758	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(416.259)	(334.389)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	92.981	(39.241)
(Rimborso finanziamenti)	(12.847)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	80.134	(39.241)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(442.216)	(311.318)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.018.551	2.329.628

Danaro e valori in cassa	8	250
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.018.559	2.329.878
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.576.231	2.018.551
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	112	8
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.576.343	2.018.559

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Dal rendiconto finanziario emerge che il decremento delle disponibilità liquide pari a euro 442.216 deriva principalmente dagli interventi effettuati per il completamento degli investimenti delle piscine termali Theia annesse allo Stabilimento Sillene.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa ed al Rendiconto finanziario, che ne costituisce parte integrante, evidenzia una perdita di euro 49.738 contro un utile di euro 36.661 dell'esercizio precedente.

Ciò premesso, passiamo a fornirvi i dati e le indicazioni di corredo, nel rispetto dell'attuale normativa. Il bilancio chiuso al 31.12.2016 è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, D.Lgs. n. 213/98 e dall'art. 2423, ultimo comma, del codice civile: tutti gli importi espressi in unità di euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- a seguito delle recenti modifiche normative sul bilancio, si sono rese necessarie alcune riclassificazioni di voci dell'esercizio precedente. In particolare le sopravvenienze attive e passive e la riserva negativa delle azioni proprie in portafoglio.
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31.12.2016 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC;
- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico.

- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento.

ATTIVITA' SVOLTA

La società opera nel settore immobiliare ed in particolare la sua attività è diretta alla locazione di immobili propri rappresentati da fabbricati civili, da fabbricati strumentali e da fabbricati, parchi e giardini a destinazione termale.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4, codice civile.

Non si segnalano, inoltre fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

Appartenenza ad un gruppo

La società al 31/12/2016 detiene una partecipazione pari al 30,19% del capitale sociale della società "Terme di Chianciano S.p.A." con sede in Chianciano Terme.

Fatti di rilievo verificatisi nell'esercizio

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente e non si segnalano fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale o la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci di questo bilancio e quelle del bilancio precedente.

Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio

L'assemblea per l'approvazione del bilancio è stata convocata regolarmente entro i 180 giorni ordinari dalla chiusura dell'esercizio; è stato, quindi, necessario ricorrere alla deroga dell'art. 2364, 2 comma, C.c. .

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2016, predisposto e approvato dall'Amministratore Unico nonché dal Collegio sindacale come emerge dalla Relazione unitaria all'Assemblea dei Soci erano stati depositati presso la sede sociale ed inviati ai Soci nei tempi e nei modi previsti, in vista della loro approvazione nell'Assemblea dei Soci convocata per il 27 luglio 2017.

Il risultato di esercizio presentava un utile di € 16.252. Le rettifiche di valore delle attività finanziarie erano state incrementate della svalutazione della partecipazione nella Terme di Chianciano S.p.A., effettuata in virtù del risultato negativo di esercizio presunto al 26.01.2017 e pari a € 518.574. La svalutazione ammontava, dunque, a € 128.344.

L'Assemblea, all'unanimità, deliberava, pertanto, di rinviare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 ad un momento successivo all'approvazione del bilancio della partecipata indiretta Terme di Chianciano S.p.A., anche in base alla Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 799 del 24 luglio 2017, accompagnata dal relativo parere della Direzione Programmazione e Bilancio della Giunta Regionale.

In data 29 settembre 2017 è pervenuta dalla Direzione Amministrativa una situazione economico patrimoniale della partecipata Terme di Chianciano S.p.A., che rispetto alla precedente presenta un incremento della perdita di esercizio al 31 dicembre 2016 da € 518.574 a € 737.154, generando un notevole impatto sul risultato di esercizio di questa società.

Sulla base dell'art. 2423 bis del Codice Civile e del principio contabile OIC 29 è, quindi, possibile ritenere questo un fatto negativo che evidenzia una condizione già esistente alla data di riferimento del bilancio 2016, la cui manifestazione è avvenuta, tuttavia, solo dopo la data di chiusura del progetto di bilancio 2016. La maggiore perdita della partecipata Terme di Chianciano ha, dunque, inciso sulla valutazione di bilancio, generando un'ulteriore riduzione di valore nella partecipazione.

