

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

All'assemblea dei soci della società "Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione" con sede legale in Chianciano Terme, Largo Siena n. 3.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non *quoted* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

E' sottoposto all'esame dei soci il bilancio intermedio d'esercizio di liquidazione (il quinto) della società "Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A in liquidazione" chiuso al 31.12.2022, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione e che evidenzia un risultato d'esercizio negativo per Euro 3.334.615,00.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione in data 31/05/2023.

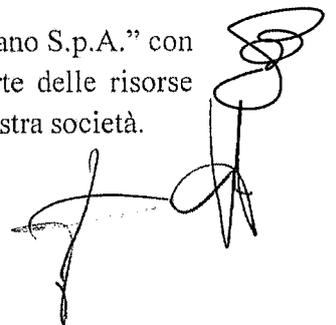
▪ *Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.*

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile sul loro concreto funzionamento idoneo a rappresentare correttamente i fatti della gestione liquidatoria, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e l'esame delle procedure e dei documenti aziendali selezionati con la tecnica del campione, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei soci e alle riunioni con il Liquidatore unico, nelle quali in relazione alle operazioni deliberate, sulla base delle informazioni acquisite, non sono state riscontrate violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'ordinata prosecuzione della liquidazione.

Abbiamo acquisito, dal Liquidatore, durante gli incontri in presenza, informazioni in merito all'andamento delle principali operazioni sociali e alla prosecuzione della liquidazione volontaria deliberata nel gennaio 2018 ed integrata nel mandato al Liquidatore nel dicembre 2021, in particolare:

- * situazione della società, andamento e risultato della gestione, con particolare riferimento alla composizione e conservazione del patrimonio;
- * situazione della società di gestione "Terme di Chianciano S.p.A." con particolare riferimento al vigente contratto di gestione;
- * Situazione della procedura concorsuale presentata della società "Terme di Chianciano S.p.A." con la quale è in vigore un contratto di gestione dai cui canoni provengono gran parte delle risorse finanziarie per mantenere l'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario della nostra società.



Abbiamo acquisito dal liquidatore, durante gli incontri svolti, informazioni sul generale andamento della gestione liquidatoria e sulla sua prevedibile prospettiva, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla procedura, anche attraverso le Relazioni semestrali di liquidazione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea di apertura di liquidazione e dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 33/2018 nonché l'integrazione del mandato avvenuta con l'assemblea straordinaria del 16 dicembre 2021.

Le operazioni di liquidazione sono risultate coerenti con i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione, con gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa, ivi compreso l'esercizio provvisorio autorizzato dall'assemblea dei Soci del 17/01/2018 e i poteri conferiti al liquidatore deliberati sempre nell'assemblea del 17/01/2018 ed in quelli dell'assemblea del 16/12/2021 e sulla scorta delle informazioni acquisite e dalle verifiche effettuate, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

▪ Abbiamo acquisito, dal revisore legale le dovute informazioni, e ricevuto la relazione la quale esprime un giudizio senza rilievi e con richiami di informativa riguardo quanto riportato in Nota Integrativa ai paragrafi: "*Principi di redazione*", "*Criteri di valutazione applicati*", "*Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio*", "*considerazioni finali e prospettive della liquidazione*". Non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione, salvo quanto si dirà *infra* nel successivo paragrafo **Bilancio d'esercizio di liquidazione (intermedio)**.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, nella prospettiva della cessazione dell'attività e dell'esercizio provvisorio, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce *ex art.* 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio 2022 non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nello svolgimento dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

▪ ***Bilancio d'esercizio di liquidazione (intermedio)***

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio intermedio (quinto) della liquidazione chiuso il 31/12/2022, messo a nostra disposizione nei termini sopra indicati, in merito al quale riferiamo quanto segue:

- non essendo a noi demandata la revisione legale, il collegio ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla Norma 3.8. delle "*Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate*" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale in quanto all'uopo nominato. Si è vigilato sull'impostazione generale data al bilancio sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione, struttura, rispetto degli schemi obbligatori e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;

