TERME DI CHIANCIANO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DELLE ROSE 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)
Codice Fiscale	01152750525
Numero Rea	SI 000000124653
P.I.	01152750525
Capitale Sociale Euro	0
Forma giuridica	SPA
Settore di attività prevalente (ATECO)	960420
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	218.867	223.861
6) immobilizzazioni in corso e acconti	79.040	79.040
7) altre	2.889.593	6.298.671
Totale immobilizzazioni immateriali	3.187.500	6.601.572
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	64.285	135.477
2) impianti e macchinario	738.712	2.317.540
3) attrezzature industriali e commerciali	60.850	81.848
4) altri beni	333.989	462.339
Totale immobilizzazioni materiali	1.197.836	2.997.204
Totale immobilizzazioni (B)	4.385.336	9.598.776
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	219.664	263.285
4) prodotti finiti e merci	37.394	31.715
Totale rimanenze	257.058	295.000
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	299.366	707.209
Totale crediti verso clienti	299.366	707.209
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	306	7.919
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	306	7.919
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	127.524	7.937
Totale crediti tributari	127.524	7.937
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.424	30.198
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.239	4.325
Totale crediti verso altri	25.663	34.523
Totale crediti	452.859	757.588
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	173.286	368.914
3) danaro e valori in cassa	5.756	10.249
Totale disponibilità liquide	179.042	379.163
Totale attivo circolante (C)	888.959	1.431.751
D) Ratei e risconti	77.225	79.276
Totale attivo	5.351.520	11.109.803
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	3.789.356	3.789.356
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(3)	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(5.738.144)	123.639

IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.679.412)	(5.861.782)
Totale patrimonio netto	(3.628.203)	(1.948.788)
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	44.928	5.000.686
Totale fondi per rischi ed oneri	44.928	5.000.686
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	132.479	175.323
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	36	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.312.862	5.580.650
Totale debiti verso banche	6.312.898	5.580.650
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.668.946	1.814.406
Totale debiti verso fornitori	1.668.946	1.814.406
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	330.377	121.977
Totale debiti tributari	330.377	121.977
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	264.456	85.079
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	264.456	85.079
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	172.397	219.965
esigibili oltre l'esercizio successivo	168	168
Totale altri debiti	172.565	220.133
Totale debiti	8.749.242	7.822.245
E) Ratei e risconti	53.074	60.337
Totale passivo	5.351.520	11.109.803

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.643.101	5.681.219
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	5.680	(12.574)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	150.194	0
altri	160.624	306.553
Totale altri ricavi e proventi	310.818	306.553
Totale valore della produzione	2.959.599	5.975.198
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	495.514	795.127
7) per servizi	1.535.420	2.151.666
8) per godimento di beni di terzi	423.762	759.756
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.192.586	1.747.819
b) oneri sociali	357.858	512.059
c) trattamento di fine rapporto	81.930	110.812
Totale costi per il personale	1.632.374	2.370.690
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	204.417	309.386
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	92.703	337.722
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	13.627	3.754
Totale ammortamenti e svalutazioni	310.747	650.862
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	43.621	(9.515)
12) accantonamenti per rischi	0	3.811
14) oneri diversi di gestione	144.366	5.075.471
Totale costi della produzione	4.585.804	11.797.868
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.626.205)	(5.822.670)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	135	1.452
Totale proventi diversi dai precedenti	135	1.452
Totale altri proventi finanziari	135	1.452
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	0	3
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	2.319	0
altri	51.023	27.020
Totale interessi e altri oneri finanziari	53.342	27.023
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(53.207)	(25.571)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	13.541
Totale svalutazioni	0	13.541
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	(13.541)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.679.412)	(5.861.782)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.679.412)	(5.861.782)

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

Nota integrativa, parte iniziale

NOTA INTEGRATIVA PARTE INIZIALE

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31.12.2020 è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e, ove mancanti, con quelli dell'International Accounting Standards Board (IASB) e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge.

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- le voci di stato patrimoniale e di conto economico sono raffrontate con quelle dell'esercizio precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

Ai sensi del disposto dell'art. 2423 del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico.