Alla data odierna, tuttavia, non si è riscontrata la trasmissione di alcun bilancio 2016 né la relativa relazione sulla gestione approvati. Pertanto, il bilancio è stato redatto sulla base della situazione patrimoniale trasmessa dalla direzione amministrativa della Terme di Chianciano S.P.A. di cui sopra.

Le attività finanziarie sono state, quindi, aggiornate; in particolare la partecipazione nella Terme di Chianciano S.p.A., in virtù del risultato negativo di esercizio 2016 che emerge dalla situazione patrimoniale proveniente dalla direzione amministrativa della "Terme di Chianciano S.P.A." in data 29.09.2017. e pari a € 737.154. La svalutazione ammonta, dunque, a € 194.333.

Attestazione di conformità

Il presente Bilancio è stato redatto in forma ordinaria ai sensi dell'art. 2423 c.c., in conformità alle disposizioni vigenti del Codice civile, ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa. In particolare gli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico rispecchiano rispettivamente quelli previsti dagli art. 2424 e 2425 C.c., mentre la Nota Integrativa è conforme al contenuto previsto dall'art. 2427 C.c. e da tutte le altre disposizioni che ne richiedono evidenza. Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile riportate in Nota Integrativa, che costituiscono il presente Bilancio, sono conformi alle scritture contabili, dalle quali sono direttamente ottenute.

Valuta contabile ed arrotondamenti

I prospetti del Bilancio, del Rendiconto Finanziario e della Nota Integrativa sono esposti in Euro, senza frazioni decimali; gli arrotondamenti sono stati effettuati secondo quanto indicato nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 106/E del 21 dicembre 2001, con il criterio dell'arrotondamento.

Elementi eterogenei

Non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci.

Continuità dei criteri di valutazione

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, 4 comma, C.c..

Criteri di conversione degli importi espressi in valuta

Non sono presenti poste in valuta.

Nota integrativa, attivo

Nota Integrativa Attivo

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, così come disciplinato dal Principio Contabile n. 24, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente in funzione del periodo di prevista utilità futura e nei limiti di questa. Se negli esercizi successivi alla capitalizzazione venisse meno la condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto è stato ammortizzato sulla base di un piano che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene, comunque non superiore a cinque anni. Il piano verrà riadeguato nel momento in cui venisse accertata una vita utile residua diversa da quella stimata in origine. Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che:

- i costi di impianto ed ampliamento con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso dell'organo di controllo nel rispetto di quanto stabilito al punto 5), dell'art. 2426 c.c. L'utilità di detti costi si protrae per più esercizi ed essi sono ammortizzati sistematicamente in dipendenza della loro residua possibilità di utilizzo.

- riguardo ai costi di Sviluppo con utilità pluriennale gli stessi non sono stati iscritti nell'attivo con il consenso dell'organo di controllo nel rispetto di quanto stabilito al punto 5), dell'art. 2426 c.c.. In particolare le spese di sviluppo riguardanti il progetto di stima per la promozione dello sviluppo di un turismo sostenibile e competitivo, iscritte nel precedente bilancio d'esercizio tra le immobilizzazioni in corso e acconti, sono state ammortizzate con il consenso del Collegio Sindacale in quanto il progetto è stato portato a termine nel presente esercizio.

Le immobilizzazioni al 31/12/2016, sono pari a € 3.361.

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

-

	Costi di impianto e di ampliamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				

	ampliamento	corso e acconti	immateriali	immateriali
Costo	-	128.648	548.524	677.172
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	113.648	548.524	662.172
Valore di bilancio	3.088	0	12.000	15.088
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	2.271	-	2.271
Totale variazioni	-	2.271	-	2.271
Valore di fine esercizio				
Costo	-	130.919	548.524	679.443
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	113.648	548.524	662.172
Valore di bilancio	3.362	0	0	3.362

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, così come disciplinato dal Principio Contabile n. 16, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione, applicando, a partire dall'esercizio di entrata in funzione del bene, i coefficienti stabiliti con D.M. 31/12/1988, ritenuti sufficientemente rappresentativi della vita economico - tecnica dei cespiti e del normale periodo di deperimento e consumo nello specifico settore produttivo.

Relativamente ai cespiti oggetto del contratto di gestione con "Terme di Chianciano S.p.A." non sono stati imputati in bilancio i relativi ammortamenti tenendo conto della disciplina civilistica applicabile al contratto di affitto d'azienda e dei corretti principi contabili in materia.

