

# TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE

## Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

# Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	16.931.217	16.931.217
2) impianti e macchinario	2.348.055	2.350.344
4) altri beni	723	1.156
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>19.279.995</b>	<b>19.282.717</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	9.000	9.000
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>19.288.995</b>	<b>19.291.717</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	364.071	0
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>364.071</b>	<b>0</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	(401)	1
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>(401)</b>	<b>1</b>
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.986	7.843
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.059	3.059
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>11.045</b>	<b>10.902</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>374.715</b>	<b>10.903</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	324.191	511.530
3) danaro e valori in cassa	88	216
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>324.279</b>	<b>511.746</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>698.994</b>	<b>522.649</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>13.177</b>	<b>12.202</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>20.001.166</b>	<b>19.826.568</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.370.688)	(2.334.595)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(267.276)	(36.092)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.165)	(5.165)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>14.959.716</b>	<b>15.226.993</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	245.354	0
4) altri	148.668	48.668
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>394.022</b>	<b>48.668</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>24.533</b>	<b>21.732</b>
<b>D) Debiti</b>		

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	161.052	174.150
Totale debiti verso fornitori	161.052	174.150
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.084.418	977.225
Totale debiti tributari	1.084.418	977.225
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.184	3.656
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.184	3.656
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	36.322	28.100
esigibili oltre l'esercizio successivo	31.134	39.259
Totale altri debiti	67.456	67.359
Totale debiti	4.556.895	4.463.175
E) Ratei e risconti	66.000	66.000
Totale passivo	20.001.166	19.826.568

## Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	466.780	365.428
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	22.416
altri	43.441	23.903
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>43.441</b>	<b>46.319</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>510.221</b>	<b>411.747</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.031	2.471
7) per servizi	116.614	92.767
8) per godimento di beni di terzi	5.832	6.286
9) per il personale		
a) salari e stipendi	29.569	29.047
b) oneri sociali	8.847	8.585
c) trattamento di fine rapporto	2.801	2.274
e) altri costi	120	120
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>41.337</b>	<b>40.026</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.722	2.763
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	31.404	0
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>34.126</b>	<b>2.763</b>
12) accantonamenti per rischi	337.243	0
14) oneri diversi di gestione	140.686	30.421
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>682.869</b>	<b>174.734</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(172.648)</b>	<b>237.013</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	6	6
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	28.634	35.360
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>28.634</b>	<b>35.360</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(28.628)</b>	<b>(35.354)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	200.000
<b>Totale svalutazioni</b>	<b>0</b>	<b>200.000</b>
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>0</b>	<b>(200.000)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(201.276)</b>	<b>1.659</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	66.000	37.159
imposte differite e anticipate	0	592
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>66.000</b>	<b>37.751</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(267.276)</b>	<b>(36.092)</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(267.276)	(36.092)
Imposte sul reddito	66.000	37.751
Interessi passivi/(attivi)	28.628	35.354
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(172.648)	37.013
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	348.157	2.274
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.722	2.763
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	200.000
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	350.879	205.037
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	178.231	242.050
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(364.071)	440.207
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(13.099)	(8.134)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(975)	48
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	115.201	13.375
Totale variazioni del capitale circolante netto	(262.944)	445.496
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(84.713)	687.546
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(28.628)	(35.354)
(Imposte sul reddito pagate)	(66.000)	(37.751)
Totale altre rettifiche	(94.628)	(73.105)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(179.341)	614.441
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	-	(15.500)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	-	(410)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-	(15.910)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
(Rimborso finanziamenti)	(8.125)	(9.560)
<b>Mezzi propri</b>		
(Rimborso di capitale)	(1)	(1)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(8.126)	(9.561)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(187.467)	588.970
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	511.530	(78.500)
Danaro e valori in cassa	216	274
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	511.746	(78.226)
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	324.191	511.530
Danaro e valori in cassa	88	216
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	324.279	511.746

## **Informazioni in calce al rendiconto finanziario**

Dal rendiconto finanziario emerge che il decremento delle disponibilità liquide pari a € 187.467 derivante principalmente dalle seguenti cause: pagamento della gestione corrente e delle imposte d'esercizio arretrate, tenuto conto che nel corso dell'esercizio 2021 non è stato percepito il canone di locazione di competenza dalla Terme di Chianciano S.p.A.

