

TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

| Dati anagrafici | |
|---|---|
| Sede in | LARGO SIENA 3 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) |
| Codice Fiscale | 00423030584 |
| Numero Rea | SI 000000049960 |
| P.I. | 00823660527 |
| Capitale Sociale Euro | 17.602.845 i.v. |
| Forma giuridica | S.p.A. |
| Settore di attività prevalente (ATECO) | 682001 |
| 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

| | 31-12-2017 | 31-12-2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | | |
| 1) costi di impianto e di ampliamento | 1.817 | 3.361 |
| Totale immobilizzazioni immateriali | 1.817 | 3.361 |
| II - Immobilizzazioni materiali | | |
| 1) terreni e fabbricati | 16.764.461 | 15.264.474 |
| 2) impianti e macchinario | 2.301.671 | 2.157.232 |
| 4) altri beni | 2.260 | 1.991 |
| 5) immobilizzazioni in corso e acconti | 10.855 | 493.991 |
| Totale immobilizzazioni materiali | 19.079.247 | 17.917.688 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | | |
| 1) partecipazioni in | | |
| a) imprese controllate | 1.356.711 | 1.660.799 |
| d-bis) altre imprese | 9.000 | 9.000 |
| Totale partecipazioni | 1.365.711 | 1.669.799 |
| Totale immobilizzazioni finanziarie | 1.365.711 | 1.669.799 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 20.446.775 | 19.590.848 |
| C) Attivo circolante | | |
| II - Crediti | | |
| 1) verso clienti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 320.009 | 380.150 |
| Totale crediti verso clienti | 320.009 | 380.150 |
| 5-bis) crediti tributari | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | (19.250) | 7.921 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 6.899 | 0 |
| Totale crediti tributari | (12.351) | 7.921 |
| 5-quater) verso altri | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 13.413 | 7.213 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 2.849 | 2.849 |
| Totale crediti verso altri | 16.262 | 10.062 |
| Totale crediti | 323.920 | 398.133 |
| IV - Disponibilità liquide | | |
| 1) depositi bancari e postali | 412.903 | 1.576.231 |
| 3) danaro e valori in cassa | 205 | 112 |
| Totale disponibilità liquide | 413.108 | 1.576.343 |
| Totale attivo circolante (C) | 737.028 | 1.974.476 |
| D) Ratei e risconti | 2.000 | 1.366 |
| Totale attivo | 21.185.803 | 21.566.690 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | | |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | (936.522) | (886.784) |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | (345.225) | (49.738) |
| X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio | (5.165) | (5.165) |
| Totale patrimonio netto | 16.315.933 | 16.661.158 |

| | | |
|---|------------|------------|
| B) Fondi per rischi e oneri | | |
| 4) altri | 48.668 | 48.668 |
| Totale fondi per rischi ed oneri | 48.668 | 48.668 |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 14.883 | 12.698 |
| D) Debiti | | |
| 4) debiti verso banche | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 128.946 | 187.421 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 3.318.935 | 3.431.380 |
| Totale debiti verso banche | 3.447.881 | 3.618.801 |
| 7) debiti verso fornitori | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 258.117 | 282.973 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 865 |
| Totale debiti verso fornitori | 258.117 | 283.838 |
| 12) debiti tributari | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 852.187 | 591.024 |
| Totale debiti tributari | 852.187 | 591.024 |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 1.854 | 2.160 |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 1.854 | 2.160 |
| 14) altri debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 21.511 | 17.074 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 62.269 | 68.769 |
| Totale altri debiti | 83.780 | 85.843 |
| Totale debiti | 4.643.819 | 4.581.666 |
| E) Ratei e risconti | 162.500 | 262.500 |
| Totale passivo | 21.185.803 | 21.566.690 |