Riguardo agli immobili di proprietà locati direttamente dalla società non si è provveduto a calcolare la quota di ammortamento poiché in via di dismissione accompagnata dalla relazione di un tecnico, ritenendo tale comportamento coerente con la natura dei cespiti, le modalità e le prospettive di utilizzazione degli stessi.

Le spese di manutenzione di natura straordinaria vengono capitalizzate, mentre quelle di natura ordinaria sono rilevate tra gli oneri di periodo. I beni il cui costo è inferiore ad Euro 516,46 sono interamente ammortizzati nell'esercizio di sostenimento anche in ragione del loro limitato valore individuale e cumulativo. Le spese incrementative sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti ovvero di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Le immobilizzazioni che, alla data di chiusura del bilancio, risultino durevolmente di valore inferiore a quello determinato secondo quanto esposto, sono iscritte a tale minor valore.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

-

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	21.465.293	2.613.534	21.934	-	24.100.761
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.864.024	831.023	20.225	-	9.715.272
Valore di bilancio	15.199.133	2.159.726	1.741	141.429	17.502.029
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	65.515	-	-	-	65.515
Totale variazioni	65.515	-	-	-	65.515
Valore di fine esercizio					
Costo	21.530.807	2.613.534	21.934	-	24.166.275
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.864.024	831.023	20.225	-	9.715.272
Valore di bilancio	15.264.474	2.157.232	1.990	493.991	17.917.687

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate col metodo del patrimonio netto. Il metodo del "patrimonio netto" consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del risultato d'esercizio della partecipata, rettificato, in accordo con quanto prescritto dal nuovo Principio Contabile n. 17. Per le precisazioni in merito si rimanda al paragrafo relativo alle partecipazioni finanziarie.

Crediti

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo. L'eventuale adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota eventualmente accantonata nell'esercizio, sulla base della situazione economica generale, su quella di settore.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni al 31/12/2016, sono pari a € 3.361.

Rimanenze

Non sono presenti a bilancio le rimanenze di magazzino.

Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali

Nessuno degli elementi presenti tra le immobilizzazioni materiali iscritte a bilancio è stato oggetto di rivalutazione monetaria e/o economica.

Immobilizzazioni finanziarie

In questo capitolo viene fornita adeguata informazione sulle immobilizzazioni finanziarie presenti a bilancio. Le immobilizzazioni al 31/12/2016, sono pari a € 1.735.789.

Dal 23 novembre 2001 la società possiede n.7 azioni proprie il cui valore nominale unitario è di € 21,59 per un totale di € 151,15. In bilancio tali azioni sono state iscritte in base al costo di acquisto che è pari a € 5.164,57. In adempimento alle nuove disposizioni è stata creata l'apposita riserva negativa per azioni proprie in portafoglio.

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

Di seguito si riportano le variazioni di consistenza delle immobilizzazioni finanziarie ai sensi del punto 2, dell'art. 2427 del Codice Civile. Per i criteri di valutazione utilizzati si faccia riferimento a quanto sopra indicato.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni	Azioni proprie
Valore di inizio esercizio				
Valore di bilancio	1.855.132	9.000	1.864.132	5.165
Variazioni nell'esercizio				
Svalutazioni	194.333	0	194.333	0
Totale variazioni	-209.598	0	-209.598	0
Valore di fine esercizio				
Svalutazioni	209.598	0	209.598	0
Valore di bilancio	1.660.799	9.000	1.669.799	5.165

Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate

Si riporta qui di seguito l'elenco delle partecipazioni in imprese collegate o controllate come richiesto dal punto 5 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Denominazione	Città o Stato	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in (%)	Valore a bilancio o corrispondente credito
	TERME DI CHIANCIANO S.P.A.	Chianciano Terme (SI)	8.240.356	737.154	5.501.157	1.855.132	30,19	1.660.799
Totale								1.660.799

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Ai sensi dell'art. 2427-bis, 1 comma, n. 2, C.c. si riporta di seguito l'analisi degli strumenti finanziari iscritti a bilancio.

La partecipazione in Terme di Chianciano S.p.A. è stata valutata con il metodo del patrimonio netto, ex art., 2426 comma 4 C.c.. con riferimento al patrimonio netto alla data del 31/12/2016. Per il presente bilancio di esercizio si è ritenuto opportuno di svalutare prudenzialmente la partecipazione giudicando che le prospettive reddituali, non consentano di prevedere nel breve periodo il recupero del maggior valore rappresentato dalla valutazione al costo.

