Relazione sul governo societario
Ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 175/2016

Esercizio 2020

Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, ed alla relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428 e 2490 c.c., si sottopone alla Vostra attenzione la presente relazione sul Governo societario.

Finalità

La presente relazione ottempera alle incombenze previste dall'art 6, cc. 2, 3, 4 e 5 del D. Lgs. 175/2016.
In particolare, l'art. 6 del D. Lgs. 175/2016 prescrive, ai commi 2, 3, 4 e 5:

2. Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4.

3. Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:
a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;
b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;
c) codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;
d) programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione europea.
4. Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio d'esercizio.
5. Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all'interno della relazione di cui al comma 4.

La presente relazione sul governo societario viene integrata alla Relazione sulla Gestione relativa al bilancio chiuso al 31/12/2019, e a cui si rinvia per ulteriori informazioni.

La Società

La società Terme di Chianciano S.p.A. (oggi Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A.) è stata costituita con legge 21 giugno 1960 n. 649 dal Ministero delle Partecipazioni Statali, "per lo sfruttamento e la valorizzazione del centro termale di Chianciano con l'annesso compendio patrimoniale".

TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE S.P.A. in liquidazione

A seguito della mozione del Consiglio Regionale della Toscana del 24/07/1997, "Guida per intraprendere le procedure di privatizzazione della gestione della Terme di Chianciano Spa", nel 2003 la società, con procedura ad evidenza pubblica (G.U.R.I. n. 46 del 25 febbraio 2003), ha portato a termine la privatizzazione della gestione dell'attività caratteristica termale con conseguente locazione degli immobili strumentali allo svolgimento di tale attività. La new.co. assegnataria ha preso la denominazione di Terme di Chianciano S.p.A., mentre questa società quella di Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A.

La Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A.(proprietà) e la Terme di Chianciano S.p.A. (gestore) nel 2005 hanno sottoscritto un contratto di gestione, da bando pubblico, che regolamenta i rapporti inerenti le attività termali, la locazione del patrimonio dato in gestione (comprensivo della manutenzione ordinaria e straordinaria) e la somministrazione delle acqua termali a fronte della corresponsione di un canone.

La Terme di Chianciano Immobiliare è proprietaria del complesso dei beni immobili afferenti il complesso termale (in via esemplificativa: Parco Fucoli, Stabilimento Sillene, Parco Acquasanta, Direzione sanitaria, Villa della Direzione, Direzione Sanitaria, Piscine termali Theia, terreni, ecc.).

E' concessionaria delle acque termali delle terme di Chianciano (Bagni di Chianciano, Complesso Termale Chianciano e Fucoli).

Detiene, infine, come da bando di privatizzazione, una quota di partecipazione nella Terme di Chianciano S.p.A. al 31 dicembre 2020 pari al 30,19%.

Infine, la Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. è proprietaria del Centro Direzionale di Largo Siena (composto da negozi e uffici) di diretta gestione ed interamente locato a terzi.

A seguito della deliberazione di Giunta Regionale n. 33 del 15 gennaio 2018, l'Assemblea Straordinaria dei Soci il 17 gennaio 2018 ha deliberato, 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, l'anticipato scioglimento e messa in liquidazione volontaria della Società, nonché la nomina del Liquidatore unico, e già Amministratore unico della società, ex art. 2484 e seguenti del codice civile.

Il liquidatore è stato autorizzato dalla stessa assemblea 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 (e nello specifico anche da parte della società di gestione Terme di Chianciano S.p.A.) e tenuto conto anche della tutela dell'interesse sociale alla normale prosecuzione dell'attività termale di Chianciano Terme. Il tutto, comunque, finalizzato alla cessazione dell'attività dell'azienda e della liquidazione.

