

TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

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	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	16.931.217	16.915.391
2) impianti e macchinario	2.350.344	2.352.633
4) altri beni	1.156	1.956
Totale immobilizzazioni materiali	19.282.717	19.269.980
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	9.000	9.000
Totale partecipazioni	9.000	9.000
Totale immobilizzazioni finanziarie	9.000	9.000
Totale immobilizzazioni (B)	19.291.717	19.278.980
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	440.207
Totale crediti verso clienti	0	440.207
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1	3
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	592
Totale crediti tributari	1	595
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.843	8.754
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.059	3.059
Totale crediti verso altri	10.902	11.813
Totale crediti	10.903	452.615
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	0	200.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	200.000
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	511.530	(78.500)
3) danaro e valori in cassa	216	274
Totale disponibilità liquide	511.746	(78.226)
Totale attivo circolante (C)	522.649	574.389
D) Ratei e risconti	12.202	12.250
Totale attivo	19.826.568	19.865.619
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	17.602.845	17.602.845
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.334.595)	(1.415.837)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(36.092)	(918.757)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.165)	(5.165)
Totale patrimonio netto	15.226.993	15.263.086
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	48.668	48.668

Totale fondi per rischi ed oneri	48.668	48.668
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	21.732	19.458
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.240.785	3.240.785
Totale debiti verso banche	3.240.785	3.240.785
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	174.150	182.284
Totale debiti verso fornitori	174.150	182.284
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	977.225	973.855
Totale debiti tributari	977.225	973.855
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.656	1.381
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.656	1.381
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	28.100	21.283
esigibili oltre l'esercizio successivo	39.259	48.819
Totale altri debiti	67.359	70.102
Totale debiti	4.463.175	4.468.407
E) Ratei e risconti	66.000	66.000
Totale passivo	19.826.568	19.865.619

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	365.428	575.819
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	22.416	0
altri	23.903	29.790
Totale altri ricavi e proventi	46.319	29.790
Totale valore della produzione	411.747	605.609
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.471	3.193
7) per servizi	92.767	93.946
8) per godimento di beni di terzi	6.286	6.499
9) per il personale		
a) salari e stipendi	29.047	29.531
b) oneri sociali	8.585	7.965
c) trattamento di fine rapporto	2.274	2.920
e) altri costi	120	120
Totale costi per il personale	40.026	40.536
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	410
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.763	2.728
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	19.597
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.763	22.735
14) oneri diversi di gestione	30.421	251.626
Totale costi della produzione	174.734	418.535
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	237.013	187.074
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	6	12
Totale proventi diversi dai precedenti	6	12
Totale altri proventi finanziari	6	12
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	35.360	35.581
Totale interessi e altri oneri finanziari	35.360	35.581
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(35.354)	(35.569)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	200.000	981.333
Totale svalutazioni	200.000	981.333
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(200.000)	(981.333)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.659	(829.828)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	37.159	83.770
imposte differite e anticipate	592	5.159
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	37.751	88.929
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(36.092)	(918.757)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(36.092)	(918.757)
Imposte sul reddito	37.751	88.929
Interessi passivi/(attivi)	35.354	35.569
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	37.013	(794.262)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	2.273	2.920
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.763	3.138
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	200.000	981.333
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	205.036	987.391
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	242.049	193.129
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	440.207	(90.972)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(8.133)	(17.306)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	47	(1.305)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	13.375	(9.678)
Totale variazioni del capitale circolante netto	445.496	(119.261)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	687.545	73.868
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(35.354)	(35.569)
(Imposte sul reddito pagate)	(37.751)	(88.929)
Altri incassi/(pagamenti)	-	(642)
Totale altre rettifiche	(73.105)	(125.140)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	614.440	(51.272)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(15.500)	(90.056)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(997)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(195.051)
Disinvestimenti	592	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(14.908)	(286.104)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	72.554
(Rimborso finanziamenti)	(9.560)	(6.000)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(9.560)	66.554
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	589.972	(270.822)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	(78.500)	192.487
Danaro e valori in cassa	274	109
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	(78.226)	192.596
Disponibilità liquide a fine esercizio		

Depositi bancari e postali	511.530	(78.500)
Danaro e valori in cassa	216	274
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	511.746	(78.226)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del Bilancio intermedio di liquidazione al 31/12/2020.