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

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del Bilancio intermedio di liquidazione al 31/12/2021.

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 31.12.2021, è il quarto 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 31/12/2021, 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 267.276 contro una predita di euro 36.092 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 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 31/12/2021 non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

Il capitale sociale è detenuto per il 92,51% da enti pubblici rendendola una società a controllo pubblico.

### 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 31.12.2021 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. Anche nel caso in cui fossero stati adottati criteri di liquidazione i valori risulterebbero con ragionevole certezza più che eccedenti, come confermato dalla perizie di stima effettuate dalla società.

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." è stata mantenuta l'iscrizione fra le immobilizzazioni materiali. Non si è proceduto alla loro riclassificazione fra l'attivo circolante in qualità di "beni merce", poiché l'assemblea di liquidazione volontaria ha previsto l'esercizio provvisorio proprio in funzione della prosecuzione di tale contratto fino alla sua scadenza naturale del 2045 e per la generale salvaguardia delle attività termali.

Inoltre, per tali cespiti 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 e gli altri titoli, iscritti 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.

### **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 2021, la società non detiene più 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, in quando ceduta a Feidos S.p.A.

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene quindi alcuna altra tipologia di attività finanziarie non immobilizzate. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2021 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**

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle 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 31/12/2021 sono pari a € 0 (zero) e quindi risultano tutte ammortizzate.

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	130.919	548.524	679.443
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	130.919	548.524	679.443
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	130.919	548.524	679.443
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	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 dell'estensione anche all'esercizio 2021 prevista dal decreto Milleproroghe (D.L. 228/2021 convertito) della deroga 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	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	23.274.078	2.820.561	409	26.448	26.121.496
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	6.342.861	470.217	409	25.292	6.838.779
<b>Valore di bilancio</b>	16.931.217	2.350.344	-	1.156	19.282.717
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	-	-	-	433	433
<b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	-	2.289	-	-	2.289
<b>Totale variazioni</b>	-	(2.289)	-	(433)	(2.722)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	23.274.078	2.820.561	409	26.448	26.121.496
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	6.342.861	472.505	409	25.724	6.841.499
<b>Valore di bilancio</b>	16.931.217	2.348.055	-	723	19.279.995

## 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 non possiede, direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, partecipazioni in imprese controllate e collegate.

Fra le partecipazioni in altre imprese si evidenzia che la società possiede una quota per € 9.000 nel Consorzio Chiancia-sì, consorzio volontario senza personalità giuridica 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.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	9.000	9.000
Valore di bilancio	9.000	9.000
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	9.000	9.000
Valore di bilancio	9.000	9.000

## 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	31.12.2020	31.12.2021	Variazioni
Crediti verso clienti	0	364.071	364.071
Crediti tributari	1	-401	-402
Imposte anticipate	0	0	0
Crediti verso altri	10.902	11.045	143
Attività finanziarie non immobiliz.	0	0	0
Disponibilità liquide	511.747	324.279	-187.468
<b>Totale</b>	<b>522.650</b>	<b>698.994</b>	<b>176.344</b>

## Rimanenze

Non sono presenti rimanenze.

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

Il totale dei crediti iscritti nell'Attivo Circolante al 31/12/2021 sono pari a € 374.715.

## 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	0	364.071	364.071	364.071	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1	(402)	(401)	(401)	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	10.902	144	11.045	7.986	3.059
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>10.903</b>	<b>363.813</b>	<b>374.715</b>	<b>371.656</b>	<b>3.059</b>

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante è aumentato rispetto all'anno precedente passando da euro 10.903 a euro 374.715 a causa soprattutto dei canoni di competenza 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:

<b>Fondo svalutazione civilistico</b>	
<b>Valore di inizio esercizio</b>	21.520
<b>Variazioni nell'esercizio:</b>	
- <b>Accantonamento nell'esercizio</b>	31.404
- <b>Utilizzo nell'esercizio</b>	653
<b>Totale variazioni</b>	52.271

In base alle informazioni disponibili alla data di redazione del bilancio, il Liquidatore ritiene il fondo svalutazione crediti congruo rispetto al risultato delle analisi delle passività potenziali connesse ai rischi d'inesigibilità dei crediti (v.di Concordato preventivo Terme di Chianciano S.p.A.) e per le quali è stato effettuato un accantonamento.