Conto economico

| | 31-12-2017 | 31-12-2016 |
|---|------------|------------|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 542.556 | 717.019 |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| altri | 894 | 6.507 |
| Totale altri ricavi e proventi | 894 | 6.507 |
| Totale valore della produzione | 543.450 | 723.526 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 3.389 | 3.187 |
| 7) per servizi | 75.585 | 72.166 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 6.458 | 6.420 |
| 9) per il personale | | |
| a) salari e stipendi | 28.613 | 28.202 |
| b) oneri sociali | 8.250 | 8.369 |
| c) trattamento di fine rapporto | 2.185 | 2.102 |
| e) altri costi | 120 | 120 |
| Totale costi per il personale | 39.168 | 38.793 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | | |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 1.544 | 13.998 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 4.485 | 3.087 |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 21.072 | 0 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 27.101 | 17.085 |
| 14) oneri diversi di gestione | 261.589 | 273.204 |
| Totale costi della produzione | 413.290 | 410.855 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | 130.160 | 312.671 |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | 6.946 | 30.164 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 6.946 | 30.164 |
| Totale altri proventi finanziari | 6.946 | 30.164 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 114.376 | 108.899 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 114.376 | 108.899 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (107.430) | (78.735) |
| D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie | | |
| 19) svalutazioni | | |
| a) di partecipazioni | 304.089 | 194.333 |
| Totale svalutazioni | 304.089 | 194.333 |
| Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19) | (304.089) | (194.333) |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | (281.359) | 39.603 |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| imposte correnti | 70.765 | 89.341 |
| imposte differite e anticipate | (6.899) | 0 |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 63.866 | 89.341 |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | (345.225) | (49.738) |

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

| | 31-12-2017 | 31-12-2016 |
|--|-------------|------------|
| Rendiconto finanziario, metodo indiretto | | |
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto) | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (345.225) | (49.738) |
| Imposte sul reddito | 63.866 | 89.341 |
| Interessi passivi/(attivi) | 107.430 | 78.735 |
| 1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione | (173.929) | 118.338 |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | | |
| Accantonamenti ai fondi | 2.185 | 2.102 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 6.029 | 17.085 |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore | 304.089 | 194.333 |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | 312.303 | 213.520 |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto | 138.374 | 331.858 |
| Variazioni del capitale circolante netto | | |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | 60.141 | (233.819) |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | (25.721) | (25.099) |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi | (634) | 4.675 |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi | (100.000) | (100.000) |
| Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto | 286.265 | 87.635 |
| Totale variazioni del capitale circolante netto | 220.051 | (266.608) |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto | 358.425 | 65.250 |
| Altre rettifiche | | |
| Interessi incassati/(pagati) | (107.430) | (78.735) |
| (Imposte sul reddito pagate) | (63.866) | (89.341) |
| (Utilizzo dei fondi) | - | (3.244) |
| Altri incassi/(pagamenti) | - | (21) |
| Totale altre rettifiche | (171.296) | (171.341) |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A) | 187.129 | (106.091) |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | | |
| Immobilizzazioni materiali | | |
| (Investimenti) | (1.166.044) | (418.745) |
| Immobilizzazioni immateriali | | |
| (Investimenti) | - | (2.272) |
| Attività finanziarie non immobilizzate | | |
| (Investimenti) | (6.899) | - |
| Disinvestimenti | - | 4.758 |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) | (1.172.943) | (416.259) |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | | |
| Mezzi di terzi | | |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche | (58.475) | 92.981 |
| (Rimborso finanziamenti) | (118.946) | - |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) | (177.421) | 92.981 |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | (1.163.235) | (429.369) |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 1.576.231 | 2.018.551 |
| Danaro e valori in cassa | 112 | 8 |

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio | 1.576.343 | 2.018.559 |
| Disponibilità liquide a fine esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 412.903 | 1.576.231 |
| Danaro e valori in cassa | 205 | 112 |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio | 413.108 | 1.576.343 |

Rendiconto finanziario, metodo diretto

| | 31-12-2017 | 31-12-2016 |
|--|--------------------|------------------|
| Rendiconto finanziario, metodo diretto | | |
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo diretto) | | |
| Incessi da clienti | 395.714 | 98.269 |
| (Pagamenti al personale) | (37.289) | (36.284) |
| (Imposte pagate sul reddito) | (63.866) | (89.341) |
| Interessi incassati/(pagati) | (107.430) | (78.735) |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A) | 187.129 | (106.091) |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | | |
| Immobilizzazioni materiali | | |
| (Investimenti) | (1.166.044) | (418.745) |
| Immobilizzazioni immateriali | | |
| (Investimenti) | - | (2.272) |
| Attività finanziarie non immobilizzate | | |
| (Investimenti) | (6.899) | - |
| Disinvestimenti | - | 4.758 |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) | (1.172.943) | (416.259) |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | | |
| Mezzi di terzi | | |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche | (58.475) | 92.981 |
| (Rimborso finanziamenti) | (118.946) | - |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) | (177.421) | 92.981 |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | (1.163.235) | (429.369) |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 1.576.231 | 2.018.551 |
| Danaro e valori in cassa | 112 | 8 |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio | 1.576.343 | 2.018.559 |
| Disponibilità liquide a fine esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 412.903 | 1.576.231 |
| Danaro e valori in cassa | 205 | 112 |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio | 413.108 | 1.576.343 |

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Dal rendiconto finanziario emerge che il decremento delle disponibilità liquide pari a euro 1.163.235 deriva principalmente dagli interventi effettuati per il completamento degli investimenti delle piscine termali Theia annesse allo Stabilimento Sillene.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, 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 345.225 contro una perdita di euro 49.738 dell'esercizio precedente.