In particolare la partecipazione nella Terme di Chianciano S.p.A., è stata aggiornata in virtù del risultato negativo di esercizio 2016 che emerge dalla situazione patrimoniale proveniente dalla direzione amministrativa della "Terme di Chianciano S.P.A." in data 29.09.2017 e pari a € 737.154. La svalutazione ammonta, dunque, a € 194.333

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Attivo circolante: crediti

I crediti iscritti nell'Attivo Circolante al 31/12/2016, sono pari a € 398.133.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Ai sensi dell'art. 2427, 6 comma, C.c., viene di seguito riportata la ripartizione globale dei crediti iscritti nell'Attivo Circolante per tipologia e sulla base della relativa scadenza.

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	151.110	229.040	380.150	380.150	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	(76.966)	84.887	7.921	7.921	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	10.494	(432)	10.062	7.213	2.849
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	84.638	313.495	398.133	395.284	2.849

Fondo svalutazione crediti

Di seguito viene fornito il dettaglio della formazione e l'utilizzo del fondo svalutazione crediti:

	Fondo svalutazione civilistico
Valore di inizio esercizio	7.320
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	0
Utilizzo nell'esercizio	7.320
Totale variazioni	-7320
Valore di fine esercizio	0

L'utilizzo del fondo rischi è dovuto alla definizione di un credito verso cliente divenuto inesigibile.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate

Non sussistono partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate.

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate

Non sussistono partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate.

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.018.551	(442.320)	1.576.231
Assegni	0	-	0
Denaro e altri valori in cassa	8	104	112
Totale disponibilità liquide	2.018.559	(442.216)	1.576.343

Variazioni delle disponibilità liquide

Come disciplina il Principio contabile n. 14, i crediti verso le banche associati ai depositi o ai conti correnti presso gli istituti di credito e presso l'amministrazione postale e gli assegni (di conto corrente, circolari e similari) sono stati iscritti in bilancio in base al valore di presumibile realizzo. Il denaro ed i valori bollati in cassa sono stati valutati al valore nominale. Le disponibilità liquide al 31/12/2016, sono pari a € 1.576.343.

Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide

Non vi sono ulteriori informazioni significative da fornire relativamente alle disponibilità liquide.

Ratei e risconti attivi

Ratei e risconti attivi

Come disciplina il nuovo Principio contabile n. 18, i ratei ed i risconti attivi misurano proventi ed oneri comuni a più esercizi e ripartibili in ragione del tempo, con competenza anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale, prescindendo dalla data di pagamento o riscossione. I ratei e risconti attivi al 31/12/2016, sono pari a € 1.366.

	Altri risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	6.041	6.041
Variazione nell'esercizio	-4.675	-4.675
Valore di fine esercizio	1.366	1.366

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Stato Patrimoniale Passivo e Patrimonio netto

Patrimonio netto

Patrimonio netto

Di seguito l'informativa relativa alle poste del netto ossia ai mezzi propri di sostentamento dell'azienda.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento alla consistenza delle voci del netto, le principali variazioni intervenute nel corso dell'esercizio corrente sono riportate nella tabella sottostante. Di seguito si forniscono le movimentazioni delle voci del Patrimonio netto ai sensi dell'art. 2427, 4 comma, C.c. .

In base al punto 7 dell'art. 2427 C.c., si evidenzia la composizione della voce "Altre riserve" in quanto di importo apprezzabile.

	Valore inizio esercizio	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	17.602.845		17.602.845
Altre riserve			
Varie altre riserve	0		0
Totale altre riserve	0		0
Utili (perdite) portati a nuovo	-923.445		-886.784
Utile (perdita) dell'esercizio	36.661	-49.738	-49.738
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-5.165		-5.165
Totale patrimonio netto	16.710.896	-49.738	16.661.158

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il Principio Contabile n. 28, individua i criteri di classificazione delle poste ideali del netto che cambiano a seconda delle necessità conoscitive. Il richiamato Principio Contabile individua due criteri di classificazione che si basano rispettivamente sull'origine e sulla destinazione delle poste presenti nel netto, vale a dire il criterio dell'origine ed il criterio della destinazione. Il primo distingue tra le riserve di utili e le riserve di capitali: le riserve di utili traggono origine da un risparmio di utili e generalmente si costituiscono in sede di riparto dell'utile netto risultante dal bilancio approvato, mediante esplicita destinazione a riserva o delibera di non distribuzione; le riserve di capitale, invece,

si costituiscono in sede di apporti dei soci, di rivalutazioni monetarie, di donazioni dei soci o rinuncia ai crediti da parte dei soci, in seguito a differenze di fusione. Seguendo il criterio della destinazione, divengono preminenti il regime giuridico e le decisioni dell'organo assembleare che vincolano le singole poste a specifici impieghi. La tabella, di seguito riportata, evidenzia l'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, così come disciplinato dal punto 7-bis dell'art. 2427 del Codice civile.

