

TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE**Bilancio di esercizio al 31/12/2023**

Dati anagrafici	
Denominazione	TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE
Sede	LARGO SIENA 3 53042 CHIANCIANO TERME (SI)
Capitale sociale	17.602.845
Capitale sociale interamente versato	si
Codice CCIAA	SI
Partita IVA	00823660527
Codice fiscale	00423030584
Numero REA	49960
Forma giuridica	Societa' Per Azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	Locazione immobiliare di beni propri (68.20.01)
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

	31/12/2023	31/12/2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	13.055.508	13.055.508
2) impianti e macchinario	1.872.876	1.872.876
Totale immobilizzazioni materiali	14.928.384	14.928.384
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	9.000	9.000
Totale partecipazioni	9.000	9.000
Totale immobilizzazioni finanziarie	9.000	9.000
Totale immobilizzazioni (B)	14.937.384	14.937.384
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.036.377	636.457
Totale crediti verso clienti	1.036.377	636.457
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	123	14
Totale crediti tributari	123	14
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.812	8.502
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.189	3.059
Totale crediti verso altri	12.001	11.561
Totale crediti	1.048.501	648.032
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	101.547	274.150
3) danaro e valori in cassa	41	205
Totale disponibilità liquide	101.588	274.355
Totale attivo circolante (C)	1.150.089	922.387
D) Ratei e risconti	17.902	11.368
Totale attivo	16.105.375	15.871.139
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	17.602.845	17.602.845
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	0	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(5.972.578)	(2.637.963)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(39.381)	(3.334.615)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.165)	(5.165)
Totale patrimonio netto	11.585.721	11.625.102
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	111.534	125.318
4) altri	148.668	148.668
Totale fondi per rischi ed oneri	260.202	273.986
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	31.148	28.606
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	364.977	364.977
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.875.809	2.875.808
Totale debiti verso banche	3.240.786	3.240.785

7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	59.303	54.573
Totale debiti verso fornitori	59.303	54.573
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	532.639	371.553
esigibili oltre l'esercizio successivo	245.046	135.780
Totale debiti tributari	777.685	507.333
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.043	2.060
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.043	2.060
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.686	44.893
esigibili oltre l'esercizio successivo	17.884	24.884
Totale altri debiti	79.570	69.777
Totale debiti	4.159.387	3.874.528
E) Ratei e risconti	68.917	68.917
Totale passivo	16.105.375	15.871.139

	31/12/2023	31/12/2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	522.918	549.870
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.099	437.669
Totale altri ricavi e proventi	1.099	437.669
Totale valore della produzione	524.017	987.539
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	11.047	3.750
7) per servizi	101.886	110.806
8) per godimento di beni di terzi	6.522	5.557
9) per il personale		
a) salari e stipendi	30.459	29.784
b) oneri sociali	9.192	8.079
c) trattamento di fine rapporto	2.542	4.073
e) altri costi	120	120
Totale costi per il personale	42.313	42.056
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali		3.012
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		3.435.759
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	70.982	215.734
Totale ammortamenti e svalutazioni	70.982	3.654.505
12) accantonamenti per rischi		66.697
14) oneri diversi di gestione	220.938	246.148
Totale costi della produzione	453.688	4.129.519
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	70.329	(3.141.980)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	473	53
Totale proventi diversi dai precedenti	473	53
Totale altri proventi finanziari	473	53
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	27.199	35.115
Totale interessi e altri oneri finanziari	27.199	35.115

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(26.726)	(35.062)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	43.603	(3.177.042)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	96.768	102.438
imposte differite e anticipate	(13.784)	55.135
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	82.984	157.573
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(39.381)	(3.334.615)

	31/12/2023	31/12/2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(39.381)	(3.334.615)
Imposte sul reddito	82.984	157.573
Interessi passivi/(attivi)	26.726	35.063
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		(287.159)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	70.329	(3.429.138)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi		125.318
Ammortamenti delle immobilizzazioni		3.012
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		3.435.759
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	13.784	(73.798)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	13.784	3.490.291
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	84.113	61.153
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(399.920)	(272.386)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	4.731	(106.479)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(6.534)	1.809
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi		2.917
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	279.579	(570.569)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(122.144)	(944.708)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(38.031)	(883.555)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(26.726)	(35.063)
(Imposte sul reddito pagate)	(96.768)	(157.573)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	(11.242)	120.036
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(134.736)	(72.600)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(172.767)	(956.155)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		912.481
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		

Disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)		912.481
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche		
Accensione finanziamenti		
(Rimborso finanziamenti)		(6.250)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		(6.250)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(172.767)	(49.924)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	274.150	324.191
Assegni		
Danaro e valori in cassa	205	88
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	274.355	324.279
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	101.547	274.150
Assegni		
Danaro e valori in cassa	41	205
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	101.588	274.355
Di cui non liberamente utilizzabili		

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Dal rendiconto finanziario emerge il decremento delle disponibilità liquide par a € 172.767 derivante principalmente dalle seguenti cause: pagamento della gestione corrente e delle imposte d'esercizio arretrate, tenute conto che anche nell'esercizio 2023 non è stato percepito il canone di gestione di competenza dal principale cliente Terme di Chianciano S.p.A. in concordato in continuità.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2023

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del Bilancio intermedio di liquidazione al 31/12/2023.

La Società è stata posta in liquidazione volontaria con delibera dell'Assemblea dei soci del 17 gennaio 2018 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 a seguito della deliberazione di Giunta Regionale n. 33 del 15 gennaio 2018 con decorrenza dal 2 febbraio 2018, data di pubblicazione della nomina del Liquidatore unico, Massimiliano Galli, al registro imprese.

Il presente bilancio, riferito alla data del 31.12.2023, è il sesto successivo alla nomina del Liquidatore ed è stato redatto ai sensi dell'art. 2490 c.c. sulla base delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n.5.

Nell'indicare i principi ed i criteri di valutazione utilizzati ai fini della predisposizione del bilancio intermedio di liquidazione, il principio contabile OIC n.5 "Bilanci di liquidazione" prevede che la liquidazione possa essere articolata attraverso la prosecuzione dell'attività d'impresa ("esercizio provvisorio" o "gestione provvisoria").

La delibera di scioglimento anticipato della società ha stabilito che il Liquidatore è, dunque, autorizzato 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, attribuendogli il potere di compiere tutti gli atti necessari alla conservazione del valore dell'impresa.

Infine, il Liquidatore, nel compiere le attività di cui sopra, dovrà ispirarsi ai criteri di prudenza, economicità ed efficienza nella prospettiva di cessazione dell'attività e di liquidazione dell'impresa.

Pertanto, il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente Nota integrativa ed al Rendiconto finanziario, che ne costituisce parte integrante, evidenzia una perdita di € 39.381 contro una predita di € 3.334.615 dell'esercizio precedente.

Ciò premesso, passiamo a fornirvi i dati e le indicazioni di corredo nel rispetto dell'attuale normativa.

La Nota Integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico nonché il rendiconto finanziario, 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.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio. Le ragioni che hanno giustificato tale dilazione sono costituite dalle particolari esigenze connesse alle operazioni di carattere straordinario in corso

valutazione da parte dei soci pubblici attraverso una proposta di legge e successiva attuazione di un progetto di riqualificazione.

ATTIVITA' SVOLTA

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

In adempimento di quanto disposto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 33/2018 e dalla successiva assemblea dei Soci del 17 gennaio 2018 in merito ai criteri di svolgimento della liquidazione, ai sensi dell'art. 2487 e seguenti del codice civile, la Società ha provveduto ad attuare tutte le azioni legate ai criteri previsti in tali atti.

Appartenenza ad un gruppo

La società al 31/12/2023 non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

Il capitale sociale è detenuto per il 92,51% da enti pubblici rendendola una società a controllo pubblico ai sensi del d.Lgs. 165/2016 e ss.mm.ii.

Attestazione di conformità

Il presente Bilancio è stato redatto in forma ordinaria ai sensi dell'art. 2423, ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa. Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, Rendiconto Finanziario e le informazioni di natura contabile riportate in Nota Integrativa, che costituiscono il presente Bilancio, sono conformi alle scritture contabili, dalle quali sono direttamente ottenute.

