



TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE S.P.A.

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

Esercizio 2017



TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE S.P.A.

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 31/12/2016, 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”.

la Terme di Chianciano Immobiliare Spa è partecipata al 73,81% dalla Regione Toscana, oltre che dal Comune di Chianciano Terme 18,70% e la Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A. 7,49%

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 regola 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.



TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE S.P.A.

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 2016 pari al 30,19%.

La Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. sta effettuando il completamento degli investimenti strutturali inerenti il complesso delle piscine termali Theia annesse allo stabilimento termale Sillene in Chianciano Terme, di proprietà e date in gestione alla Terme di Chianciano S.p.A., nell'ambito sia del programma straordinario sulla diversificazione, stagionalizzazione e rilancio dell'offerta termale sia del piano industriale redatto dalla Terme di Chianciano S.p.A.

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.

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 Legislativo 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, la *governance* della Società è articolata come segue:

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

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. Tale valutazione è stata effettuata attraverso l'analisi di alcuni indici di bilancio, opportunamente costruiti in base alle caratteristiche specifiche della Società.

Attraverso l'analisi di tali indici è possibile ottenere informazioni utili alla valutazione delle dinamiche gestionali della Società, così come richiesto dall'art. 14 del D. Lgs. 175/2016, il quale prevede che, qualora affiorino, in questa sede, uno o molteplici indicatori di una potenziale crisi aziendale, l'organo di vertice della società a controllo pubblico adotti, senza nessun indugio, i provvedimenti che si rendono necessari per arrestare l'aggravamento della crisi, per circoscriverne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento.



TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE S.P.A.

Atteso che l'andamento gestionale è un fenomeno dinamico, l'analisi di bilancio per indici è stata svolta con riferimento ai bilanci degli ultimi tre esercizi della Società coprendo pertanto un intero triennio (2015, 2016 e 2017).

Il programma di valutazione del rischio di crisi aziendale prevede l'individuazione di una "soglia di allarme", qualora si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) la gestione operativa della società sia negativa per tre esercizi consecutivi (differenza tra valore e costi della produzione: $A \text{ meno } B$, ex articolo 2525 c.c.);
- 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%;
- 3) la relazione redatta dalla società di revisione, quella del revisore legale o quella del collegio sindacale rappresentino dubbi di continuità aziendale;
- 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%;
- 5) il peso degli oneri finanziari, misurato come oneri finanziari su fatturato, è superiore al 10%.

Sono, inoltre, calcolati, pur non considerandoli indici di rischio, ma come elemento di analisi del peso degli oneri finanziari, anche i seguenti indicatori:

- 6) l'indice di disponibilità finanziaria, dato dal rapporto tra attività correnti e passività correnti, è inferiore ad 1;
- 7) gli indici di durata dei crediti e dei debiti a breve termini ($360/\text{fatturato}/\text{crediti a bt}$ e $360/\text{fatturato}/\text{debiti a bt}$) superano i 180 giorni e questi superano rispettivamente il 40% dell'attivo e del passivo.

Compiti degli organi sociali

L'Amministratore Unico con cadenza semestrale verifica i suddetti parametri di criticità e ne condivide i risultati con il Revisore Unico.

Con cadenza annuale l'Amministratore Unico comunica ai Soci l'esito di tali parametri.

In caso di superamento della soglia di allarme, l'Amministratore 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.

L'Amministratore Unico convoca senza indugio l'Assemblea dei Soci affinché detto piano di risanamento sia approvato dall'Assemblea dei Soci stessi.



TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE S.P.A.

Nel merito, l'analisi del bilancio 2017 evidenziano le seguenti risultanze:

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

	Soglia di allarme	Risultanze 2017
1)	la gestione operativa della società sia negativa per tre esercizi consecutivi 2015, 2016 e 2017;	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	NO
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%;	0,96
5)	il peso degli oneri finanziari, misurato come oneri finanziari su fatturato, è superiore al 10%	21,04%
6)	l'indice di disponibilità finanziaria, dato dal rapporto tra attività correnti e passività correnti, è inferiore ad 1	1,95
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.	221 gg 3,32%
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.	843,80 gg

Azioni dell'Amministratore Unico in caso di superamento della soglia di allarme

Nel corso del 2017 si è verificato il superamento della soglia di allarme in merito al peso degli oneri finanziari pari al 21,04% sul fatturato. Si tratta di oneri finanziari relativi ai mutui accessi. Nel corso di tale esercizio la società aveva già intrapreso azioni correttive, inoltrando formale richiesta di rimodulazione del debito bancario alla Banca MPS. Solo a febbraio 2017 Banca MPS ha concesso sui tre mutui accessi una riduzione del tasso d'interesse fisso dal 7,20% al 3,30% tasso d'interesse parziale. La società ha intrapreso medesima azione con il mutuo legato a Banca Cras chiedendo l'applicazione della medesime condizioni; l'operazione è andata a buon fine. Pertanto, gli effetti dei minori tassi d'interesse si sono esplicitati a partire dal marzo 2017. Inoltre, e contestualmente, la società aveva intrapreso con Banca Mps un'ulteriore richiesta finalizzata ad una riduzione dell'indebitamento societario a medio/lungo termine. Era stato, infatti, chiesto il trasferimento dell'ipoteca gravante sul fabbricato c.d Centro Direzionale di Largo Siena. L'operazione si è conclusa a settembre 2017. Questa nuova condizione consentirà la vendita dell'immobile a partire dal 2018. La sua dismissione, inoltre, era stata inserita nel piano industriale 2016-2018, conseguente



TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE S.P.A.

alla DGR 465/2016. Infine, è da tener conto che a seguito del precontenzioso con Terme di Chianciano S.p.A., della rimodulazione dal debito bancario a seguito della richiesta di rimodulazione del canone da parte della società di gestione approvata dalle banche finanziatrici, dell'accordo transattivo con la stessa società di gestione, il canone 2017 ha subito un decremento dovuto anche alla postergazione dello stesso. Questo fattore ha ovviamente influito notevolmente sugli indici 5), 7a) e 7b).

Infine, il Piano straordinario di razionalizzazione delle società partecipate dalla Regione Toscana (revisionato alla luce del D.Lgs. n.100/2017), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 84 del 25 ottobre 2017, ha previsto per le società termali la non ammissibilità ai sensi dell'art. 4 del d.lgs. 175/2016 dell'oggetto sociale con conseguente inserimento nel piano di razionalizzazione. Nello specifico per la Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. (partecipata al 73,81%) la Regione Toscana ha, dunque, previsto la messa in liquidazione da deliberare entro il 31 dicembre 2017.

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 intellettuale;	Si ritiene l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta
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



TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE S.P.A.

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, 29 ottobre 2018

Il Liquidatore
Massimiliano Galli