Ciò premesso, passiamo a fornirvi i dati e le indicazioni di corredo, nel rispetto dell'attuale normativa. Il bilancio chiuso al 31.12.2017 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 Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, 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.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- a seguito delle recenti modifiche normative sul bilancio, si sono rese necessarie alcune riclassificazioni di voci dell'esercizio precedente. In particolare le sopravvenienze attive e passive e la riserva negativa delle azioni proprie in portafoglio.
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31.12.2016 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC;
- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter 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 mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, 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.

ATTIVITA' SVOLTA

La società opera nel settore immobiliare ed in particolare la sua attività è diretta alla locazione di immobili propri rappresentati da fabbricati civili, da fabbricati strumentali e da fabbricati, parchi e giardini a destinazione termale.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4, codice civile.

Non si segnalano, inoltre fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

Appartenenza ad un gruppo

La società al 31/12/2017 detiene una partecipazione pari al 30,19% del capitale sociale della società "Terme di Chianciano S.p.A." con sede in Chianciano Terme.

Fatti di rilievo verificatisi nell'esercizio

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente e non si segnalano fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale o la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci di questo bilancio e quelle del bilancio precedente.

Valuta contabile ed arrotondamenti

I prospetti del Bilancio, del Rendiconto Finanziario 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.

Nota integrativa, attivo

Nota Integrativa Attivo

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, così come disciplinato dal Principio Contabile n. 24, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente in funzione del periodo di prevista utilità futura e nei limiti di questa. Se negli esercizi successivi alla capitalizzazione venisse meno la condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione. 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 31/12/2017, sono pari a € 1.817.

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

-

| | Costi di impianto e di ampliamento | Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti | Altre immobilizzazioni immateriali | Totale immobilizzazioni immateriali |
|--|------------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | |
| Costo | - | 128.648 | 548.524 | 677.172 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | - | 128.648 | 548.524 | 677.172 |
| Valore di bilancio | 3.361 | - | - | 3.361 |
| Valore di fine esercizio | | | | |

| | Costi di impianto e di ampliamento | Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti | Altre immobilizzazioni immateriali | Totale immobilizzazioni immateriali |
|--|------------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| Costo | - | 128.648 | 548.524 | 677.172 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | - | 128.648 | 548.524 | 677.172 |
| Valore di bilancio | 1.817 | - | - | 1.817 |

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, così come disciplinato dal Principio Contabile n. 16, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione, applicando, a partire dall'esercizio di entrata in funzione del bene, i coefficienti stabiliti con D.M. 31/12/1988, ritenuti sufficientemente rappresentativi della vita economico - tecnica dei cespiti e del normale periodo di deperimento e consumo nello specifico settore produttivo.

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.

Riguardo agli immobili di proprietà locati direttamente dalla società non si è provveduto a calcolare la quota di ammortamento poiché in via di dismissione accompagnata dalla relazione di un tecnico, ritenendo tale comportamento coerente con la natura dei cespiti, le modalità e le prospettive di utilizzazione degli stessi.

Le spese di manutenzione di natura straordinaria vengono capitalizzate, mentre quelle 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.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

-

| | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni materiali in corso e acconti | Totale Immobilizzazioni materiali |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------|--|----------------------------------|---|-----------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | | | |
| Costo | 22.024.782 | 2.613.534 | 409 | 21.934 | - | 24.660.659 |

| | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni materiali in corso e acconti | Totale Immobilizzazioni materiali |
|--|----------------------|------------------------|--|----------------------------------|---|-----------------------------------|
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 9.121.109 | 1.027.351 | 409 | 20.526 | - | 10.169.395 |
| Valore di bilancio | 15.264.474 | 2.157.232 | - | 1.991 | 493.991 | 17.917.688 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | 1.003.455 | 148.359 | - | 831 | - | 1.152.645 |
| Totale variazioni | 1.003.455 | 148.359 | - | 831 | - | 1.152.645 |
| Valore di fine esercizio | | | | | | |
| Costo | 23.028.237 | 2.761.894 | 409 | 22.765 | - | 25.813.305 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 9.121.109 | 1.027.351 | 409 | 20.526 | - | 10.169.395 |
| Valore di bilancio | 16.764.461 | 2.301.671 | - | 2.260 | 10.855 | 19.079.247 |

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte 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. Per le precisazioni in merito si rimanda al paragrafo relativo alle partecipazioni finanziarie.