Valuta contabile ed arrotondamenti

I prospetti del Bilancio 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

Principi di redazione

Per le ragioni indicate nella parte iniziale, nella redazione del presente bilancio intermedio di liquidazione, sono stati

applicati ordinari criteri di funzionamento, in quanto il patrimonio della società in liquidazione continua a rappresentare un complesso economico funzionante.

(punto 5.1.2 oic5).

Il Bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, ai principi contabili nazionali ed alle interpretazioni fornite dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Anche se durante la liquidazione non vi è più un complesso produttivo funzionante, sono stati comunque utilizzati gli schemi dello Stato patrimoniale e del Conto economico con il contenuto previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

A fronte di ciò è stato tenuto conto di quanto suggerisce il principio contabile OIC N.5 "Bilanci di liquidazione", al paragrafo 5.2.3.

La Nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del Bilancio.

Il bilancio al 31.12.2023 è stato redatto a valori di funzionamento.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, 4 comma, c.c.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Immobilizzazioni Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento, come meglio di seguito specificato. Nel valore d'iscrizione in bilancio sono computati gli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando la riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti esposti

in fattura.

Si richiama quanto avvenuto nel precedente esercizio 2022 ai fini di una migliore comprensione. Il patrimonio immobiliare della società in liquidazione è stato infatti oggetto di perizia di stima al 31 maggio 2023, come indicato dai soci nell'assemblea del 20 aprile 2023. Il valore di stima complessivo degli immobili di proprietà è risultato inferiore al valore contabile delle immobilizzazioni materiali (comprensivo anche degli impianti, attrezzature, ecc.) di € 3.435.759 (valore di bilancio al 31/12/2021). Si è così proceduto alle opportune rettifiche ai relativi fondi svalutazione.

Relativamente ai cespiti oggetto del contratto di gestione con "Terme di Chianciano S.p.A." è stata mantenuta l'iscrizione fra le immobilizzazioni materiali. Non si è proceduto alla loro riclassificazione fra l'attivo circolante in qualità di "beni merce", poiché l'assemblea di liquidazione volontaria ha previsto l'esercizio provvisorio proprio in funzione della prosecuzione di tale contratto fino alla sua scadenza naturale del 2045 e per la generale salvaguardia delle attività termali.

Inoltre, per tali cespiti 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.

Immobilizzazioni Finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni e gli altri titoli, iscritti 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.

Valutazioni delle altre voci di bilancio

Rimanenze

Non sono presenti a bilancio le rimanenze di magazzino.

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.

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, che nel caso specifico, corrisponde al prevedibile valore di estinzione, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene quindi alcuna altra tipologia di attività finanziarie non immobilizzate. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono inoltre presenti strumenti finanziari

derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Disponibilità liquide

Sono iscritte per il loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

"I "Fondi per rischi e oneri" accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati. Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

Oltre ai normali fondi già presenti il liquidatore non ha stanziato il fondo " costi e oneri di liquidazione", in considerazione dell'esercizio provvisorio.

Fondo TFR

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.

Imposte sul reddito

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.

L'IRES differita è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

Ricavi e costi

Sono iscritti nel conto economico in base al criterio di competenza.

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Non sono presenti crediti verso soci per versamenti ancora dovuti.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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 31/12/2023 sono pari a € 0,00 (zero) e quindi risultano tutte ammortizzate.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
14.928.384	14.928.384	

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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; in particolare con riferimento agli art. 2561 e 2562 del c.c., discende l'obbligo di conservazione e di mantenimento in efficienza da parte del conduttore Terme di Chianciano, pur rimanendo gli stessi intestati a questa società.

Riguardo agli immobili di proprietà locati direttamente dalla società non si è provveduto a calcolare la quota di ammortamento poiché in via di dismissione. Tali immobili pur non essendo stati riclassificati tra l'attivo circolante, sono comunque destinati alla vendita e considerata la natura degli stessi, risultano avere un valore di iscrizione contabile non superiore al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato come risulta dalla specifica relazione di un tecnico. Si ritiene tale comportamento coerente con la natura dei cespiti, le modalità e le prospettive di utilizzazione degli stessi ed in linea con i principi valutativi richiamati dall'OIC 16.