La società ha adottato i seguenti criteri di valutazione:

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione comprensivo degli incrementi dell'esercizio ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. Le manutenzioni straordinarie eseguite su beni di terzi vengono ammortizzate sulla base della durata residua del contratto di gestione sottoscritto con Terme di Chianciano Immobiliare s.p.a..

Il software e gli altri oneri poliennali vengono ammortizzati in 5 esercizi.

Fra le immateriali si rilevano immobilizzazioni in corso non completate al 31/12/2020 che non sono state oggetto di ammortamento.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti di cassa.

Le manutenzioni di carattere straordinario che allungano la vita utile dei cespiti o ne aumentano la capacità produttiva sono state imputate ad incremento dei costi storici.

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, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote.

L'ammortamento sull'impianto di imbottigliamento ad un'aliquota ridotta del 50% rispetto alle tabelle ministeriali, è dovuta al minor utilizzo effettuato anche nell'esercizio 2020 rispetto alla propria potenzialità produttiva.

Nell'anno di entrata in funzione dei beni non si applica l'aliquota ridotta del 50%.

Di seguito il dettaglio delle aliquote applicate:

- fabbricati industriali (voce non esistente in bilancio)	1,5%
- parchi giardini e strade (voce non esistente in bilancio)	2,0%
- fabbricati civili (voce non esistente in bilancio)	3,0%
- costruzioni leggere	5,0%
- impianto di imbottigliamento	6,25%

- macchinari ed impianti specifici	5,0%
- serbatoi	2,5%
- opere idrauliche fisse e pozzi	2,0%
- biancheria	40,0%
- stoviglie	12,5%
- automezzi	12,5%
- attrezzatura varia e minuta	10,0%
- mobili, arredi e macchine da ufficio	6,0%
- macchine da ufficio elettromeccaniche ed elettroniche	20,0%

Finanziarie

Le partecipazioni possedute dalla società, iscritte tra le immobilizzazioni in quanto rappresentano un investimento duraturo e strategico, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione (art. 2426 n. 1).

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

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

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Materie prime: sono state valutate al minore tra il prezzo di acquisto ed il corrispondente valore di mercato alla chiusura dell'esercizio.

Materie di consumo, sussidiarie e merci: sono state valutate al minore tra il prezzo di acquisto ed il corrispondente valore di mercato alla chiusura dell'esercizio.

Prodotti finiti: sono stati valutati prendendo a base il costo di produzione comprendente tutti i costi direttamente imputabili al prodotto.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità, maturate e rimaste in capo all'azienda sulla base della scelta operata dai dipendenti di non versare il pregresso maturato all'INPS, a favore dei dipendenti in carico alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati che è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e pertanto rappresentano:

- gli accantonamenti per imposte da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio e della loro possibilità di recupero nei futuri esercizi.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I costi sono stati contabilizzati in base al principio della competenza indipendentemente dalla data di pagamento.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	366.467	-	9.343.380	9.709.847
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	142.606	-	3.044.709	3.187.315
Valore di bilancio	223.861	79.040	6.298.671	6.601.572
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	4.274	-	41.473	45.747
Ammortamento dell'esercizio	9.269	-	195.148	204.417
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	3.255.403	3.255.403
Totale variazioni	(4.995)	-	(3.409.078)	(3.414.073)
Valore di fine esercizio				
Costo	370.741	-	9.384.853	9.755.594
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	151.874	-	3.239.857	3.391.731
Svalutazioni	-	-	3.255.403	3.255.403
Valore di bilancio	218.867	79.040	2.889.593	3.187.500

Tra gli investimenti effettuati nell'esercizio segnaliamo i più rilevanti:

- Acquisto piattaforma per facilitare la navigazione dei siti aziendali da parte degli utenti
- Modifiche ad una parte della copertura delle Piscine Termali Theia

Si segnala che sono stati aggiornati i valori delle immobilizzazioni immateriali per un valore complessivo di euro 3.139.395, recependo le valutazioni fatte dal perito, incaricato dal CDA di aggiornare i valori contabili delle immobilizzazioni al valore di mercato attuale.