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.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni al 31/12/2017, sono pari a € 1.817.

Rimanenze

Non sono presenti a bilancio le rimanenze di magazzino.

Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali

Nessuno degli elementi presenti tra le immobilizzazioni materiali iscritte a bilancio è stato oggetto di rivalutazione monetaria e/o economica.

Immobilizzazioni finanziarie

In questo capitolo viene fornita adeguata informazione sulle immobilizzazioni finanziarie presenti a bilancio. Le immobilizzazioni al 31/12/2017, sono pari a € 1.365.711.

Dal 23 novembre 2001 la società possiede n.7 azioni proprie il cui valore nominale unitario è di € 21,59 per un totale di € 151,15. In bilancio tali azioni sono state iscritte in base al costo di acquisto che è pari a € 5.164,57. In adempimento alle nuove disposizioni è stata creata l'apposita riserva negativa per azioni proprie in portafoglio.

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

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.

| | Partecipazioni in imprese controllate | Partecipazioni in altre imprese | Totale partecipazioni | Azioni proprie |
|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | |
| Valore di bilancio | 1.660.799 | 9.000 | 1.669.799 | 5.165 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Svalutazioni | 304.089 | 0 | 304.089 | 0 |
| Totale variazioni | -304.089 | 0 | -304.089 | 0 |
| Valore di fine esercizio | | | | |
| Svalutazioni | 304.089 | 0 | 304.089 | 0 |
| Valore di bilancio | 1.356.711 | 9.000 | 1.365.711 | 5.165 |

Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate

Si riporta qui di seguito l'elenco delle partecipazioni in imprese collegate o controllate come richiesto dal punto 5 dell'art. 2427 del Codice Civile.

| | Denominazione | Città o Stato | Capitale in euro | Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro | Patrimonio netto in euro | Quota posseduta in euro | Quota posseduta in (%) | Valore a bilancio o corrispondente credito |
|--------|----------------------------|-----------------------|------------------|--|--------------------------|-------------------------|------------------------|--|
| | TERME DI CHIANCIANO S.P.A. | Chianciano Terme (SI) | 8.240.356 | 1031.709 | 4.493.907 | 2.488.089 | 30,19 | 1.356.711 |
| Totale | | | | | | | | 1.356.711 |

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Ai sensi dell'art. 2427-bis, 1 comma, n. 2, C.c. si riporta di seguito l'analisi degli strumenti finanziari iscritti a bilancio.

La partecipazione in Terme di Chianciano S.p.A. è stata valutata con il metodo del patrimonio netto, ex art., 2426 comma 4 C.c.. con riferimento al patrimonio netto alla data del 31/12/2017. Per il presente bilancio di esercizio si è ritenuto opportuno di svalutare prudenzialmente la partecipazione giudicando che le prospettive reddituali, non consentano di prevedere nel breve periodo il recupero del maggior valore rappresentato dalla valutazione al costo.

In particolare la partecipazione nella Terme di Chianciano S.p.A., è stata aggiornata in virtù del risultato negativo di esercizio 2017 che emerge dal progetto di bilancio 2017 proveniente dalla "Terme di Chianciano S.P.A." in data 18.10.2018 e pari a € 1.031.709. La svalutazione ammonta, dunque, a € 304.089.

Attivo circolante

Di seguito si riporta l'informativa riguardante l'Attivo Circolante.

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Attivo circolante: crediti

I crediti iscritti nell'Attivo Circolante al 31/12/2017, sono pari a € 332.999..

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni 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.