La Società è stata posta in liquidazione volontaria con delibera dell'Assemblea dei soci del 17 gennaio 2018 su proposta - formulata dal socio Regione Toscana ai sensi del D.Lgs. 175/2016 e ss.mm.ii. e della D.C.R. n.84/2017 a seguito della deliberazione di Giunta Regionale n. 33 del 15 gennaio 2018 con decorrenza dal 2 febbraio 2018, data di pubblicazione della nomina del Liquidatore unico, Massimiliano Galli, al registro imprese.

Il presente bilancio, riferito alla data del 31.12.2020, è il terzo successivo alla nomina del Liquidatore ed è stato redatto ai sensi dell'art. 2490 c.c. sulla base delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n.5.

Nell'indicare i principi ed i criteri di valutazione utilizzati ai fini della predisposizione del bilancio intermedio di liquidazione, il principio contabile OIC n.5 "Bilanci di liquidazione" prevede che la liquidazione possa essere articolata attraverso la prosecuzione dell'attività d'impresa ("esercizio provvisorio" o gestione provvisoria").

La delibera di scioglimento anticipato della società ha stabilito che il Liquidatore è, dunque, autorizzato all'esercizio provvisorio dell'attività d'impresa, sia nell'ottica di mantenere e massimizzare il valore dell'azienda che di evitare possibili richieste di danni da parte di terzi, attribuendogli il potere di compiere tutti gli atti necessari alla conservazione del valore dell'impresa.

Infine, il Liquidatore, nel compiere le attività di cui sopra, dovrà ispirarsi ai criteri di prudenza, economicità ed efficienza nella prospettiva di cessazione dell'attività e di liquidazione dell'impresa.

Pertanto, il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, 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 36.092 contro una predita di euro 918.757 dell'esercizio precedente.

Ciò premesso, passiamo a fornirvi i dati e le indicazioni di corredo, nel rispetto dell'attuale normativa.

La Nota Integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico nonché il rendiconto finanziario, 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.

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.

In adempimento di quanto disposto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 33/2018 e dalla successiva assemblea dei Soci del 17 gennaio 2018 in merito ai criteri di svolgimento della liquidazione, ai sensi dell'art. 2487 e seguenti del codice civile , la Società ha provveduto ad attuare tutte le azioni legate ai criteri previsti in tali atti.

Appartenenza ad un gruppo

La società al 31/12/2020 detiene una partecipazione pari al 30,19 % del capitale sociale della società "Terme di Chianciano S.p.A.", società di gestione delle attività termali, con sede in Chianciano Terme.

Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio

In considerazione del perdurare dell'emergenza sanitaria da Covid 19, la Legge 26 febbraio 2021 n. 21 di conversione del decreto Milleproroghe (D.L. n. 183/2020) ha consentito per il bilanci di esercizio al 31 dicembre 2020 la possibilità di convocazione dell'assemblea per l'approvazione entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio (ex art. 106 del DL 18/2020 convertito con L. 24 aprile 2020 n. 27). in deroga a quanto previsto all'art. 2364 co. 2 c. c.

Per questa società a partecipazione pubblica, ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 175/2016, l'applicazione delle disposizioni di cui sopra ha luogo nell'ambito delle risorse finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e non comporta nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica (art. 106 co. 8 del D.L. n. 18/2020).

Infine, il perdurare dell'emergenza sanitaria da COVID 19 rientra tra i fatti successivi che devono essere illustrati in questa Nota Integrativa; infatti, tale epidemia è assimilabile ad una calamità naturale che può produrre effetti sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica. Nello specifico occorre evidenziare che al momento della redazione di questo documento non è possibile effettuare una stima puntuale di tali effetti con riferimento all'attività di locazione di beni propri di questa società, tenuto conto che per disposizione normativa alcune attività sono ancora sospese, come detto, quelle gestite da Terme di Chianciano S.p.A. e di alcuni conduttori del Centro Direzionale di Largo Siena. Nel corso dell'esercizio 2021 vi sarà una flessione dei ricavi sui canoni di locazione dovuta alla situazione in essere e sarà concessa una postergazione dei pagamenti dei canoni verso Terme di Chianciano S.p.A. Potrebbero essere concessi alcuni abbuoni di lieve entità.