Nel precedente esercizio, tali valori, erano stati accantonati al fondo rischi.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Valore di bilancio	135.477	2.317.540	81.848	462.339	2.997.204
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	2.788	1.726	-	4.514
Ammortamento dell'esercizio	4.879	38.476	15.051	35.198	93.604
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	66.313	1.544.040	7.673	93.152	1.711.178
Totale variazioni	(71.192)	(1.579.728)	(20.998)	(128.350)	(1.800.268)
Valore di fine esercizio					
Valore di bilancio	64.285	738.712	60.850	333.989	1.197.836

Tra gli investimenti realizzati nell'esercizio segnaliamo i più rilevanti:

- Installazione nuova strumentazione elettronica per gestione impianti presso il Salone Sensoriale

Come già commentato per le immobilizzazioni immateriali, anche per le immobilizzazioni materiali sono stati recepiti i minori valori rivenienti dalla perizia di stima eseguita nel corso dell'esercizio 2019, pari a complessivi euro 1.301.437 precedentemente accantonati nel fondo rischi.

Immobilizzazioni finanziarie

La Società detiene partecipazioni in due Società ed in particolare in:

1. Terme di Chianciano Cosmetici S.R.L. a Socio unico, partecipata al 100%, iscritta al Registro Imprese di Siena al nr. 01396570523. Nel corso dell'esercizio la Società ha riportato una perdita pari ad euro 10.703. Il Patrimonio netto ammonta a complessivi euro 318.525 con euro 100.000 di capitale sociale, euro 608 di riserva legale, euro 71.288 di perdite portate a nuovo dai precedenti esercizi ed euro 10.703 di perdita d'esercizio.
2. Consorzio Chianciasì, iscritta al Registro Imprese di Siena al nr. 01379890526. Nel corso dell'esercizio la Società ha riportato un utile pari ad euro 1.343. Il Fondo Consortile ammonta ad euro 57.317.

La partecipazione nella Terme di Chianciano Cosmetici srl a Socio Unico, è stata del tutto svalutata nell'esercizio 2019, in quanto dalla data della sua costituzione nel 2014, non ha mai chiuso in utile perché, diversamente dalle previsioni, non è mai stato possibile individuare un partner industriale che ne consentisse lo sviluppo.

La partecipazione nel Consorzio Chianciasì, non risulta iscritta tra le immobilizzazioni finanziarie in quanto la somma inizialmente versata in sede di costituzione dello stesso, non sarà recuperabile.

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	263.285	(43.621)	219.664
Prodotti finiti e merci	31.715	5.679	37.394
Totale rimanenze	295.000	(37.942)	257.058

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	707.209	(407.843)	299.366	299.366	-
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritte nell'attivo circolante	7.919	(8.142)	306	306	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	7.937	119.587	127.524	127.524	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	34.523	(8.926)	25.663	18.424	7.239
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	757.588	(305.324)	452.859	445.620	7.239

I crediti tributari consistono in:

- Credito di imposta per misure di sostegno Covid anno 2020 - euro 24.975
- Credito per misure Covid relativi alle perdite di fatturato 2020 - euro 86.919
- Credito per acconti IRAP anni precedenti - euro 15.629

Gli altri crediti consistono in:

- Acconti per premi INAIL - euro 4.660
- Fondi cassa a dipendenti - euro 5.000
- Altri Crediti - euro 8.764
- Depositi cauzionali - euro 7.239

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	368.914	(195.627)	173.286
Denaro e altri valori in cassa	10.249	(4.493)	5.756
Totale disponibilità liquide	379.163	(200.120)	179.042

Ratei e risconti attivi

I risconti attivi sono relativi a:

1. Quota locazione azienda competenza 2020	euro 63.300
2. Canone 2021 noleggio fotocopiatori	euro 1.804
3. Risconti su premi assicurativi	euro 10.454
4. Altri risconti attivi	euro 1.667

Totale euro 77.225

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo.

PATRIMONIO NETTO

Con la rilevazione della perdita d'esercizio pari ad €. 1.679.412, il valore del Patrimonio Netto diventa negativo per euro 3.628.200.