Le spese di manutenzione di natura 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.

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà della società.

Come già richiamato nelle pagine precedenti si segnala, invece, che con riferimento al precedente esercizio 2022 sono stati aggiornati in diminuzione, secondo i principi contabili OIC 9, i valori delle immobilizzazioni materiali per un valore complessivo di € 3.435.759, adeguandoli ai valori di mercato; sono stati infatti recepite le valutazioni fatte dal Responsabile del Procedimento nell'apposita perizia tecnico valutativa, come da indicazione dell'Assemblea dei soci del 20/04/2023 (di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 397/2023).

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	18.079.702	2.307.184	409	26.448	20.413.743
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.024.194	434.308	409	26.448	5.485.359
Valore di bilancio	13.055.508	1.872.876			14.928.384
Variazioni nell'esercizio					
Valore di fine esercizio					
Costo	13.055.508	1.872.876			14.928.384
Valore di bilancio	13.055.508	1.872.876			14.928.384

La società non si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2023 prevista dall'art. 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del D.L. 104/2020 (convertito dalla L. 126/2020), come modificato dalla L. 14/2023, di conversione del D.L. 29 dicembre 2022, n. 198, che ha ulteriormente esteso tale facoltà all'esercizio in corso al 31 dicembre 2023. In relazione alle quote di ammortamento si rinvia alle specifiche esposte nella parte iniziale di questo paragrafo.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

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.

La società non possiede, direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, partecipazioni in imprese controllate e collegate.

Fra le partecipazioni in altre imprese si evidenzia che la società possiede una quota per € 9.000 nel Consorzio Chiancia-sì, consorzio volontario senza personalità giuridica con attività esterna fra operatori turistici, termali e sanitari, per promuovere lo sviluppo del comprensorio territoriale del Comune di Chianciano Terme con sede in Chianciano Terme e fondo consortile pari a € 59.592.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	9.000	9.000
Valore di bilancio	9.000	9.000
Variazioni nell'esercizio		
Valore di fine esercizio		
Costo	9.000	9.000
Valore di bilancio	9.000	9.000

Alla data di chiusura dell'esercizio 2021, la società aveva ceduto totalmente, come tipologia di attività finanziarie non immobilizzate, la partecipazione (30,19%) nella Terme di Chianciano S.p.A. con sede legale in Chianciano Terme alla Feidos S.p.A., in ottemperanza al mandato liquidatorio nonché alle vigenti disposizioni normative in materia di società a partecipazione pubblica (D.Lgs. 165/2016 e ss.mm.ii.). La società non è, dunque, più socia di Terme di Chianciano S.p.A.

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione,

- al costo di acquisto o di sottoscrizione
- con il metodo del patrimonio netto.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di “ripristino di valore”.

Strumenti finanziari derivati

La società non possiede strumenti finanziari quali contratti a termine in valuta estera, swap, future, o altre opzioni legate ai contratti derivati destinati ad essere mantenuti oltre l'esercizio successivo.

Attivo circolante

Prima di procedere all'analisi delle singole voci dettagliamo nel prospetto che segue la composizione e la comparazione dell'attivo circolante nei due esercizi considerati.

Descrizione	31.12.2022	31.12.2023	Variazioni
Crediti verso clienti	636.457	1.036.377	399.918
Crediti tributari	14	123	109
Crediti verso altri	11.561	12.001	440
Attività finanziarie non immobiliz.	0	0	0
Disponibilità liquide	274.356	101.588	-172.767
Totale	922.388	1.150.089	227.702

Rimanenze

Non sono presenti rimanenze.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Il totale dei crediti iscritti nell'Attivo Circolante al 31/12/2023 è pari a € 1.048.501.

Variazioni e scadenza 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.

	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	636.457	399.920	1.036.377	1.036.377	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	14	109	123	123	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	11.561	440	12.001	8.812	3.189
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	648.032	400.469	1.048.501	1.045.312	3.189

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante è aumentato rispetto all'anno precedente passando da € 648.032 a € 1.048.501 a causa soprattutto dei canoni di competenza verso Terme di Chianciano S.p.A., tenuto conto anche dell'incremento del fondo svalutazione crediti, come di seguito rappresentato.