Attestazione di conformità

Il presente Bilancio è stato redatto in forma ordinaria ai sensi dell'art. 2423, ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa. Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, 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 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.

Principi di redazione

Per le ragioni indicate nella parte iniziale, nella redazione del presente bilancio intermedio di liquidazione, sono stati applicati ordinari criteri di funzionamento, in quanto il patrimonio della società in liquidazione continua a rappresentare un complesso economico funzionante.

(punto 5.1.2 oic5).

Il Bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, ai principi contabili nazionali ed alle interpretazioni fornite dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Anche se durante la liquidazione non vi è più un complesso produttivo funzionante, sono stati comunque utilizzati gli schemi dello Stato patrimoniale e del Conto economico con il contenuto previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

A fronte di ciò è stato tenuto conto di quanto suggerisce il principio contabile OIC N.5 "Bilanci di liquidazione", al paragrafo 5.2.3.

La Nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del Bilancio.

Il bilancio al 31.12.2020 è stato redatto a valori di funzionamento.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile.

Per quanto riguarda gli immobili si è mantenuto il valore contabile in quanto il presunto valore di realizzo o di mercato da specifiche valutazioni effettuate risulta superiore al valore contabile

Continuità dei criteri di valutazione

La società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi in considerazione dell'esercizio provvisorio deliberato dall'assemblea dei Soci di messa in liquidazione, 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.

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Immobilizzazioni Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e fatta eccezione per i terreni, rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Le immobilizzazioni materiali sono state valutate secondo i criteri, sopra indicati, dell'azienda in continuità, come argomentato nella premessa della presente nota integrativa.

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.

Tali immobili pur non essendo stati riclassificati tra l'attivo circolante, sono comunque destinati alla vendita e considerata la natura degli stessi, risultano avere un valore di iscrizione contabile non superiore al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato come risulta dalla specifica relazione di un tecnico. Si ritiene tale comportamento coerente con la natura dei cespiti, le modalità e le prospettive di utilizzazione degli stessi ed in linea con i principi valutativi richiamati dall'OIC 16.

Le spese di manutenzione 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.

Immobilizzazioni Finanziarie

Partecipazioni

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.

Tuttavia, per la partecipazione in Terme di Chianciano S.p.A. già dall'esercizio 2019 non è stato più adottato tale criterio in previsione della sua cessione tramite procedura pubblica ai sensi del processo liquidatorio imposto dal D.Lgs. 175/2016 ss.mm.ii.

Per tale motivo la partecipazione non può essere considerata quale elemento patrimoniale destinato ad essere un investimento durevole e, pertanto, ai sensi dell'art. 2426 co1 n. 9 del c.c. e secondo il principio contabile OIC n. 20, si è proceduto nell'esercizio 2019 al cambiamento di classificazione da attività finanziaria immobilizzata ad attività finanziaria non immobilizzata ed iscritta nell'Attivo circolante alla Voce AC 030 010 Partecipazioni in imprese controllate, in quanto destinata alla vendita.

Valutazioni delle altre voci di bilancio

Rimanenze

Non sono presenti a bilancio le rimanenze di magazzino.

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.

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, che nel caso specifico, corrisponde al prevedibile valore di estinzione, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

- Alla data di chiusura dell'esercizio 2020, la società detiene come tipologia di attività finanziarie non immobilizzate la partecipazione, pari al 30,19%, nella Terme di Chianciano S.p.A. con sede legale in Chianciano Terme, quale elemento non più immobilizzato ma destinato alla vendita, come meglio esplicitato nella parte precedente dedicata alle Immobilizzazioni finanziarie.

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna altra tipologia di attività finanziarie non immobilizzate. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020 non sono inoltre presenti strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Disponibilità liquide

Sono iscritte per il loro valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Fondi per rischi e oneri

"I "Fondi per rischi e oneri" accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati. Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

Oltre ai normali fondi già presenti il liquidatore non ha stanziato il fondo " costi e oneri di liquidazione, in considerazione dell'esercizio provvisorio.