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	17.602.845	di capitale	
Riserva legale	0		B
Altre riserve			
Versamenti in conto aumento di capitale	0		A
Versamenti a copertura perdite	0		B
Utili portati a nuovo	-886.784		
Totale	16.727.148		
Quota non distribuibile			
Residua quota distribuibile			

Legenda:

A = per aumento di capitale

B = per copertura perdite

C = per distribuzione ai soci

Con riferimento alla tabella Disponibilità ed utilizzo del patrimonio netto, si evidenzia che:
- la colonna "Possibilità di utilizzazione" indica i possibili utilizzi delle poste del netto.

Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

- Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce "Fondi per rischi e oneri".

I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio, dovuto alla definizione della transazione con la società CAT srl con sede in Chianciano Terme.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	51.912	51.912
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	3.244	3.244
Valore di fine esercizio	48.668	48.668

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento di fine rapporto lavoro

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è stato determinato secondo i criteri stabiliti dall'art. 2120 C.c., in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro in vigore, accoglie il debito maturato nei confronti di tutti i dipendenti alla data di chiusura dell'esercizio, al netto delle anticipazioni già erogate e dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	10.617
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	2.102
Utilizzo nell'esercizio	20
Totale variazioni	2.082
Valore di fine esercizio	12.698

Il fondo TFR accantonato rappresenta il debito della società verso i dipendenti alla chiusura dell'esercizio al netto di eventuali anticipi. Per i contratti di lavoro cessati, con pagamento previsto prima della chiusura dell'esercizio o nell'esercizio successivo, il relativo TFR è stato iscritto nella voce C14 Altri debiti dello Stato Patrimoniale Passivo. Il fondo TFR al 31/12/2012 risulta pari a € 12.698. Non vi sono ulteriori dettagli da fornire sulla composizione della voce T.F.R. .

Debiti

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Variazioni e scadenza dei debiti

-

Ai sensi dell'art. 2427, 6 comma, C.c., viene riportata la ripartizione globale dei Debiti iscritti nel Passivo per tipologia e sulla base della relativa scadenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	3.530.338	88.463	3.618.801	187.421	3.431.380
Debiti verso fornitori	309.943	(26.105)	283.838	282.973	865
Debiti tributari	425.676	165.348	591.024	591.024	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.753	407	2.160	2.160	-
Altri debiti	86.852	(1.009)	85.843	17.074	68.769
Totale debiti	4.354.562	227.104	4.581.666	1.080.652	3.501.014

Debiti verso banche

La voce Debiti verso banche è comprensiva di tutti i debiti esistenti alla chiusura dell'esercizio nei confronti degli istituti di credito compresi quelli in essere a fronte di finanziamenti erogati da istituti speciali di credito. Detta voce di debito è costituita da anticipazioni, scoperti di conto corrente, accettazioni bancarie e mutui ed esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Debiti verso fornitori

Nella voce Debiti verso fornitori sono stati iscritti i debiti in essere nei confronti di soggetti non appartenenti al proprio gruppo (controllate, collegate e controllanti) derivanti dall'acquisizione di beni e servizi, al netto di eventuali note di credito ricevute o da ricevere e sconti commerciali. Gli eventuali sconti di cassa sono rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale è stato rettificato in occasione di resi o abbuoni nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

Debiti tributari

La voce Debiti tributari contiene i debiti tributari certi quali debiti verso Erario per ritenute operate, imposte sul reddito del presente esercizio per € 89.341 e debiti per IMU per € 353.947, mentre la differenza è relativa ad imposte sul reddito dei precedenti esercizi.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

La voce di debito verso banche oltre l'esercizio successivo è costituita dal residuo debito in linea capitale sui seguenti mutui assistiti da garanzie reali su beni sociali:

1. Mutuo di €. 662.810 sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena nell'esercizio 2000. Tale mutuo, a seguito di ricontrattazione, ha una durata ventennale ed è garantito da un'ipoteca di € 2.324.056 sullo stabilimento industriale "Sillene" sito in Chianciano Terme Piazza Marconi n. 16. Fino al 1/07/2016 verranno rimborsate rate di soli interessi.
2. Mutuo di €. 1.413.088 sottoscritto con gli Istituti Monte dei Paschi di Siena e Monte dei Paschi Merchant (adesso MPS Capital Services Banca per le imprese S.p.A.), in pool al 50%, per la realizzazione delle nuove piscine termali. L'importo originariamente deliberato del finanziamento è di €. 3.250.000 e verrà erogato per stati di avanzamento lavori. Tale mutuo, a seguito di ricontrattazione, ha durata ventennale ma il rimborso del capitale, avverrà solo a partire dal 1/07/2016. A garanzia del finanziamento è stata iscritta ipoteca di 2° grado di € 6.500.000 sullo stesso stabilimento industriale "Sillene".
3. Mutuo di €. 860.000 sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena nell'esercizio corrente. Tale mutuo, ha una durata ventennale ed è garantito da un'ipoteca di € 1.720.000 sul fabbricato in Largo Siena 3. Fino al 1/07/2016 verranno rimborsate rate di soli interessi.
4. Mutuo di € 500.000 erogato dalla Banca CRAS di Chianciano Terme Sovicille ed accollato a seguito della fusione per incorporazione della Terme di Chianciano Servizi srl citata in premessa, con durata ventennale garantito da un'ipoteca di € 1.000.000 sul fabbricato sito in Largo Siena 3 di proprietà. Fino al 1/07/2016 verranno rimborsate rate di soli interessi.

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	3.431.380	3.431.380	187.421	3.618.801
Debiti verso fornitori	0	0	284.838	284.838
Debiti tributari	0	0	591.024	591.024
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	2.160	2.160
Altri debiti	0	0	85.843	85.843
Totale debiti	3.431.380	3.431.380	1.149.421	4.581.666

Ratei e risconti passivi

Come disciplina il nuovo Principio contabile n. 18, i ratei ed i risconti passivi misurano proventi ed oneri comuni a più esercizi e ripartibili in ragione del tempo, con competenza anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale, prescindendo dalla data di pagamento o riscossione. I ratei e risconti passivi al 31/12/2016, sono pari a € 262.500 e sono rappresentati principalmente da ricavi sospesi relativi ai canoni integrativi anticipati di competenza degli esercizi 2017-2018.

	Altri risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	362.500	362.500
Variazione nell'esercizio	-100.000	-100.000
Valore di fine esercizio	262.500	262.500

Nota integrativa, conto economico

Conto economico

Nella presente Nota Integrativa vengono fornite quelle informazioni idonee ad evidenziare la composizione delle singole voci ovvero a soddisfare quanto richiesto dall'art. 2427 del Codice civile, con particolare riferimento alla gestione finanziaria ed eventualmente straordinaria.

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

Ricavi

I proventi per prestazioni di servizio sono stati iscritti al momento della conclusione degli stessi, con l'emissione della fattura o con apposita comunicazione inviata al cliente. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in riferimento alla competenza temporale. Il valore dei ricavi è esposto al netto di resi, sconti, abbuoni e premi e imposte connesse.

Imposte sul reddito e fiscalità differita

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza, rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio (determinate secondo le aliquote e le norme vigenti).

Valore della produzione

Si fornisce di seguito la composizione del valore della produzione, nonché le variazioni in valore ed in percentuale intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione	Variazione (%)
Valore della produzione:				
ricavi delle vendite e delle prestazioni	607.248	717.019	109.771	18,08
altri ricavi e proventi				
contributi in conto esercizio	4.244	0	-4.244	100
altri	3	6.507	6.504	100
Totale altri ricavi e proventi	4.247	6.507	2.260	34,73
Totale valore della produzione	611.495	723.526	112.031	15,48

I contributi in conto esercizio, inseriti nella voce Altri ricavi e proventi, sono stati erogati in riferimento al progetto regionale di stima per la promozione dello sviluppo di un turismo sostenibile e competitivo.

Costi della produzione

Di seguito si riporta l'informativa riguardante i Costi della Produzione.