L'utilizzo del fondo svalutazione crediti nel periodo è da ricondurre, invece, a perdite su crediti svalutati secondo criteri prudenziali in precedenti esercizi, i quali nel corso dell'esercizio hanno acquisito il diritto alla deducibilità fiscale.

### 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.

Si espone di seguito il dettaglio della voce C.II "Crediti":

Crediti v/clienti	euro 364.071
Crediti v/altri	euro 11.045
Crediti tributari	euro -401
<b>Totale</b>	<b>euro 374.715</b>

### 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

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni non presentano valori.

Alla data di chiusura dell'esercizio 2021, la società ha ceduto totalmente 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 alla Feidos S.p.A., nuovo socio di maggioranza della società di gestione, per complessivi € 30.000,00, in ottemperanza al mandato liquidatorio nonché alle vigenti disposizioni normative in materia di società a partecipazione pubblica (D.Lgs. 165/2016 e ss.mm.ii.). Da novembre 2021 dunque la società non è più socia di Terme di Chianciano S.p.A.

Già nel precedente esercizio 2020 detta partecipazione era stata completamente svalutata e pertanto il valore della partecipazione nella Terme di Chianciano S.p.A. era pari a € 0,00 (zero).

Con tale cessione è stata realizzata dunque una plusvalenza di € 30.000,00.-

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 31/12/2021 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	511.530	(187.339)	324.191
Denaro e altri valori in cassa	216	(128)	88
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>511.746</b>	<b>(187.467)</b>	<b>324.279</b>

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 31/12/2021 sono pari a € 324.279.

## **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 31/12/2021 sono pari a euro 13.177.

I risconti attivi sono relativi a:

1. Risconti su premi Fideiussioni Concessioni Minerarie per acqua termale euro 6.041
2. Risconti su premi assicurativi euro 7.136

Totale euro 13.177

## 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
<b>Capitale</b>	17.602.845		17.602.845
<b>Altre riserve</b>			
<b>Varie altre riserve</b>	0		0
<b>Totale altre riserve</b>	0		0
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	-2.334.595		-2.370.688
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	-36.092	-267.276	-267.276
<b>Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</b>	-5.165		-5.165
<b>Totale patrimonio netto</b>	15.226.993	-267.276	14.959.716

### 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
<b>Capitale</b>	17.602.845	di capitale	
<b>Riserva legale</b>	0		B
<b>Altre riserve</b>			
<b>Versamenti in conto aumento di capitale</b>	0		A

<b>Versamenti a copertura perdite</b>	0	B
<b>Utili portati a nuovo</b>	-2.370.688	
<b>Utile/Perdita di esercizio</b>	-267.276	
<b>Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</b>	-5.165	
<b>Totale</b>	14.959.716	
<b>Quota non distribuibile</b>		
<b>Residua quota distribuibile</b>		

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.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	0	48.668	48.668
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	245.354	100.000	345.354
<b>Totale variazioni</b>	245.354	100.000	345.354
<b>Valore di fine esercizio</b>	245.354	148.668	394.022

A fine esercizio, sulla base delle informazioni disponibili, il fondo rischi è stato incrementato di € 100.000 per coprire i costi potenziali stimati che potrebbero derivare dal Concordato preventivo presentato dalla Terme di Chianciano S.p.A. il 29 dicembre 2021 al Tribunale di Siena.

Inoltre, tenuto conto del principio contabile OIC 31, sono state accantonate al fondo imposte le passività accessorie scaturenti dagli avvisi di accertamento IMU 2017-2021 e TASI 2017-2019, sulla base del criterio della classificazione "per natura" dei costi pari a € 245.354.