Fondo TFR

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.

Imposte sul reddito

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.

L'Ires differita è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

Ricavi e costi

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

Nota integrativa, attivo

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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.

Le immobilizzazioni al 31/12/2020 sono pari a € 0 e quindi risultano tutte ammortizzate.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	130.919	548.524	679.443
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	130.919	548.524	679.443
Valore di fine esercizio			
Costo	130.919	548.524	679.443
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	130.919	548.524	679.443

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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; in particolare con riferimento agli art. 2561 e 2562 del c.c., discende l'obbligo di conservazione e di mantenimento in efficienza da parte del conduttore Terme di Chianciano, pur rimanendo gli stessi intestati a questa società.

Riguardo agli immobili di proprietà locati direttamente dalla società non si è provveduto a calcolare la quota di ammortamento poiché in via di dismissione. Tali immobili pur non essendo stati riclassificati tra l'attivo circolante, sono comunque destinati alla vendita e considerata la natura degli stessi, risultano avere un valore di iscrizione contabile non superiore al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato come risulta dalla specifica relazione di un tecnico. Si ritiene tale comportamento coerente con la natura dei cespiti, le modalità e le prospettive di utilizzazione degli stessi ed in linea con i principi valutativi richiamati dall'OIC 16.

Le spese di manutenzione di natura 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.

La società non si è avvalsa della deroga prevista dell'articolo 60 del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 come modificato in sede di conversione dall'art. 1, comma 1, della Legge n. 126 del 13 ottobre 2020 riguardante l'ammortamento annuo delle immobilizzazioni, materiali e immateriali.

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà della società.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	23.258.289	2.820.561	26.448	26.105.298
Rivalutazioni	2.856	-	-	2.856
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.342.897	467.928	24.493	6.835.318
Valore di bilancio	16.915.391	2.352.633	1.956	19.269.980
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	15.790	-	-	15.790
Ammortamento dell'esercizio	-	2.289	475	2.764
Altre variazioni	36	-	(325)	(289)
Totale variazioni	15.826	(2.289)	(800)	12.737
Valore di fine esercizio				
Costo	23.274.079	2.820.561	26.448	26.121.088
Rivalutazioni	2.856	-	-	2.856
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.342.861	467.928	25.292	6.836.081
Valore di bilancio	16.931.217	2.350.344	1.156	19.282.717

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

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.

La società possiede una quota per € 9.000 nel Consorzio Chiancia-sì, consorzio volontario con attività esterna fra operatori turistici, termali e sanitari, per promuovere lo sviluppo del comprensorio territoriale del Comune di Chianciano Terme con sede in Chianciano Terme e fondo consortile pari a € 63.000.

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.

-

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. con il bilancio di esercizio al 31/12/2019 non è più stata considerata quale elemento patrimoniale destinato ad essere un investimento durevole in quanto destinata alla vendita tramite procedura pubblica ai sensi del processo liquidatorio imposto dal D.Lgs. 175/2016 ss.mm.ii.. Pertanto, ai sensi dell'art. 2426 co1 n. 9 del c.c. e secondo il principio contabile OIC n. 20, si è proceduto al cambiamento di classificazione da attività finanziaria immobilizzata ad attività finanziaria non immobilizzata ed iscritta nell'Attivo circolante alla Voce AC 030 010 "Partecipazioni in imprese controllate".

A seguito del cambiamento di destinazione nell'attivo patrimoniale, tenuto conto dell'art. 2426 co1 n. 9 del c.c. del principio contabile OIC n. 20 e n. 21, nella determinazione del valore iscritto a bilancio è stato considerato, dunque, il valore di realizzazione massimo desumibile dall'andamento del mercato da perizia, pari a € 200.000 corrispondente al prezzo posto a base di vendita ed ha tenuto conto anche del cd "premio di maggioranza", pari al 30,00%, poichè l'acquisto delle quote consente all'acquirente ai fini dell'ottenimento del controllo sulla stessa società di gestione.

La procedura di cessione della partecipazione ad evidenza pubblica effettuata nel corso dell'esercizio 2020 non ha dato esito positivo.