	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione	Variazione (%)
Costi della produzione:				
per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.695	3.187	-508	-13,75
per servizi	68.047	72.166	4.119	6,05
per godimento di beni di terzi	6.626	6.420	-206	-3,12
per il personale	37.597	38.793	-1.195	-3,18
ammortamenti e svalutazioni	50.894	17.085	-33.809	66,43
oneri diversi di gestione	310.918	273.204	-37.714	-12,13
Totale costi della produzione	477.777	410.885	-66.922	-16,29

Proventi e oneri finanziari

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono relativi ad interessi bancari iscritti per competenza ad esclusione di € 2.203 rappresentati da interessi passivi per dilazione imposte.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Rettifiche di valore di attività finanziarie

In merito all'informativa riguardante le Rettifiche di valore di attività finanziarie, si da atto che la svalutazione iscritta in bilancio è riferita alla partecipazione nella Terme di Chianciano S.p.A. come meglio precisato nel prospetto sopra riportato relativo alle informazioni sulle partecipazioni in imprese collegate o controllate.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Di seguito si riporta l'informativa riguardante le imposte dell'esercizio.

			Variazione	Variazione (%)
--	--	--	------------	----------------

	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente		
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate:				
imposte correnti	99.160	89.341	9.819	9.902
imposte anticipate	9.521	0	-9.521	
Totale	108.681	89.341	19.340	17,795

Al fine di comprendere a meglio la dimensione della voce "20-Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate", qui di seguito si riporta un dettaglio che consente la "riconciliazione" dell'onere fiscale teorico da bilancio con l'imponibile fiscale ed evidenzia, nel contempo, l'aliquota effettivamente applicata.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali

L'ammontare dei proventi di entità o incidenza eccezionali è pari a euro 6.508, quale sopravvenienza attiva.

Per quanto riguarda invece gli oneri di entità o incidenza eccezionali il cui ammontare è pari a euro 7.072, la voce più significativa che ha concorso a formare l'importo iscritto in bilancio è rappresentata da sopravvenienze passive.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Di seguito si riporta l'informativa riguardante le imposte dell'esercizio.

	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione	Variazione (%)
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate:				
imposte correnti	99.160	89.341	9.819	9.902
imposte anticipate	9.521	0	-9.521	
Totale	108.681	89.341	19.340	17,795

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Nota integrativa rendiconto finanziario

- Dal rendiconto finanziario emerge che il decremento delle disponibilità liquide pari a euro 442.216 deriva principalmente dagli interventi effettuati per il completamento degli investimenti delle piscine termali Theia annesse allo Stabilimento Sillene.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate variazioni nel numero dei dipendenti. L'organico aziendale per il 2016 è composto mediamente come segue:

	Dirigenti e Quadri	Impiegati	Operai e intermedi	Totale
Inizio esercizio	0	1	0	1
Assunzioni/passaggi di qualifica	0	0	0	0
Uscite/passaggi di qualifica	0	0	0	0
Fine esercizio	0	1	0	1
Numero medio	0	1	0	1

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Compensi e anticipazioni amministratori e sindaci

Relativamente ai Costi per servizi l'ammontare dei compensi spettanti all'organo amministrativo è risultato pari a Euro 11.749, mentre l'ammontare dei compensi spettanti cumulativamente ai sindaci è risultato pari a Euro 15.184. Non sono stati sostenuti costi per altri servizi di verifica nonché per altri servizi diversi dalla revisione contabile.

Titoli emessi dalla società

Non esistono azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, warrants, opzioni, titoli o valori simili emessi dalla società.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso strumenti finanziari partecipativi.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e dai conti d'ordine

Le garanzie personali o reali concesse sono state indicate nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata. Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale. Le garanzie prestate sono relative alla fideiussione per € 53.511 a favore dell'Agenzia delle Entrate quale garanzia per la richiesta di rimborso IVA a credito del 2° trimestre 2012 e per € 225.000 alle fideiussioni assicurative prestate a garanzia delle concessioni minerarie a favore del Comune di Chianciano Terme.

Di seguito si espone il dettaglio degli impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Conti d'ordine

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni	278.511	278.511
Totale rischi assunti dall'impresa	278.511	278.511
Impegni assunti dall'impresa		
Beni di terzi presso l'impresa		
Altri conti d'ordine		
Totale conti d'ordine	278.511	278.511

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha costituito all'interno del patrimonio della società alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ex art. 2447-bis, lettera a), c.c. e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dall'art. 2447-bis, lettera b), c.c..