Variazioni 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 | 380.150 | (60.141) | 320.009 | 320.009 | - |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 7.921 | (20.272) | (12.351) | (19.250) | 6.899 |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 10.062 | 6.200 | 16.262 | 13.413 | 2.849 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 398.133 | (74.213) | 323.920 | 314.172 | 9.748 |

Fondo svalutazione crediti

Di seguito viene fornito il dettaglio della formazione e l'utilizzo del fondo svalutazione crediti:

| | Fondo svalutazione civilistico |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 0 |
| Variazioni nell'esercizio | |
| Accantonamento nell'esercizio | 21.072 |
| Utilizzo nell'esercizio | 0 |
| Totale variazioni | 21.072 |
| Valore di fine esercizio | 21.072 |

Il fondo è stato incrementato dell'importo di € 21.072 per la svalutazione di alcuni crediti al presumibile valore di realizzo ai sensi dell'art. 2424 Codice civile ed ai sensi del Principio contabile OIC 15.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate

Non sussistono partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate.

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate

Non sussistono partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate.

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 | 1.576.231 | (1.163.328) | 412.903 |
| Denaro e altri valori in cassa | 112 | 93 | 205 |
| Totale disponibilità liquide | 1.576.343 | (1.163.235) | 413.108 |

Variazioni delle disponibilità liquide

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 31/12/2017, sono pari a € 413.108.

Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide

Non vi sono ulteriori informazioni significative da fornire relativamente alle disponibilità liquide.

Ratei e risconti attivi

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 31/12/2017, sono pari a € 2.000.

| | Altri risconti attivi | Totale ratei e risconti attivi |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 1.366 | 1.366 |
| Variazione nell'esercizio | -634 | -634 |
| Valore di fine esercizio | 2.000 | 2.000 |

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Stato Patrimoniale Passivo e Patrimonio netto

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. .

In base al punto 7 dell'art. 2427 C.c., si evidenzia la composizione della voce "Altre riserve" in quanto di importo apprezzabile.

| | Valore inizio esercizio | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|-------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Capitale | 17.602.845 | | 17.602.845 |
| Altre riserve | | | |
| Varie altre riserve | 0 | | 0 |
| Totale altre riserve | 0 | | 0 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | -886.784 | | -936.522 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | -49.738 | -345.225 | -345.225 |
| Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio | -5.165 | | -5.165 |
| Totale patrimonio netto | 16.661.158 | -345.225 | 16.315.933 |

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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 |
|--|----------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Capitale | 17.602.845 | di capitale | |
| Riserva legale | 0 | | B |
| Altre riserve | | | |
| Versamenti in conto aumento di capitale | 0 | | A |
| Versamenti a copertura perdite | 0 | | B |
| Utili/Perdite portati a nuovo | -936.522 | | |
| Totale | 16.666.323 | | |
| Quota non distribuibile | | | |
| Residua quota distribuibile | | | |

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.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui 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.

Non si presentano variazioni intervenute nella consistenza della voce "Fondi per rischi e oneri".

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento di fine rapporto lavoro

Informazioni sul 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 |
|-------------------------------|--|
| Valore di inizio esercizio | 12.698 |
| Variazioni nell'esercizio | |
| Accantonamento nell'esercizio | 2.185 |
| Totale variazioni | 2.185 |
| Valore di fine esercizio | 14.883 |

Il fondo TFR accantonato rappresenta il debito della società verso i dipendenti alla chiusura dell'esercizio al netto di eventuali anticipi. Per i contratti di lavoro cessati, con pagamento previsto prima della chiusura dell'esercizio o nell'esercizio successivo, il relativo TFR è stato iscritto nella voce C14 Altri debiti dello Stato Patrimoniale Passivo. Il fondo TFR al 31/12/2017 risulta pari a € 14.883. Non vi sono ulteriori dettagli da fornire sulla composizione della voce T.F.R.

Debiti

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 |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Debiti verso banche | 3.618.801 | (170.920) | 3.447.881 | 128.946 | 3.318.935 |
| Debiti verso fornitori | 283.838 | (25.721) | 258.117 | 258.117 | 0 |
| Debiti tributari | 591.024 | 261.163 | 852.187 | 852.187 | - |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 2.160 | (306) | 1.854 | 1.854 | - |
| Altri debiti | 85.843 | (2.063) | 83.780 | 21.511 | 62.269 |
| Totale debiti | 4.581.666 | 62.153 | 4.643.819 | 1.262.615 | 3.381.204 |

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 speciali di credito. Detta voce di debito è costituita da anticipazioni, scoperti di conto corrente, accettazioni bancarie 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, imposte sul reddito del presente esercizio per € 63.866 e debiti per IMU per € 574.520, mentre la differenza è relativa ad imposte sul reddito dei precedenti esercizi.