In coerenza con le disposizioni del T.U.S.P.P. e delle conseguenti disposizioni regionali (DEFR 2017) nonché dell'andamento della società partecipata si è proceduto prudenzialmente alla totale svalutazione della partecipazione.

La svalutazione effettuata nell'esercizio ammonta al residuo del valore e, dunque, a € 200.000.

Il valore della partecipazione al 31.12.2020 è dunque pari a zero.

Attivo circolante

Prima di procedere all'analisi delle singole voci dettagliamo nel prospetto che segue la composizione e la comparazione dell'attivo circolante nei due esercizi considerati.

Descrizione	31.12.2019	31.12.2020	Variazioni
Crediti verso clienti	440.207	0	-440.207
Crediti tributari	3	1	- 2
Imposte anticipate	592	0	-592
Crediti verso altri	11.813	10.902	-911
Attività finanziarie non immobiliz.	200.000	0	-200.000
Disponibilità liquide	-78.226	511.747	589.972
Totale	574.389	522.650	-51.739

Rimanenze

Non sono presenti rimanenze.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Il totale dei crediti iscritti nell'Attivo Circolante al 31/12/2020 sono pari a € 10.903.

Variazioni e scadenza 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.

	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	440.207	(440.207)	0	0	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	595	(594)	1	1	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	11.813	(912)	10.902	7.843	3.059
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	452.615	(441.713)	10.903	7.843	3.059

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante è diminuito rispetto all'anno precedente passando da euro 452.615 a euro 10.903 a causa soprattutto della riscossione dei crediti pregressi fino al 31.12.2019 verso Terme di Chianciano S.p.A.

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	40.668
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	0
Utilizzo nell'esercizio	14.148
Riduzione per eccedenza	5.000
Totale variazioni	19.148
Valore di fine esercizio	21.520

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti dell'attivo circolante presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

- Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Partecipazioni non immobilizzate in imprese controllate	200.000	(200.000)	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	200.000	(200.000)	0

Alla data di chiusura dell'esercizio 2020, la società detiene come tipologia di attività finanziarie non immobilizzate la partecipazione, pari al 30,19%, nella Terme di Chianciano S.p.A. con sede legale in

Chianciano Terme, quale elemento non più immobilizzato in quanto destinato alla vendita, come meglio esplicitato nella parte precedente dedicata alle Immobilizzazioni finanziarie.

Al 31.12.2020 detta partecipazione è stata completamente svalutata e pertanto il valore della partecipazione nella Terme di Chianciano S.p.A. è pari a € 0,00 (zero)

Denominazione	Città o Stato	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio 2019 in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in (%)
TERME DI CHIANCIANO S.P.A.	Chianciano Terme (SI)	3.789.356	- 5.861.782	-1.948.788	1.144.156	30,19

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna altra tipologia di attività finanziarie non immobilizzate. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020 non sono inoltre presenti strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	(78.500)	590.030	511.530
Denaro e altri valori in cassa	274	(58)	216
Totale disponibilità liquide	(78.226)	589.972	511.746

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 31/12/2020 sono pari a € 511.746.

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 31/12/2020 sono pari a euro 12.202.

I risconti attivi sono relativi a:

1. Risconti su premi Fideiussioni Concessioni Minerarie per acqua termale euro 7.819
2. Risconti su premi assicurativi euro 4.383

Totale euro 12.202

Nota integrativa, passivo e 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. .

	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	-1.415.837		-2.334.595
Utile (perdita) dell'esercizio	-918.758	-36.092	-36.092
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-5.165		-5.165
Totale patrimonio netto	15.263.086	-36.092	15.226.993

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	-2.334.595		
Utile/Perdita di esercizio	-36.092		
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-5.165		
Totale	15.226.993		
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

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 è proceduto alla revisione del "Fondi per rischi e oneri" ed il fondo risulta capiente a fronte di rischi contrattuali, seppur non si presentano variazioni intervenute nella consistenza della voce.