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	268.005
Variazioni nell'esercizio:	
- Accantonamento nell'esercizio	70.982
- Utilizzo nell'esercizio	-1.139
Totale variazioni	337.848

In base alle informazioni disponibili alla data di redazione del bilancio, il Liquidatore ritiene il fondo svalutazione crediti congruo rispetto al risultato delle analisi delle passività potenziali connesse ai rischi d'inesigibilità dei crediti sia quelli chirografari sia quelli maturati in corso di procedura concorsuale a partire dal 2021 - Concordato preventivo Terme di Chianciano S.p.A. e per le quali è stato effettuato un opportuno accantonamento al fondo per € 65.292, oltre a € 5.687 per gli altri crediti verso i clienti del fabbricato di Largo Siena.

In questo esercizio si è proceduto all'utilizzo del fondo per € 1.139 a storno di un credito inesigibile relativo a cliente

del fabbricato di Largo Siena e per il quale era stato effettuato nei precedenti esercizi il relativo accantonamento al fondo.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti dell'attivo circolante presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante
Italia	1.036.377
Totale	1.036.377

Area geografica	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	123	12.001	1.048.501
Totale	123	12.001	1.048.501

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

La società non possiede attività finanziarie che non costituiscano immobilizzazioni.

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	274.150	(172.603)	101.547

Denaro e altri valori in cassa	205	(164)	41
Totale disponibilità liquide	274.355	(172.767)	101.588

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 nominale. Il denaro ed i valori bollati in cassa sono stati valutati al valore nominale. Le disponibilità liquide al 31/12/2023 sono pari a € 101.588

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 31/12/2023 sono pari a euro 17.902.

Si tratta esclusivamente di risconti attivi, i cui dati più rilevanti si riferiscono a:

1. Risconti su premi Fideiussioni Concessioni Minerarie per acqua termale euro 9.829
2. Risconti su premi assicurativi euro 7.418

Totale euro 17.902.

	Ratei attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	11.368	11.368
Variazione nell'esercizio	6.534	6.534
Valore di fine esercizio	17.902	17.902

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	17.902
Totale	17.902

Nota integrativa, passivo e 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. .

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni				Risultato di esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	17.602.845							17.602.845
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.637.963)		(3.334.615)					(5.972.578)
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.334.615)		3.334.615				(39.381)	(39.381)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.165)							(5.165)
Totale patrimonio netto	11.625.102						(39.381)	11.585.721

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	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
			per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	17.602.845	B		
Utili portati a nuovo	(5.972.578)	A,B,C,D		
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.165)	A,B,C,D		
Totale	11.625.102			

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari
E: altro

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.

Si è proceduto alla revisione del "Fondi per rischi e oneri" ed il fondo risulta capiente a fronte di rischi contrattuali attualmente presenti e prevedibili.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	125.318	148.668	273.986
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	13.784		13.784
Totale variazioni	(13.784)		(13.784)
Valore di fine esercizio	111.534	148.668	260.202

A fine esercizio si è proceduto a rettificare il fondo imposte differite per € 13.784, quale quota di competenza dell'importo complessivo IRES ai sensi dell'art. 86 comma 4 in relazione alle plusvalenze patrimoniali verificatesi nell'esercizio 2022.

Inoltre, sulla base delle informazioni disponibili, il fondo rischi diversi è stato ritenuto capiente a seguito degli accantonamenti già effettuati per coprire i costi potenziali stimati che potrebbero derivare dal Concordato preventivo presentato dalla Terme di Chianciano S.p.A. il 29 dicembre 2021 al Tribunale di Siena, la cui proposta e piano concordatari sono stati omologati dal Tribunale di Siena a luglio 2023.

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	28.606
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(2.542)
Totale variazioni	2.542
Valore di fine esercizio	31.148

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 verso i dipendenti in forza a tale data. Non sono stati corrisposti anticipi.