La compagine sociale della Terme di Chianciano Immobiliare Spa in liquidazione al 31 dicembre 2020 risulta così costituita:

Socio	Valore nominale della quota	Quota percentuale
Regione Toscana	€ 12.991.912,04.-	73,806%
Comune di Chianciano Terme	€ 3.291.978,43.-	18,701%

Fi.Se.S. (Finanziaria Senese di Sviluppo) S.p.A.	€ 1.318.803,56.-	7,492%
Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione (azioni proprie)	€ 151,13.-	0,001%
Totale	€ 17.602.845,16.-	100,000%

La Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. ed il Testo Unico

La presente Relazione sul Governo Societario costituisce un'ulteriore "tappa" rilevante di attuazione delle disposizioni del Testo Unico da parte della Società.
Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A ha, infatti, modificato lo Statuto, nel rispetto della scadenza del 31 luglio 2017, prevista dall'articolo 26 del Testo Unico dal Decreto Legislativa correttivo n. 100/2017.
In particolare, le norme di riferimento del Testo Unico ai fini delle modifiche statutarie sono state l'art. 3 e l'art. 11.

Governance

In base alla normativa applicabile, nel 2018 la *governance* della Società è stata articolata, fino alla data di iscrizione nel Registro delle Imprese della nomina del Liquidatore il 2 febbraio 2018, come segue:

- Assemblea dei Soci;
- Amministratore Unico;
- Collegio Sindacale;
- Revisore Unico.

Attualmente è in carica un liquidatore unico per la durata della procedura, nella persona di Massimiliano Galli, già Amministratore Unico della società, nominato dall'assemblea tenutasi il 17 gennaio 2018 e come anche indicato nella deliberazione di Giunta Regionale n. 33 del 15 gennaio 2018. Al sunnominato liquidatore sono stati conferiti tutti i poteri necessari per l'espletamento della sua funzione, fermo il rispetto dei criteri di svolgimento della liquidazione deliberati dalla predetta assemblea e contenuti nella deliberazione di cui sopra. Il compenso del liquidatore unico è stato stabilito dall'Assemblea e secondo quanto indicato nella DRG n. 33/2018.

Pertanto, *la governance* della società nella fase liquidatoria è suddivisa in:

- Assemblea dei Soci;
- Liquidatore Unico;
- Collegio Sindacale;
- Revisore Unico.

Il Liquidatore, nello svolgimento dei suoi compiti, garantisce una costante attività informativa di raccordo con i soci anche attraverso le "Relazioni semestrali sullo stato di avanzamento della liquidazione (DGR n. 33/2018)".

Programma di valutazione del rischio aziendale ai sensi dell'art. 6, comma 2 D.Lgs. 175/2016

Nel presente paragrafo è rappresentato il programma di valutazione del rischio di crisi aziendale.

Tento conto dello stato liquidatorio, della deliberata continuazione dell'attività tramite esercizio provvisorio nonché dei criteri di liquidazione indicati dall'assemblea, è possibile evidenziare quanto segue in merito alla valutazione del rischio di crisi aziendale.

La Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione non ha utilizzato né è in possesso di strumenti finanziari e, vista la sua specifica attività, si può ritenere che non sia interessata da rischi di prezzo e di mercato.

La rimodulazione dell'indebitamento bancario avvenuta nel settembre 2018 con la riduzione dei tassi di interesse dal 3,30%+6mesi euribor allo 0,50% ed il prolungamento del piano di ammortamento fino al 2045 nonché un periodo di pre ammortamento di soli interessi fino al 2020, permette di fronteggiare il rischio di liquidità derivante dalla rimodulazione dei canoni chiesta dalla società di gestione Terme di Chianciano S.p.A. da un lato, e i flussi necessari a affrontare i mutui e le spese correnti della struttura aziendale, dall'altro lato.

La struttura patrimoniale della società è infatti caratterizzata da una capitalizzazione più che adeguata ed idonea a scongiurare, allo stato attuale dei fatti situazioni di insolvenza.

Occorre peraltro evidenziare che la relativa semplicità della gestione e della struttura organizzativa si riflettono in una rapida circolazione dei flussi informativi interni e in una concentrazione del processo decisionale nella persona del liquidatore che consentono il costante monitoraggio e il costante controllo della situazione finanziaria da parte dello stesso liquidatore, con possibilità di anticipare eventuali situazioni di crisi di liquidità e di intervenire in tempi ragionevolmente rapidi ove se ne dovesse rilevare la necessità.