## 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>	21.732

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	2.801
<b>Totale variazioni</b>	2.801
<b>Valore di fine esercizio</b>	24.533

## 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
<b>Debiti verso banche</b>	3.240.785	-	3.240.785	-	3.240.785
<b>Debiti verso fornitori</b>	174.150	(13.099)	161.052	161.052	-
<b>Debiti tributari</b>	977.225	107.193	1.084.418	1.084.418	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	3.656	(472)	3.184	3.184	-
<b>Altri debiti</b>	67.359	97	67.456	36.322	31.134
<b>Totale debiti</b>	4.463.175	93.719	4.556.895	1.284.976	3.271.919

#### **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 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 € 3.785;
- imposte sul reddito del presente esercizio per € 66.000;
- imposte sul reddito dei precedenti esercizi per € 202.064;
- tributi locali IMU del presente esercizio € 122.098;
- tributi locali IMU e TASI pregressi € 698.189,

al netto del credito IVA di € 7.718 risultante al 31.12.2021. Sono stati inoltre determinati interessi sul 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.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	3.240.785	3.240.785	-	3.240.785
Debiti verso fornitori	-	-	161.052	161.052
Debiti tributari	-	-	1.084.418	1.084.418
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	3.184	3.184
Altri debiti	-	-	67.456	67.456
<b>Totale debiti</b>	<b>3.240.785</b>	<b>3.240.785</b>	<b>1.316.110</b>	<b>4.556.895</b>

### **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 31/12/2021, sono pari a € 66.000 e sono rappresentati principalmente da ricavi sospesi relativi ai canoni anticipati di competenza dell' esercizio 2022.

## 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 (%)
<b>Valore della produzione:</b>				
<b>ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	€ 365.428	€ 466.780	€ 101.352	27,74
<b>altri ricavi e proventi</b>				
<b>contributi in conto esercizio</b>	€ 22.416	€ 0	-€ 22.416	-100,00
<b>altri</b>	€ 23.903	€ 43.441	€ 19.538	81,74
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	€ 46.319	€ 43.441	-€ 2.878	-6,21
<b>Totale valore della produzione</b>	€ 411.747	€ 510.221	€ 98.474	23,92

Nel corso del 2021 non è stato ricevuto nessun contributo in conto esercizio, mentre nel 2020 era stato ricevuto un contributo in conto esercizio 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».

Alla voce A) 5) Altri ricavi e proventi si registra la sopravvenienza attiva per € 30.000,00 derivante dalla cessione totalitaria delle azioni detenute in Terme di Chianciano S.p.A. (30,19%) al nuovo socio di maggioranza Feidos S.p.A.

### 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 (%)
<b>Costi della produzione:</b>				
<b>per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>	€ 2.471	€ 7.031	€ 4.560	64,86
<b>per servizi</b>	€ 92.767	€ 116.614	€ 23.847	25,70
<b>per godimento di beni di terzi</b>	€ 6.286	€ 5.832	-€ 454	-7,23
<b>per il personale</b>	€ 40.026	€ 41.337	€ 1.311	3,27
<b>ammortamenti e svalutazioni</b>	€ 2.763	€ 34.126	€ 31.363	91,90
<b>oneri diversi di gestione</b>	€ 30.421	€ 140.686	€ 110.265	78,38

## 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 € 9.532 rappresentati da interessi passivi per dilazione imposte ed € 3.424 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 € 6 per interessi attivi verso banche.

Gli oneri finanziari per debiti verso altri pari a € 28.634 sono composti da:

- € 9.532 da interessi passivi su rateizzazione imposte;
- € 1.249 da interessi passivi e spese verso banche;
- € 14.428 da interessi passivi da finanziamento;
- € 3.424 da interessi passivi su tributi locali.

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nel corso dell'esercizio non è stato effettuato alcun ripristino in merito alle partecipazioni detenute.

## 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 (%)
<b>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate:</b>				

<b>imposte correnti</b>	€ 37.159	€ 66.000	€ 28.841	43,70
<b>imposte anticipate</b>	€ 0	€ 0	€ 0	0
<b>Imposte differite</b>	€ 592	€ 0	<b>-€ 592</b>	-100
<b>Totale</b>	€ 37.751	€ 66.000	€ 28.249	42,80

Le imposte dell'esercizio corrente sono così articolate:

-IRES € 50.909

-IRAP € 15.091

## **Nota integrativa, rendiconto finanziario**

Dal rendiconto finanziario emerge che il decremento delle disponibilità liquide pari a € 187.467 derivante principalmente dalle seguenti cause: pagamento della gestione corrente e delle imposte d'esercizio arretrate, tenuto conto che nel corso dell'esercizio 2021 non è stato percepito il canone di locazione di competenza dalla Terme di Chianciano S.p.A.