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	3.240.785	1	3.240.786	364.977	2.875.809
Debiti verso fornitori	54.573	4.730	59.303	59.303	
Debiti tributari	507.333	270.352	777.685	532.639	245.046
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.060	(17)	2.043	2.043	
Altri debiti	69.777	9.793	79.570	61.686	17.884
Totale debiti	3.874.528	284.859	4.159.387	1.020.648	3.138.739

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

di credito distinti in quelli a breve termine e quelli a medio lungo termine. Detta voce di debito è costituita da anticipazioni, scoperti di conto corrente, 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 per € 5.525;
- imposte sul reddito del presente esercizio e scadenti entro esercizio successivo per € 96.768;
- imposte e tasse rateizzate per € 245.046;
- tributi locali IMU del presente esercizio € 211.536;
- tributi locali IMU del precedente esercizio € 221.745

al netto del credito IVA di € 2.935 risultante al 31.12.2023.

Suddivisione dei debiti per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei debiti, si precisa che tutti i debiti presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori
Italia	3.240.786	59.303
Totale	3.240.786	59.303

Area geografica	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza	Altri debiti	Debiti
-----------------	------------------	--	--------------	--------

		sociale		
Italia	777.685	2.043	79.570	4.159.387
Totale	777.685	2.043	79.570	4.159.387

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. Il 28 settembre 2018 sono state firmate le nuove condizioni con la banche finanziatrici (Banca MPS, Banca MPS Capital Services e Banca CRAS), relative all'indebitamento bancario della società con riduzione dei tassi applicati e prolungamento del piano di ammortamento. In sintesi, i tassi di interesse richiesti e applicati da Banca MPS, Banca MPS Capital Services e Banca MPS Capital Services in pool e Banca CRAS ora Banca Centro sono pari allo 0,50% (rispetto al precedente 3,30%+euribor a 6m) e sono così regolati:

- Mutui ipotecari: rata di soli interessi 2018-2020;
- Mutui ipotecari: dal 2021 rimborso in quota capitale+quota interessi fino al 2045.

A questo proposito si fa presente lo stand still per il 2023 sia per i mutui concessi da Banca MPS sia da Banca Centro. Nel 2021 era stato intrapreso un percorso per un nuovo accordo con il sistema bancario e "congelato" dagli stessi istituti bancari in attesa dell'esito del concordato preventivo presentato dalla società di gestione Terme di Chianciano S.p.A.

Nel corso dell'esercizio 2023 inoltre Banca MPS e MPS Capital Services Banca per le imprese hanno ceduto il proprio credito a Illimity Bank S.p.A. ai sensi dell'art. 58 del T.U. Bancario, che è divenuto pertanto il nuovo titolare dei rapporti sotto indicati:

1. Mutuo di € 616.478 sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena nell'esercizio 2000. Tale mutuo, a seguito di ricontrattazione del 2018, ha una durata fino al 2045 ed è garantito da un'ipoteca di € 2.324.056 sullo stabilimento industriale "Sillene" sito in Chianciano Terme Piazza Marconi n. 16.
2. Mutuo di €. 1.336.165 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 era di € 3.250.000 ed è stato erogato per stati di avanzamento lavori. Tale mutuo, a seguito di ricontrattazione, ha durata fino al 2045. A garanzia del finanziamento è stata iscritta ipoteca di 2° grado di € 6.500.000 sullo stesso stabilimento industriale "Sillene".
3. Mutuo di € 806.145 sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena nel 2006. Tale mutuo ha una durata fino al 2045 ed è garantito da un'ipoteca di € 1.720.000 sul fabbricato stabilimento industriale "Sillene - piscine termali Theia.
4. Mutuo di € 481.997 erogato dalla Banca CRAS di Chianciano Terme Sovicille ora Banca Centro nel 2006 ed accollato a seguito della fusione per incorporazione della Terme di Chianciano Servizi srl citata in premessa, con durata fino al 2045 garantito da un'ipoteca di € 1.000.000 sul fabbricato sito in Largo Siena 3 di proprietà.

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.875.809			2.875.809	364.977	3.240.786
Debiti verso fornitori					59.303	59.303
Debiti tributari					777.685	777.685
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale					2.043	2.043
Altri debiti					79.570	79.570
Totale debiti	2.875.809			2.875.809	1.283.578	4.159.387

Il totale dei debiti è aumentato di € 284.859 rispetto all'anno precedente passando da € 3.874.528 a € 4.159.388 a causa soprattutto del debito IMU 2022 e delle imposte IRES e IRAP.