Infine, va tuttavia evidenziato che, alla data di redazione di questa relazione, non debbano essere sottovalutati alcuni fattori di instabilità manifestatisi relativi al perdurare dell'emergenza e della diffusione del Covid 19 ("Coronavirus") che ha impattato l'attività economica mondiale.
Tenuto conto degli elementi di assoluta aleatorietà riguardo alla diffusione dell'epidemia e delle conseguenti manovre che sono state messe in atto dai Governi per contrastarla, non è possibile escludere effetti particolarmente severi sull'economia internazionale ed italiana, che si sono riflettessi sui risultati del 2020 e che si stanno ancora riflettendo sul 2021.

Atteso quanto sopra, l'attività di gestione del rischio finanziario è esercitata dal liquidatore, con la vigilanza del Collegio sindacale e del Revisore unico, attraverso il controllo e il monitoraggio costante dei flussi e delle scadenze di cassa. Si rinvia, inoltre, agli indici già utilizzati ai fini dell'informativa resa nella Relazione sulla Gestione al bilancio ai sensi dell'art. 2428, c.c. ed alla descrizione dei principali rischi ed incertezze derivanti dalla partecipazione in Terme di Chianciano S.p.A. e dal contratto di gestione con la stessa. Tuttavia, di seguito è riportato un modello di indicatori del rischio.

Compiti degli organi sociali

Il Liquidatore Unico con cadenza semestrale verifica i suddetti parametri di criticità e ne condivide i risultati con il Revisore Unico.
Con cadenza annuale il Liquidatore Unico comunica ai Soci l'esito di tali parametri.

In caso di superamento della soglia di allarme, il Liquidatore Unico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento.
Liquidatore Unico convoca senza indugio l'Assemblea dei Soci affinché detto piano di risanamento sia approvato dall'Assemblea dei Soci stessi.

Nel merito, l'analisi del bilancio 2020 evidenziano le seguenti risultanze:

INDICATORI della Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A.

	Soglia di allarme	Risultanze 2020
1)	la gestione operativa della società sia negativa per tre esercizi consecutivi 2018,2019,2020	NO
2)	le perdite di esercizio cumulate negli ultimi tre esercizi, al netto degli eventuali utili di esercizio del medesimo periodo, abbiano eroso il patrimonio netto in una misura superiore al 20%;	NO
3)	la relazione redatta dalla società di revisione, quella del revisore legale o quella del collegio sindacale rappresentino dubbi di continuità aziendale	Società posta in liquidazione volontaria ai sensi del D.Lgs. 175/2016
4)	l'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, sia inferiore a 1 in una misura superiore del 20%;	0,91
5)	il peso degli oneri finanziari, misurato come oneri finanziari su fatturato, è superiore al 10%	7,54%
6)	l'indice di disponibilità finanziaria, dato dal rapporto tra attività correnti e passività correnti, è inferiore ad 1	1,92
7) a	gli indici di durata dei crediti a breve termine (360/fatturato/crediti a bt e 360/fatturato/debiti a bt) superano i 180 giorni e questi superano il 40% dell'attivo.	0 gg 0,01%
7) b	gli indici di durata dei debiti a breve termine (360/fatturato/crediti a bt e 360/fatturato/debiti a bt) superano i 180 giorni e questi superano il 40% del passivo.	169 gg 0,04%

Valutazione dell'opportunità di integrare gli strumenti di governo societario ai sensi dell'art. 6, commi 3, 4 e 5 D.Lgs. 175/2016

	Oggetto della valutazione	Risultanza della valutazione
a)	Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o	Si ritiene l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta

	intellettuale;	
b)	Un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;	Si ritiene l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta
c)	Codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;	Si ritiene l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta
d)	Programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione europea.	Si ritiene l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta

Chianciano Terme, 28 maggio 2021

Il Liquidatore

Massimiliano Galli