## **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 2021 è composto mediamente come segue:

	Numero medio
Impiegati	1
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>1</b>

### **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 2021 l'ammontare dei compensi spettanti all'organo amministrativo ossia al Liquidatore è pari a € 18.655.

Il totale dei compensi spettanti cumulativamente ai sindaci è pari a € 16.558.

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	18.654	16.557

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

Il compenso per il Revisore Unico ex D.Lgs. 175/2016 ammonta a € 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
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>4.300</b>

### **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 alle fidejussioni assicurative date a garanzia delle concessioni minerarie a favore del Comune di Chianciano Terme per € 225.000, così come previsto dall'art. 17 della L.R. n. 38/2004.

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

### Conti d'ordine

	Valore inizio esercizio	Valore fine esercizio
<b>Rischi assunti dall'impresa</b>	€ 0,00	€ 0,00
<b>Fideiussioni</b>	€ 225.000	€ 225.000
<b>Totale rischi assunti dall'impresa</b>	€ 225.000	€ 225.000
<b>Impegni assunti dall'impresa</b>	€ 0,00	€ 0,00
<b>Beni di terzi presso l'impresa</b>	€ 0,00	€ 0,00
<b>Altri conti d'ordine</b>	€ 0,00	€ 0,00
<b>Totale conti d'ordine</b>	€ 225.000	€ 225.000

### 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, se non quelle che potrebbero derivare dall'esito della domanda di concordato preventivo presentato dalla società di gestione Terme di Chianciano S.p.A al Tribunale di Siena in data 30 dicembre 2021 e legate al vigente Contratto di Gestione fra le due società. Da novembre 2021 la società non è più socia di Terme di Chianciano S.p.A.

## 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 ritiene che per la società, non essendo più nella compagine sociale di Terme di Chianciano S.p.A., non ricorra l'ipotesi di correlazione con la stessa ai sensi del principio IAS n. 24, anche se il Contratto di Gestione tra le parti 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) rappresenta un rilevante volume d'affari.

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**

In considerazione del perdurare dell'emergenza sanitaria da Covid 19, la Legge 28 febbraio 2022 n. 15 di conversione del decreto Milleproroghe (D.L. n. 28/2021) ha esteso per i bilanci di esercizio al 31 dicembre 2021 le modalità semplificate di svolgimento dell'assemblea (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 le quali l'intervento in assemblea da parte dei soci e l'esercizio del diritto di voto potranno svolgersi anche in modalità audio-video conferenza.

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).

In fase conclusiva di redazione del progetto di bilancio sono emersi due fatti significativi che hanno necessitato di essere rilavati, tenuto conto di quanto espresso dal principio contabile OIC 29.

Il primo riguarda la manifestazione d'interesse all'acquisto del Parco Fucoli da parte dell'Amministrazione comunale, la conseguente deliberazione a favore della cessione di alcune aree da parte dell'assemblea dei Soci del 27 maggio 2022 con relativo mandato al liquidatore prima e del Consiglio comunale n.39/2022 del 30 maggio 2022 che ne ha disposto l'acquisto per finalità di pubblico interesse e per lo sviluppo di specifiche progettualità.

La seconda si riferisce invece alla ricezione degli avvisi di accertamento IMU 2017-2021 e TASI 2017-2019 da parte dello stesso Comune e per i quali è stato provveduto ad effettuare gli accantonamenti degli oneri di competenza e che conseguentemente ha prodotto una modifica del progetto di bilancio.

Infine, per quanto concerne la società di gestione Terme di Chianciano S.p.A., alla data di redazione di questa nota non si conoscono ancora gli esiti della domanda di concordato preventivo. Lo scorso 30 dicembre 2021 la Terme di Chianciano S.p.A. ha depositato il piano e la proposta di concordato ai sensi dell'art. 160 L.F. e seguenti nonché la relazione del professionista attestatore designato dal debitore ex art. 161 e 186 bis L.F. al Tribunale di Siena. Il 27 maggio 2022 sono stati depositati allo stesso Tribunale memoria autorizzata e modifica del piano e della proposta di concordato nonché la relazione di attestazione ex artt. 161, co. 3 e 186 bis L.F. del piano concordatario aggiornato.

## **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 € 267.276.

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.