Nella Relazione sulla gestione si descrive il percorso per abbattere le perdite accumulate e ricapitalizzare la Società per garantire la continuità aziendale.

Fondi per rischi e oneri

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

Nel corso dell'esercizio il fondo rischi è stato adeguato per coprire i costi potenziali stimati alla data di approvazione del bilancio. Dal fondo sono stati stornati gli importi precedentemente accantonati e relativi a:

- 1) il valore residuo dei cespiti disattivati nell'esercizio 2013 in quanto non più utilizzati nel processo produttivo per un valore di euro 483.043;
- 2) quanto richiesto dalla Terme di Chianciano Immobiliare, a titolo di canone aggiuntivo relativo al MOL (Margine Operativo Lordo) generato dalle Piscine Termali in quanto non dovuto, pari ad euro 25.000;
- 3) i minori valori delle immobilizzazioni materiali ed immateriali rivenienti dalla perizia descritta nel capitolo delle immobilizzazioni per complessivi euro 4.440.000;
- 4) i costi iscritti tra le immobilizzazioni immateriali relativi alle consulenze per precedenti piani di ristrutturazione ex art. 67 L.F. per euro 43.565;
- 5) le differenze tra debiti/crediti con la Terme di Chianciano Immobiliare per euro 3.811;
- 6) I crediti relativi ad un progetto europeo per euro 5.267.

Sono invece stati accantonati euro 44.928 per interessi passivi, maturati ma non pagati, in quanto relativi all'accordo di ristrutturazione ex art. 67 L. F., di fatto risolto con la richiesta di Concordato Preventivo in "bianco".

Pertanto alla chiusura dell'esercizio il fondo è costituito dalle seguenti poste:

1. Interessi passivi su finanziamenti bancari	euro 44.928
Totale fondo	euro 44.928

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	175.323
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	2.284
Utilizzo nell'esercizio	45.129
Totale variazioni	(42.845)
Valore di fine esercizio	132.479

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	5.580.650	732.212	6.312.898	36	6.312.862
Debiti verso fornitori	1.814.406	(145.468)	1.668.946	1.668.946	-
Debiti tributari	121.977	208.400	330.377	330.377	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	85.079	179.311	264.456	264.456	-
Altri debiti	220.133	(48.097)	172.565	172.397	168
Totale debiti	7.822.245	926.358	8.749.242	2.436.212	6.312.862

La voce debiti tributari è riferita a:

- Ritenute irpef liberi professionisti - euro 12.033
- Ritenute irpef personale dipendente - euro 101.527
- Debito IVA - 217.826
- Altro - euro - 1.007

La voce debiti verso istituti di previdenza è riferita a:

- Debiti verso INPS - euro 264.456

La voce altri debiti è riferita a:

- Debiti verso dipendenti per stipendi maturati - euro 51.689
- Debiti verso dipendenti per ferie, premio di risultato e contributi relativi - euro 99.815
- Altri debiti - euro 20.893

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Si segnala che, a seguito dell'avvenuto trasferimento, in data 25 Novembre 2020, di rapporti giuridici per effetto di scissione parziale del gruppo Banca Monte dei Paschi Spa in AMCO - Asset management company Spa - quest'ultima è divenuta titolare di tutti i rapporti giuridici della Società, in essere con Banca MPS.

Di seguito si riporta l'attuale entità e la scadenza dei debiti verso le Banche a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Ristrutturazione ex art. 67 comma terzo lettera d) L. F. che saranno oggetto di rinegoziazione nel nuovo Piano Aziendale in via di definizione:

MPS, adesso AMCO

Consolidamento Affidamenti

Consolidamento dello scoperto di conto corrente pari ad Euro 980.748. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo con un periodo di pre-ammortamento di 33 mesi a partire dal 1 Gennaio 2018 sino al 30 Settembre 2020. La quota residua sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034)

Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% omnicomprendivo per il periodo di pre-ammortamento e del 1,0% omnicomprendivo per il periodo di ammortamento. Gli interessi saranno liquidati trimestralmente.