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate (art. 2427, n. 22-bis C.c.)

Al fine dell'informativa obbligatoria ai sensi dell'art. 2427, n. 22-bis del Codice Civile si fa presente che il contratto di gestione stipulato con la società collegata "Terme di Chianciano S.p.A." è stato redatto a seguito dell'aggiudicazione, da parte di quest'ultima società, del bando pubblico di privatizzazione finalizzato alla separazione tra la proprietà del complesso termale e la gestione del medesimo.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427, n. 22-ter C.c.)

Ai sensi dell'art. 2427, n. 22-ter, del Codice Civile, non risultano stipulati accordi o altri atti, anche correlati tra loro, i cui effetti non risultino dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio

L'assemblea per l'approvazione del bilancio è stata convocata regolarmente entro i 180 giorni ordinari dalla chiusura dell'esercizio; è stato, quindi, necessario ricorrere alla deroga dell'art. 2364, 2 comma, C.c. .

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2016, predisposto e approvato dall'Amministratore Unico nonché dal Collegio sindacale come emerge dalla Relazione unitaria all'Assemblea dei Soci erano stati depositati presso la sede sociale ed inviati ai Soci nei tempi e nei modi previsti, in vista della loro approvazione nell'Assemblea dei Soci convocata per il 27 luglio 2017.

Il risultato di esercizio presentava un utile di € 16.252. Le rettifiche di valore delle attività finanziarie erano state incrementate della svalutazione della partecipazione nella Terme di Chianciano S.p.A., effettuata in virtù del risultato negativo di esercizio presunto al 26.01.2017 (secondo i dati ultimi trasmessi in virtù della relazione di monitoraggio) e pari a € 518.574. La svalutazione ammontava, dunque, a € 128.344.

L'Assemblea, all'unanimità, deliberava, pertanto, di rinviare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 ad un momento successivo all'approvazione del bilancio della partecipata indiretta Terme di Chianciano S.p.A., anche in base alla Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 799 del 24 luglio 2017, accompagnata dal relativo parere della Direzione Programmazione e Bilancio della Giunta Regionale.

In data 29 settembre 2017 è pervenuta dalla Direzione Amministrativa una situazione economico patrimoniale della partecipata Terme di Chianciano S.p.A., che rispetto alla precedente presenta un incremento della perdita di esercizio al 31 dicembre 2016 da € 518.574 a € 737.154, generando un notevole impatto sul risultato di esercizio di questa società.

Sulla base dell'art. 2423 bis del Codice Civile e del principio contabile OIC 29 è, quindi, possibile ritenere questo un fatto negativo che evidenzia una condizione già esistente alla data di riferimento del bilancio 2016, la cui manifestazione è avvenuta, tuttavia, solo dopo la data di chiusura del progetto di bilancio 2016. La maggiore perdita della partecipata Terme di Chianciano ha, dunque, inciso sulla valutazione di bilancio, generando un'ulteriore riduzione di valore nella partecipazione.

Alla data odierna, tuttavia, non si è riscontrata la trasmissione di alcun bilancio 2016 né la relativa relazione sulla gestione approvati. Pertanto, il bilancio è stato redatto sulla base della situazione patrimoniale trasmessa dalla direzione amministrativa della Terme di Chianciano S.P.A. di cui sopra.

Le attività finanziarie sono state, quindi, aggiornate; in particolare la partecipazione nella Terme di Chianciano S.p.A., in virtù del risultato negativo di esercizio 2016 che emerge dalla situazione patrimoniale proveniente dalla direzione amministrativa della "Terme di Chianciano S.P.A." in data 29.09.2017. e pari a € 737.154. La svalutazione ammonta, dunque, a € 194.333

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano strumenti finanziari derivati, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi requisiti di derivati.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Conclusione

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Alla luce di quanto esposto nei punti precedenti, l'Organo amministrativo propone all'assemblea la seguente destinazione della perdita d'esercizio:

- a integrazione delle perdita portate a nuovo € 49.738.

Nota integrativa, parte finale

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.

L'Amministratore Unico
(Massimiliano Galli)

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Eugenio Giomarelli iscritto al n.584/A dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili di Siena, quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quater della L. 340/2000, dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di SIENA - Autorizzazione n. 3230 del 19/10/2001.