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	19.458
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	2.274
Totale variazioni	2.274
Valore di fine esercizio	21.732

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	3.240.785	-	3.240.785	-	3.240.785
Debiti verso fornitori	182.284	(8.133)	174.150	174.150	-
Debiti tributari	973.855	3.370	977.225	977.225	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.381	2.275	3.656	3.656	-
Altri debiti	70.102	(2.743)	67.359	28.100	39.259
Totale debiti	4.468.407	(5.231)	4.463.175	1.183.132	3.280.044

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, 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 per € 10.873, imposte sul reddito del presente esercizio per € 37.159 e debiti complessivi del presente e dei precedenti esercizi per IMU e TASI per € 698.190, mentre la differenza è relativa ad imposte sul reddito dei precedenti esercizi per € 271.434, al netto del credito IVA risultante al 31.12.2020. Sono stati inoltre determinati interessi su del debito IMU e TASI scaduto.

Suddivisione dei debiti per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei debiti, si precisa che tutti i debiti presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

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. Il 28 settembre 2018 sono state firmate le nuove condizioni con la banche finanziatrici (Banca MPS, Banca MPS Capital Services e Banca CRAS), relative all'indebitamento bancario della società con riduzione dei tassi applicati e prolungamento del piano di ammortamento. In sintesi, i tassi di interesse richiesti e applicati da Banca MPS, Banca MPS Capital Services e Banca MPS Capital Services in pool e Banca CRAS ora Banca Centro sono pari allo 0,50% (rispetto al precedente 3,30%+euribor a 6m) e sono così regolati:

- Mutui ipotecari: rata di soli interessi 2018-2020;
- Mutui ipotecari: dal 2021 rimborso in quota capitale+quota interessi fino al 2045.

A questo proposito si fa presente la sospensione applicata per il 2021 della quota in conto capitale sia per i mutui concessi da Banca MPS sia da Banca Centro. Sempre nel 2021 è stato intrapreso un percorso per un nuovo accordo con il sistema bancario.

1. Mutuo di € 616.478 sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena nell'esercizio 2000. Tale mutuo, a seguito di ricontrattazione del 2018, ha una durata fino al 2045 ed è garantito da un'ipoteca di € 2.324.056 sullo stabilimento industriale "Sillene" sito in Chianciano Terme Piazza Marconi n. 16.
2. Mutuo di €. 1.336.165 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 era di € 3.250.000 ed è stato erogato per stati di avanzamento lavori. Tale mutuo, a seguito di ricontrattazione, ha durata fino al 2045. A garanzia del finanziamento è stata iscritta ipoteca di 2° grado di € 6.500.000 sullo stesso stabilimento industriale "Sillene".
3. Mutuo di € 806.145 sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena nel 2006. Tale mutuo ha una durata fino al 2045 ed è garantito da un'ipoteca di € 1.720.000 sul fabbricato stabilimento industriale "Sillene - piscine termali Theia.
4. Mutuo di € 481.997 erogato dalla Banca CRAS di Chianciano Terme Sovicille ora Banca Centro nel 2006 ed accollato a seguito della fusione per incorporazione della Terme di Chianciano Servizi srl citata in premessa, con durata fino al 2045 garantito da un'ipoteca di € 1.000.000 sul fabbricato sito in Largo Siena 3 di proprietà.

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 31/12/2020, sono pari a € 66.000 e sono rappresentati principalmente da ricavi sospesi relativi ai canoni anticipati di competenza dell'esercizio 2021.

Nota integrativa, 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.

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	€ 575.819	€ 365.428	-€ 210.391	-36,50
altri ricavi e proventi				
contributi in conto esercizio	€ 0	€ 22.416	€ 22.416	100,00
altri	€ 29.790	€ 23.903	- € 5.887	-19,76
Totale altri ricavi e proventi	€ 29.790	€ 46.319	€ 16.529	55,48
Totale valore della produzione	€ 605.609	€ 411.747	€ 193.862	-32,01

Il contributo in conto esercizio è relativo al contributo previsto dall'art. 25 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 «Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19».