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:

1. Mutuo di € 635.269 sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena nell'esercizio 2000. Tale mutuo, a seguito di ricontrattazione, ha una durata ventennale ed è garantito da un'ipoteca di €

2.324.056 sullo stabilimento industriale "Sillene" sito in Chianciano Terme Piazza Marconi n. 16. Fino al 1/07/2016 sono state rimborsate rate di soli interessi.

2. Mutuo di €. 1.362.227 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 è di €. 3.250.000 e verrà erogato per stati di avanzamento lavori. Tale mutuo, a seguito di ricontrattazione, ha durata ventennale ma il rimborso del capitale, è avvenuto partire dal 1/07/2016. A garanzia del finanziamento è stata iscritta ipoteca di 2° grado di € 6.500.000 sullo stesso stabilimento industriale "Sillene".

3. Mutuo di €. 830.434 sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena nell'esercizio corrente. Tale mutuo, ha una durata ventennale ed è garantito da un'ipoteca di € 1.720.000 sul fabbricato stabilimento industriale "Sillene - piscine termali Theia. Fino al 1/07/2016 sono state rimborsate rate di soli interessi.

4. Mutuo di € 491.006 erogato dalla Banca CRAS di Chianciano Terme Sovicille ed accollato a seguito della fusione per incorporazione della Terme di Chianciano Servizi srl citata in premessa, con durata ventennale garantito da un'ipoteca di € 1.000.000 sul fabbricato sito in Largo Siena 3 di proprietà. Fino al 1/07/2016 verranno rimborsate rate di soli interessi.

| | Debiti assistiti da ipoteche | Totale debiti assistiti da garanzie reali | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale |
|--|------------------------------|---|--|------------------|
| Debiti verso banche | 3.318.935 | 3.318.935 | 128.946 | 3.447.881 |
| Debiti verso fornitori | 0 | 0 | 258.117 | 258.117 |
| Debiti tributari | 0 | 0 | 861.266 | 861.266 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 0 | 0 | 1.854 | 1.854 |
| Altri debiti | 0 | 0 | 83.780 | 83.780 |
| Totale debiti | 3.318.935 | 3.318.935 | 1.333.963 | 4.652.898 |

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 31/12/2017, sono pari a € 162.500 e sono rappresentati principalmente da ricavi sospesi relativi ai canoni integrativi anticipati di competenza dell'esercizio 2018.

| | Altri risconti passivi | Totale ratei e risconti passivi |
|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 262.500 | 262.500 |
| Variazione nell'esercizio | -100.000 | -100.000 |
| Valore di fine esercizio | 162.500 | 162.500 |

Nota integrativa, conto economico

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.

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

Ricavi

I proventi per prestazioni di servizio sono stati iscritti al momento della conclusione degli stessi, con l'emissione della fattura o con apposita comunicazione inviata al cliente. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in riferimento alla competenza temporale. Il valore dei ricavi è esposto al netto di resi, sconti, abbuoni e premi e imposte connesse.

Imposte sul reddito e fiscalità differita

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).

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 (%) |
|---|-----------------------------|---------------------------|------------|----------------|
| Valore della produzione: | | | | |
| ricavi delle vendite e delle prestazioni | 717.019 | 542.556 | -174.463 | 24,33 |
| altri ricavi e proventi | | | | |
| contributi in conto esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 |
| altri | 6.507 | 894 | -5.613 | -86,26 |
| Totale altri ricavi e proventi | 6.507 | 894 | -5.613 | -86,26 |
| Totale valore della produzione | 723.526 | 543.450 | -180.077 | -24,89 |

Costi della produzione

Di seguito si riporta l'informativa riguardante i Costi della Produzione.

| | Valore esercizio precedente | Valore esercizio corrente | Variazione | Variazione (%) |
|--|-----------------------------|---------------------------|------------|----------------|
| | | | | |

| | | | | |
|--|---------|---------|---------|-------|
| Costi della produzione: | | | | |
| per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 3.187 | 3.389 | 202 | 6,33 |
| per servizi | 72.166 | 75.585 | 3.419 | 4,74 |
| per godimento di beni di terzi | 6.420 | 6.458 | 38 | 0,59 |
| per il personale | 38.793 | 39.168 | 375 | 0,96 |
| ammortamenti e svalutazioni | 17.085 | 27.101 | 10.015 | 58,61 |
| oneri diversi di gestione | 273.204 | 261.589 | -11.615 | -4,25 |
| Totale costi della produzione | 410.885 | 413.290 | 2.434 | 0,59 |

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 € 2.931 rappresentati da interessi passivi per dilazione imposte.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Rettifiche di valore di attività finanziarie

In merito all'informativa riguardante le Rettifiche di valore di attività finanziarie, si da atto che la svalutazione iscritta in bilancio è riferita alla partecipazione nella Terme di Chianciano S.p.A. come meglio precisato nel prospetto sopra riportato relativo alle informazioni sulle partecipazioni in imprese collegate o controllate.