Nuova Finanza MPS (2015) (Finanziamenti Riscadenziati 2018)

Finanziamento residuo pari ad Euro 1.171.030. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni a quote capitale trimestrali costanti di importo pari a Eur 16.047 con un periodo di pre-ammortamento di 33 mesi a partire dal 1 Gennaio 2018 sino al 30 Settembre 2020. La quota residua (Eur 272.403) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà dunque inizio a Settembre 2020.

Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% omnicomprendivo nel periodo di pre-ammortamento e nella misura del 1% omnicomprendivo nel periodo di ammortamento. Gli interessi saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre) a partire da Marzo 2019. Gli interessi maturati alla data di efficacia dell'accordo saranno liquidati alla data di efficacia dell'accordo.

Accordi 2014 rinegoziati nel 2015

Affidamento Consolidato Riscadenziato pari ad Euro 1.031.974. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo (Eur 14.141). La quota residua (Eur 240.056) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà inizio il 30 Settembre 2020. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% omnicomprendivo nel periodo di pre-ammortamento e del 1,0% omnicomprendivo nel periodo di ammortamento e saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre).

Finanziamento Riscadenziato Amortized pari ad Euro 516.021. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo (Eur 7.071). La quota residua (Eur 120.036) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà inizio il 30 Settembre 2020. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% omnicomprendivo nel periodo di pre-ammortamento e del 1,0% omnicomprendivo nel periodo di ammortamento e saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre) a partire da Marzo 2019. Gli interessi maturati alla data di efficacia dell'accordo saranno liquidati alla data di efficacia dell'accordo.

Finanziamento Riscadenziato Bullet pari ad Euro 250.000. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo (Eur 3.410). La quota capitale residua (Eur 59.039) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà inizio il 30 Settembre 2020. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% omnicomprendivo nel periodo di pre-ammortamento e del 1,0% omnicomprendivo nel periodo di ammortamento e saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre).

Finanziamento Riscadenziato bullet pari ad Euro 50.000. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo (Eur 682). La quota residua (Eur 11.808) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà inizio il 30 Settembre 2020. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% omnicomprendivo nel periodo di pre-ammortamento e del 1,0% omnicomprendivo nel periodo di ammortamento e saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre) a partire da Marzo 2019. Gli interessi maturati alla data di efficacia dell'accordo saranno liquidati alla data di efficacia dell'accordo.

MPS Capital Service ora AMCO / CRAS

Finanziamento Riscadenziato Amortized in Pool pari ad Euro 269.703. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con quote capitali costanti di importo pari ad Eur 15k annui (Eur 3,685 per trimestre). La quota residua (Eur 63.343k) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il finanziamento è garantito da un Privilegio Speciale sui macchinari. Il

6. Consulenze sanitarie	euro	215.792
7. Prestazioni e servizi vari esterni	euro	82.482
8. Oneri per certificazione qualità	euro	4.396
9. Professionisti per massaggi Sillene	euro	14.857
10. Professionisti per centro benessere	euro	17.716
11. Professionisti per visite termali	euro	18.900
12. Professionisti per riabilitazione	euro	47.640
13. Costi per villaggio termale	euro	27.189
14. Servizi giardinaggio	euro	0
15. Premi assicurativi	euro	84.654
16. Costi per promozione	euro	108.917
17. Altri servizi e costi vari	euro	233.100
18. Formazione personale	euro	898
19. Spese bancarie	euro	23.215
20. Emolumenti Sindaci revisori	euro	34.772
21. Emolumenti Amministratori	euro	50.143
22. Uso beni di terzi	euro	126.762
23. Affitti Immobili da TDC Immobiliare	euro	297.000
24. Costi per il personale dipendente	euro	1.632.374
25. Ammortamenti	euro	297.120
26. Accantonamento al fondo sval. Crediti	euro	13.627
27. Accantonamento al fondo rischi	euro	0
28. Variazione rimanenze finali	euro	43.621
29. Oneri diversi di gestione	euro	144.366
Totale costi della Produzione	euro	4.585.805

Il costo del personale dipendente suddiviso per categoria è il seguente:

- Costo per Impiegati euro 786.221
- Costo per Operai euro 846.153

Si segnala che la Società ha fatto ricorso ampio ricorso al FIS con causale COVID.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	51.023
Altri	2.319
Totale	53.342

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	19
Operai	35
Totale Dipendenti	56

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	50.143	34.772

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Si tratta di una Fideiussione rilasciata a favore della Banca MPS a garanzia del pagamento del mutuo residuo da parte della Fondazione Terme di Chianciano in liquidazione.