- il bilancio dell'esercizio intermedio di liquidazione è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa che contiene le informazioni obbligatorie e i criteri di valutazione adottati dal liquidatore, tenuto conto della continuità dell'attività d'impresa tramite esercizio provvisorio al fine di mantenere il valore dell'azienda e di evitare possibili richieste di danni da parte di terzi, come deliberato dall'Assemblea dei soci del 17/01/2018; la nota integrativa tiene conto dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio. A tale riguardo questo organo di controllo, condividendo l'impegno del liquidatore a sollecitare il pagamento dei canoni del contratto di gestione, ad oggi in vigore, stipulato con la società "Terme di Chianciano S.p.A.", lo invita ad agire tempestivamente e, se del caso, ad intraprendere le opportune azioni legali a tutela degli interessi della società e dei creditori sociali;

- il bilancio dell'esercizio intermedio di liquidazione è corredato dalla relazione del liquidatore in merito alla quale abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla sua predisposizione e al suo contenuto; in essa sono indicati l'andamento, le prospettive della liquidazione e i criteri adottati per realizzarla, in ordine ai quali non abbiamo osservazioni particolari da riferire;

- la relazione del liquidatore contiene le ragioni per quanto concerne l'autorizzazione all'esercizio provvisorio autorizzato dall'assemblea straordinaria del 17/01/2018 e le prospettive della continuazione;

- il bilancio contiene le voci relative alla gestione dell'esercizio provvisorio autorizzato dall'assemblea straordinaria del 17/01/2018; in particolare, nella nota integrativa sono descritti e motivati i criteri di valutazione inerenti le poste di bilancio interessate dalla prosecuzione dell'attività. Al riguardo è opportuno precisare che i beni immobili della società sono stati oggetto di una specifica relazione di stima alla data del 31/5/2023 che ha notevolmente ridimensionato il valore di mercato di essi rispetto ai valori contabili che sono stati, pertanto, adeguati nella loro iscrizione in bilancio, contribuendo in modo preponderante alla determinazione della perdita di esercizio.

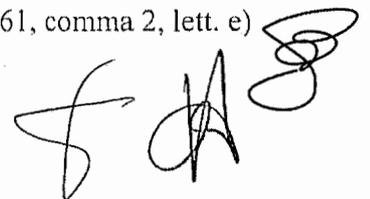
▪ **Conclusioni**

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di giudizio sul bilancio, il collegio sindacale, per quanto sopra indicato non esprime rilievi sostanziali in merito alla approvazione del bilancio intermedio di liquidazione chiuso il 31/12/2022.

Il collegio sindacale prende atto delle informazioni ricevute dal liquidatore in merito alle recenti comunicazioni sociali al registro delle imprese della società di gestione "Terme di Chianciano S.p.A.", recepite nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione.

In seguito alle disposizioni dell'art. 3, comma 10-*undecies* del DL 29/12/2022, n. 198, a prescindere da quanto indicato nello statuto, l'assemblea della società, potrà svolgersi "a distanza" fino al 31 Luglio 2023, secondo quanto previsto dall'art. 106 del DL, n. 18/2020.

Inoltre, la convocazione dell'Assemblea dei Soci per l'approvazione del bilancio intermedio di liquidazione 2021 è stata differita dal liquidatore a centoottanta giorni, ai sensi di quanto disposto dal comma 2 art. 2364 c.c. e dell'art. 7 del vigente Statuto sociale, in considerazione degli esiti sulla società e sul suo bilancio a causa della procedura concorsuale ai sensi dell'art. 161, comma 2, lett. e)



e 186-bis, L.F, presentata al Tribunale di Siena dalla società di gestione “Terme di Chianciano S.p.A.” a fine dicembre 2021 e la quale è in attesa del decreto di eventuale omologazione.

Il collegio sindacale prende atto di tale modalità di svolgimento dell’assemblea e del differimento della sua convocazione a centoottanta giorni dalla chiusura dell’esercizio.

In considerazione di tutto quanto sopra, *nulla osta* alla approvazione del bilancio 2022 così come predisposto dal liquidatore ed alla proposta indicata da quest'ultimo in ordine alla destinazione del risultato di esercizio.

Chianciano Terme 14 Giugno 2023.

Dr. Gabriele Lorini - Presidente

Rag. Grazia Baiocchi – Sindaco effettivo

Dr. Vincenzo Albanese – Sindaco effettivo

Il collegio sindacale

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive representation of the name 'Grazia Baiocchi', is written over the printed text 'Il collegio sindacale'. The signature is highly fluid and somewhat abstract, with many loops and flourishes.