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 31/12/2023, sono pari a € 68.917 e sono rappresentati principalmente da ricavi sospesi relativi ai canoni anticipati di competenza dell'esercizio 2024.

	Ratei passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	68.917	68.917
Valore di fine esercizio	68.917	68.917

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	68.917
Totale	68.917

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, 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.

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	549.870	522.918	-26.952	-4,90
altri ricavi e proventi				
contributi in conto esercizio	0	0	0	-100,00
altri	437.669	1.099	- 436.570	-99,75
Totale altri ricavi e proventi	437.669	1.099	- 436.570	-99,75
Totale valore della produzione	987.539	524.017	- 463.522	-46,94

Nel corso del 2023 non è stato ricevuto nessun contributo in conto esercizio.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

In relazione a quanto richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si ritiene non significativo ripartire i ricavi per categorie di attività in quanto la società svolge essenzialmente la sola attività di locazioni di immobili propri rappresentati da terreni e fabbricati parchi termali nonché altri fabbricati strumentali.

I proventi sono relativi ad interessi attivi bancari sui conti correnti iscritti per competenza e pari a € 473; mentre gli oneri finanziari pari a € 27.199 sono rappresentati da interessi passivi bancari, per dilazione imposte e su debiti tributi locali.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

I proventi ammontano a € 473 per interessi attivi verso banche.

Gli oneri finanziari per debiti verso altri pari a € 27.199 sono composti da:

- € 6.554 da interessi passivi su rateizzazione imposte;
- € 2.570 da interessi passivi e spese verso banche;
- € 14.906 da interessi passivi da finanziamento;
- € 3.169 da interessi passivi su tributi locali.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	27.199
Totale	27.199

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari	27.199	27.199
Totale	27.199	27.199

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Altri proventi	473	473
Totale	473	473

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nel corso dell'esercizio non è stato effettuato alcun ripristino in merito alle partecipazioni detenute.

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

Non sono presenti elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali nell'esercizio.

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	102.438	96.768	-5.670	-5,54
imposte anticipate	0	0	0	0,00
Imposte differite	55.135	-13.784	-68.919	-125,00
Totale	157.573	74.589	-74.589	-47,34

Le imposte dell'esercizio corrente sono così articolate:

-IRES € 78.777

-IRAP € 17.991

In relazione alle imposte differite queste sono rappresentate dalla quota costante IRES di competenza dell'esercizio per € 13.784 ai sensi dell'art. 86 comma 4 del TUIR conseguenti alla plusvalenza da cessione patrimoniale realizzata nel corso dell'esercizio 2022.

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 2023

è composto mediamente come segue:

	Impiegati	Totale Dipendenti
Numero medio	1	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 per l'esercizio 2023 l'ammontare dei compensi spettanti all'organo amministrativo, ossia al Liquidatore è pari a € 18.560.

Il totale dei compensi spettanti cumulativamente ai sindaci è pari a € 18.900.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	18.560	18.900

Compensi al revisore legale o società di revisione

Il compenso per il Revisore Unico ex D.Lgs. 175/2016 ammonta a € 4.300. Non sono stati sostenuti costi per altri servizi di verifica nonché per altri servizi diversi dalla revisione contabile.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.300
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	4.300

Categorie di azioni emesse dalla società

Durante l'esercizio la società non ha emesso nuove azioni e non ha fatto alcun acquisto o cessione di azioni proprie.

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

Garanzie

Le garanzie personali o reali concesse sono state indicate per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata. Gli impegni sono stati indicati al valore nominale.

Le garanzie prestate sono relative alle fidejussioni assicurative date a garanzia delle concessioni minerarie a favore del Comune di Chianciano Terme per € 225.000, così come previsto dall'art. 17 della L.R. n. 38/2004.

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

Conti d'ordine

	Valore inizio esercizio	Valore fine esercizio
Rischi assunti dall'impresa	€ 0,00	€ 0,00
Fidejussioni	€ 225.000	€ 225.000
Totale rischi assunti dall'impresa	€ 225.000	€ 225.000
Impegni assunti dall'impresa	€ 0,00	€ 0,00
Beni di terzi presso l'impresa	€ 0,00	€ 0,00
Altri conti d'ordine	€ 0,00	€ 0,00
Totale conti d'ordine	€ 225.000	€ 225.000

Impegni

Gli impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi con effetti obbligatori certi, ma non ancora eseguiti. La società non ha contratto nessun impegno di questo tipo.