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

In relazione a quanto richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si ritiene non significativo ripartire i ricavi per categorie di attività in quanto la società svolge essenzialmente la sola attività di locazioni di immobili propri rappresentati da terreni e fabbricati parchi termali nonché altri fabbricati strumentali.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Con riguardo alla ripartizione per aree geografiche dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, di cui all'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si precisa che tutti i ricavi rilevati nella classe A del Conto economico sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

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	€ 3.193	€ 2.471	- € 722	-22,64

per servizi	€ 93.946	€ 92.767	-€ 1.179	-1,26
per godimento di beni di terzi	€ 6.499	€ 6.287	-€ 212	-3,28
per il personale	€ 40.536	€ 40.026	-€ 510	-1,25
ammortamenti e svalutazioni	€ 22.735	€ 2.763	-€ 19.972	-87,85
oneri diversi di gestione	€ 251.626	€ 30.421	-€ 221.205	-87,91
Totale costi della produzione	€ 418.535	€ 174.735	€ 243.800	-58,25

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 € 6.294 rappresentati da interessi passivi per dilazione imposte ed € 4.687 da interessi passivi su debiti tributi locali.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

I proventi e gli oneri finanziari sono relativi ad interessi bancari iscritti per competenza.

I proventi ammontano a euro 6 per interessi attivi verso banche.

Gli oneri finanziari per debiti vero altri pari a euro 35.360 sono composti da:

- euro 6.294 da interessi passivi su rateizzazione imposte;
- euro 9.755 da interessi passivi verso banche;
- euro 14.624 da interessi passivi su mutui;
- euro 4.687 da interessi passivi su tributi locali.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Le rettifiche di valore di attività finanziarie sono interamente ascrivibili alla svalutazione effettuata con riguardo al valore residuo per € 200.000 della partecipazione detenuta nella società Terme di Chianciano S.p.A. in coerenza con le disposizioni del T.U.S.P.P. e delle conseguenti disposizioni regionali (DEFER 2017) nonché dell'andamento della società partecipata.

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	€ 83.770	€ 37.159	€ 46.611	55,64
imposte anticipate	€ 0	€ 0	€ 0	0,00
Imposte differite	€ 5.159	€ 592	€ 4.567	88,52
Totale	€ 88.929	€ 37.751	€ 51.178	57,50

Le imposte dell'esercizio corrente sono così articolate:

-IRES € 31.241

-IRAP € 5.918

-IRES differita € 592

Tale imposta è determinata dalla deduzione interessi passivi pregressi a causa di eccedenza di ROL.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Dal rendiconto finanziario emerge che l'incremento delle disponibilità liquide pari a euro 589.972 deriva principalmente dalle seguenti cause: dall'avvenuta escussione della fideiussione di Banca MPS del 01.04.2005 a garanzia del pagamento dei canoni di locazione di Terme di Chianciano S.p.A. maturati e non corrisposti fino alla capienza totale della stessa, ai sensi dell'art. 9 del Contratto di Gestione.

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 2020 è composto mediamente come segue:

	Numero medio
Impiegati	1
Totale Dipendenti	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 per l'esercizio 2020 l'ammontare dei compensi spettanti all'organo amministrativo ossia al Liquidatore è pari a € 18.560.

Il totale dei compensi spettanti cumulativamente ai sindaci è pari a € 18.900.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	18.560	18.900

Compensi al revisore legale o società di revisione

Il compenso per il Revisore Unico ex D.Lgs. 175/2016 ammonta a Euro 4.300. Non sono stati sostenuti costi per altri servizi di verifica nonché per altri servizi diversi dalla revisione contabile.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.300
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	4.300

Categorie di azioni emesse dalla società

Durante l'esercizio la società non ha emesso nuove azioni e non ha fatto alcun acquisto o cessione di azioni proprie.

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

Garanzie

Le garanzie personali o reali concesse sono state indicate per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata. Gli impegni sono stati indicati 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 inizio esercizio	Valore fine esercizio
Rischi assunti dall'impresa	€ 0,00	€ 0,00
Fideiussioni	€ 278.511	€ 278.511
Totale rischi assunti dall'impresa	€ 278.511	€ 278.511
Impegni assunti dall'impresa	€ 0,00	€ 0,00
Beni di terzi presso l'impresa	€ 0,00	€ 0,00
Altri conti d'ordine	€ 0,00	€ 0,00
Totale conti d'ordine	€ 278.511	€ 278.511

Impegni

Gli impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi con effetti obbligatori certi, ma non ancora eseguiti. La società non ha contratto nessun impegno di questo tipo.