	Importo
Garanzie	1.417.876
Passività potenziali	1.417.876

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 co. 1 n. 22 bis cc. si rileva che la Fondazione Terme di Chianciano, individuata come parte correlata, nel corso dell'esercizio 2018 è stata posta in liquidazione e non sono state effettuate operazioni nel 2019 se non il mantenimento della fideiussione per il pagamento del mutuo che ha un valore residuo di euro 1.417.876.

L'impegno da esse derivante non ha prodotto benefici economici diretti della nostra società e quindi riteniamo che siano da evidenziare come operazioni effettuate a condizioni di mercato non normali. Per quanto invece attiene ai rapporti di carattere commerciale tra Terme di Chianciano Spa e Fondazione Terme di Chianciano si rileva che sono state effettuate operazioni a condizioni di mercato solo passive per un valore di euro 35.000.

La Società continua a detenere il 100% del capitale sociale della Terme di Chianciano Cosmetici srl Unipersonale costituita nel 2015 con conferimento di ramo d'azienda già descritta nella sezione delle partecipazioni.

Con la stessa esistono solo rapporti di carattere commerciale effettuati a condizioni di mercato per l'acquisto di prodotti a marchio Terme di Chianciano per euro 84.959.

Si fa inoltre presente che con Terme di Chianciano Immobiliare S.p.a. esiste un contratto di gestione stipulato con decorrenza 1 Aprile 2005 redatto a seguito dell'aggiudicazione, da parte della nostra società, del bando pubblico di privatizzazione che ha visto la separazione tra la proprietà del complesso termale e la gestione del medesimo.

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

Dopo la chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2020 la Società ha proseguito l'attività in condizioni di forte difficoltà, causata da un lato dal perdurare della pandemia causata dal virus Covid-19, dall'altro dalla tensione finanziaria riveniente dall'indebitamento preesistente e dalla scarsa operatività legata alla pandemia.

A seguito della cessione delle quote di maggioranza relativa detenute dal gruppo Monte dei Paschi di Siena al nuovo socio Feidos Spa, è stato rinnovato il consiglio di Amministrazione il quale, nelle more della definizione di un piano di salvataggio e rilancio della Società, in data 1 Giugno 2021 ha depositato al Tribunale di Siena un ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, con riserva di presentazione del Piano Concordatario ai sensi dell'art. 161 comma VI L.F..

Il Tribunale ha accolto la richiesta, nominato un Giudice Delegato, un Commissario Giudiziale e concesso 120 giorni (poi prorogati di ulteriori 60 giorni oltre al riconoscimento di 30 giorni di periodo feriale) per la presentazione della proposta concordataria che i professionisti incaricati stanno elaborando.

Nel frattempo la Società, avendo ottenuto il riconoscimento del Marchio storico "Terme di Chianciano", ha potuto presentare domanda per l'ammissione alle misure previste dal Fondo Salvaguardia Imprese, finanziato dal MISE attraverso Invitalia; la procedura è in fase di istruttoria e prevede, in caso di esito favorevole, oltre ad un possibile contributo a fondo perduto commisurato alla forza lavoro media, anche la possibilità di ingresso nel Capitale Sociale di Invitalia in qualità di Socio di minoranza.

Si segnala altresì che nel mese di Novembre la Società si è accreditata con Invitalia per fare richiesta dell'assegnazione di circa 8.000 Bonus Terme dal valore di euro 200 ciascuno. Tali Bonus saranno fruibili presso le strutture della società dai clienti assegnatari entro 60 giorni dalla loro emissione, avvenuta in data 8 Novembre 2021.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenete lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, la Nota Integrativa e il Rendiconto Finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Chianciano Terme, 22 Dicembre 2021

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Dr. Enrico Caratozzolo