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 (%) |
|--|------------------------------------|----------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate: | | | | |
| imposte correnti | 89.341 | 70.765 | 18.576 | -20,79 |
| imposte anticipate | 0 | -6.899 | 6.899 | 100 |
| Totale | 89.341 | 63.866 | 25.475 | -28,51 |

Al fine di comprendere a meglio la dimensione della voce "20-Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate", qui di seguito si riporta un dettaglio che consente la "riconciliazione" dell'onere fiscale teorico da bilancio con l'imponibile fiscale ed evidenza, nel contempo, l'aliquota effettivamente applicata.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali

L'ammontare dei proventi di entità o incidenza eccezionali è pari a euro 855, quale sopravvenienza attiva.

Per quanto riguarda invece gli oneri di entità o incidenza eccezionali il cui ammontare è pari a euro 5.865, la voce più significativa che ha concorso a formare l'importo iscritto in bilancio è rappresentata da sopravvenienze passive.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

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 (%) |
|--|-----------------------------|---------------------------|------------|----------------|
| Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate: | | | | |
| imposte correnti | 89.341 | 70.765 | -18.576 | -20,79 |
| imposte anticipate | 0 | -6.899 | -6.899 | 100 |
| Totale | 89.341 | 63.866 | 25.475 | 28,51 |

Le imposte dell'esercizio corrente sono così articolate:

-IRES €52.457

-IRAP € 18.308

- CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE € 6.899 IRES ANTICIPATA

Le imposte anticipate sono pari alla maggiorazione IRES derivante dagli interessi indeducibili. Tale imposta potrà essere recuperata negli esercizi futuri in capienza di ROL.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Nota integrativa rendiconto finanziario

- Dal rendiconto finanziario emerge che il decremento delle disponibilità liquide pari a euro 1.163.235 deriva principalmente dagli interventi effettuati per il completamento degli investimenti delle piscine termali Theia annesse allo Stabilimento Sillene.

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 2017 è composto mediamente come segue:

| | Dirigenti e Quadri | Impiegati | Operai e intermedi | Totale |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|--------|
| Inizio esercizio | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Assunzioni/passaggi di qualifica | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uscite/passaggi di qualifica | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fine esercizio | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Numero medio | 0 | 1 | 0 | 1 |

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 l'ammontare dei compensi spettanti all'organo amministrativo è risultato pari a Euro 11.600, mentre l'ammontare dei compensi spettanti cumulativamente ai sindaci è risultato pari a Euro 16.633, mentre quello per il Revisore Unico ex D.Lgs. 175/2016 (nomina agosto 2017) in quota parte ammonta a Euro 1.630. Non sono stati sostenuti costi per altri servizi di verifica nonché per altri servizi diversi dalla revisione contabile.

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

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e dai conti d'ordine

Le garanzie personali o reali concesse sono state indicate nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata. Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale. Le garanzie prestate sono relative alla fideiussione per € 53.511 a favore dell'Agenzia delle Entrate quale garanzia per la richiesta di rimborso IVA a credito del 2° trimestre 2012 e per € 225.000 alle fideiussioni assicurative prestate a garanzia delle concessioni minerarie a favore del Comune di Chianciano Terme.

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

Conti d'ordine

| | Valore di inizio esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|----------------------------|--------------------------|
| Rischi assunti dall'impresa | | |
| Fideiussioni | 278.511 | 278.511 |
| Totale rischi assunti dall'impresa | 278.511 | 278.511 |
| Impegni assunti dall'impresa | | |
| Beni di terzi presso l'impresa | | |
| Altri conti d'ordine | | |
| Totale conti d'ordine | 278.511 | 278.511 |

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

Operazioni con parti correlate (art. 2427, n. 22-bis C.c.)

Al fine dell'informativa obbligatoria ai sensi dell'art. 2427, n. 22-bis del Codice Civile si fa presente che il contratto di gestione stipulato con la società collegata "Terme di Chianciano S.p.A." è stato redatto a seguito dell'aggiudicazione, da parte di quest'ultima società, del bando pubblico di privatizzazione finalizzato alla separazione tra la proprietà del complesso termale e la gestione del medesimo.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427, n. 22-ter C.c.)