Passività potenziali

Le passività potenziali rappresentano passività connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma con esito pendente in quanto si risolveranno in futuro, il cui ammontare non può essere determinato se non in modo aleatorio ed arbitrario. La società non ha passività potenziali da segnalare.

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

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 atto pubblico in data 01.04.2005 (n. registrazione n. 924 serie 2 Agenzia delle Entrate di Siena in data 07.04.2005) 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 (G.U.R.I. n.26 del 25.02.2003), finalizzato alla separazione tra la proprietà del complesso termale e la gestione del medesimo.

Contratto di Gestione 01.04.2005 Tra Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. e Terme di Chianciano S.p.A.	Importo del fatturato al 31.12.2020 previsto ai sensi dell'art. 9 € 296.000,00 oltre IVA ove prevista
--	--

Ulteriori dettagli in merito ai rapporti con Terme di Chianciano S.p.A. sono inseriti nella Relazione sulla Gestione.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Dopo la chiusura dell'esercizio 2020 non si sono verificati eventi che possono avere effetti rilevanti sul bilancio della società.

Per quanto concerne la partecipata Terme di Chianciano S.p.A., questa a febbraio 2021 ha visto la modifica della propria compagine sociale con l'ingresso di Feidos S.p.A. quale nuovo socio di maggioranza. L'assemblea della società di gestione del 15 marzo 2021 ha approvato il bilancio di esercizio 2019 e la situazione al 30 novembre 2020 ai sensi dell'art. 2447 c.c. con il rinvio delle perdite. In coerenza agli indirizzi del D.Lgs. 175/2016 la società ha espresso la volontà di rinunciare a partecipare a futuri aumenti di capitale.

Questa società, a seguito di segnalazione, in data 4 giugno 2021 ha preso atto che dal Registro Imprese Arezzo-Siena la Terme di Chianciano S.p.A. risulta aver effettuato una proposta di concordato ai sensi e per gli effetti del comma 6 art. 161 L.F.

Come si evince dalla visura camerale, il Presidente del CdA di Terme di Chianciano S.p.A. con atto notarile in data 27 maggio 2021 ha determinato di presentare al Tribunale di Siena la domanda per l'ammissione al concordato preventivo, riservandosi di depositare la proposta, il piano e la relativa documentazione ovvero un accordo di ristrutturazione ex art. 182 bis L.F. entro il termine stabilito dal tribunale. Il ricorso a tale procedura ha lo scopo, come si legge, di anticipare eventuali azioni esecutive e cautelari dei creditori sul proprio patrimonio (artt. 168 e 169 L.F.), poiché la stessa società dichiara di essersi trovata nell'impossibilità di fronteggiare in via stragiudiziale le aspettative dei propri creditori sociali.

Alla data attuale non risultano ulteriori atti in merito né comunicazioni da parte di Terme di Chianciano S.p.A. a questa società.

Sarà cura degli organi di questa società monitorare costantemente la situazione della Terme di Chianciano S.p.A. ed il suo evolversi al fine di tutelare il proprio patrimonio.

Inoltre, va tuttavia evidenziato che, alla data di redazione del bilancio, non debbano essere sottovalutati alcuni fattori di instabilità recentemente manifestatisi quali, appunto, il perdurare dell'emergenza e della diffusione del Covid 19 "Coronavirus", soprattutto sul futuro della società di gestione e dei relativi rapporti con questa società.

Tenuto conto degli elementi di assoluta aleatorietà riguardo alla diffusione dell'epidemia e delle conseguenti manovre che sono state messe in atto dai Governi nazionali ed internazionali per contrastarla, non è ancora possibile escludere effetti particolarmente severi sull'economia

internazionale ed italiana, che potrebbero riflettersi sui risultati del 2021 alla luce delle informazioni che si renderanno disponibili.

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, il Liquidatore propone all'Assemblea la seguente destinazione della perdita d'esercizio:

- a integrazione delle perdite portate a nuovo € 36.092.

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica e le risultanze del bilancio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti. La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

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.

Il Liquidatore Unico
(Massimiliano Galli)

Dichiarazione di conformità del bilancio

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 la Nota Integrativa e il Rendiconto finanziario 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.