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

Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2017, predisposto alla data del 30 marzo 2018 considerava la seguente situazione.

La partecipata Terme di Chianciano S.p.A. nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 marzo 2018 deliberava di rinviare l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 e del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017, avvalendosi del maggior termine dei centoottanta giorni per la convocazione dell'assemblea ordinaria; il Consiglio teneva, infatti, conto del nuovo piano di ristrutturazione ex art. 67 L.F. ancora in fase di approvazione da parte delle banche finanziatrici (Banca MPS e Banca CRAS). Inoltre, tale piano prevedeva anche una rimodulazione del canone dovuto a questa Società. Con l'accordo di tutte le parti, questa società ha predisposto e trasmesso alle banche finanziatrici citate un'apposita di "Proposta di riscadenziamento del proprio debito conseguente alla richiesta di revisione del canone da parte di Terme di Chianciano 2018-2022", pena lo stato di crisi della partecipata.

Per quanto sopra sono, dunque, emerse difficoltà in merito alla definitiva stesura del Bilancio di esercizio 2017, in riferimento alle particolari esigenze connesse al risultato di esercizio 2017 della partecipata Terme di Chianciano.

Conseguentemente per tale stesura definitiva del bilancio dell'esercizio da chiudere al 31 dicembre 2017, sentito il Collegio sindacale, si è reso opportuno avvalersi del maggior termine di cento ottanta giorni, previsto dall'articolo 2364 Codice Civile e dall'art. 7 del vigente Statuto sociale, per convocare l'assemblea ordinaria per la approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

L'assemblea ordinaria è stata regolarmente convocata in prima convocazione per il 22 giugno 2018 ed il successivo 20 luglio 2018. In entrambi i casi le assemblee sono andate deserte.

A settembre 2018 sono stati sottoscritti sia gli accordi tra le banche finanziatrici (Banca MPS e Banca CRAS) e distintamente da questa Società e dalla Società di Gestione, nonché è in fase di sottoscrizione l'accordo transattivo fra Terme di Chianciano Immobiliare e Terme di Chianciano.

Questa nuova situazione ha determinato l'approvazione dei bilanci 2016 e 2017 da parte della società di gestione e conseguentemente la stesura definitiva del bilancio 2017 di questa società.

Si è trattato, pertanto, di un esercizio 2017 articolato che ha dovuto considerare le complesse vicende societarie, legate alla situazione di estrema difficoltà economica, finanziaria e di governance della partecipata Terme di Chianciano e della prevista liquidazione volontaria di questa società, come da DGR n. 33/2018.

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 effettuarsi entro il 31 dicembre 2017.

Anche l'oggetto sociale della società Terme di Chianciano S.p.A., partecipata da Terme di Chianciano Immobiliare S.p.a. al 30,19%, è stato considerato dalla Regione non ammissibile ai sensi della normativa citata. Tuttavia, non è stata inserita direttamente nel piano di razionalizzazione, poiché la partecipazione sarà oggetto di successiva valutazione in fase liquidatoria.

Nel piano è stato previsto che sia la Giunta Regionale ad individuare i criteri di liquidazione volti all'assegnazione dei beni immobili dopo il pieno soddisfacimento dei creditori sociali.

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 della Società, ex art. 2484 e seguenti del codice civile.

La deliberazione della Giunta Regionale ha confermato le necessità espresse dalla società e le valutazioni effettuate dal Collegio sindacale e dal Revisore Unico veicolate attraverso un esercizio provvisorio sia nell'ottica di mantenere e massimizzare il valore dell'azienda sia di evitare possibile richieste di danni da parte di terzi (e nello specifico anche da parte della società di gestione Terme di Chianciano S.p.A.). Il tutto, comunque, finalizzato alla cessazione dell'attività dell'azienda e della liquidazione.

Si ritiene che con tale liquidazione, possano essere mantenuti i valori degli assets societari in virtù della peculiare attività svolta e della determinazione dell' esercizio provvisorio sia nell'ottica di mantenere e massimizzare il valore dell'azienda sia di evitare possibile richieste di danni da parte di terzi.

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, l'Organo amministrativo propone all'assemblea la seguente destinazione della perdita d'esercizio:

- a integrazione delle perdita portate a nuovo € 345.225.

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.

L'Amministratore Unico
(Massimiliano Galli)

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.