Passività potenziali

Le passività potenziali rappresentano passività connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma con esito pendente in quanto si risolveranno in futuro, il cui ammontare non può essere determinato se non in modo aleatorio ed arbitrario. La società non ha passività potenziali da segnalare, se non quelle che potrebbero derivare dall'esecuzione del concordato in continuità della società di gestione Terme di Chianciano S.p.A. ed omologato dal Tribunale di Siena a luglio 2023 e legate al vigente Contratto di Gestione fra le due società. Da novembre 2021 la società non è più socia di Terme di Chianciano S.p.A.

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

Al fine dell'informativa obbligatoria ai sensi dell'art. 2427, n. 22-bis del Codice Civile si ritiene che per la società, non essendo più nella compagine sociale di Terme di Chianciano S.p.A., non ricorra l'ipotesi di correlazione con la stessa ai sensi del principio IAS n. 24, anche se il Contratto di Gestione tra le parti stipulato con atto pubblico in data 01.04.2005 (n. registrazione n. 924 serie 2 Agenzia delle Entrate di Siena in data 07.04.2005) rappresenta un rilevante volume d'affari.

Ulteriori dettagli in merito ai rapporti con Terme di Chianciano S.p.A. sono inseriti nella Relazione sulla Gestione.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile s'informa sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio, che tuttavia non richiedono variazione dei valori di bilancio, in quanto saranno di competenza dell'esercizio successivo.

Secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 29 tali fatti, seppur non sono rilevati in bilancio alla data di chiusura di questa nota, sono illustrati in quanto necessari per una più completa comprensione della situazione societaria e dei suoi sviluppi futuri.

La Società ha infatti intrapreso le seguenti complesse e connesse azioni nei primi mesi del 2024, anche in considerazione dei soggetti coinvolti:

- accordo transattivo con le banche finanziatrici Illimity Bank S.p.A. e Sileno SPV s.r.l. ai fini dell'estinzione del debito bancario;
 - avviso esplorativo di manifestazione d'interesse per la vendita del Parco Acquasanta, a valori di perizia effettuata nel 2023 già recepiti nel bilancio di esercizio precedente, ed a seguito della manifestazione d'interesse del Comune di Chianciano Terme. Il Comune intende realizzarvi un progetto di riqualificazione e sviluppo turistico congressuale con fondi regionali già stanziati;
 - definizione dell'accordo con la società di gestione Terme di Chianciano S.p.A., anche in riferimento all'esecuzione del concordato della stessa (v.di quanto riportato nell'Integrazione della Relazione ex art. 172 l.fall. del Commissario Giudiziale), da sottoporre all'assemblea dei soci, le cui interlocuzioni e confronti hanno richiesto molti mesi per il coinvolgimento degli stakeholder Regione Toscana e Comune di Chianciano Terme. Tale accordo prevede la regolarizzazione del pagamento dei canoni di gestione maturati ed in corso di maturazione fino al 2024 da parte di Terme di Chianciano: in parte con immediato versamento dello scaduto ed in parte con regolamento dello stesso. Inoltre l'accordo, oltre al pagamento ed alla definizione dei rapporti, regolerà anche la cessione del Parco Acquasanta, autorizzandone la vendita, con conseguente modifica del perimetro dei beni concessi in gestione e riduzione del relativo canone. Tutto ciò in considerazione del fatto che la Terme di Chianciano S.p.A. (nella cui compagine ad inizio 2024 è entrata anche Invitalia S.p.A.) possa adempiere agli impegni assunti e che quindi per questa società possa essere tutelato il valore del credito esistente nonché il valore degli assets compresi nel contratto di gestione ed i rapporti futuri con conseguente prosecuzione del contratto stesso.
- Il perfezionamento delle operazioni sopradescritte permetteranno la totale estinzione della posizione debitoria della società verso il sistema bancario e verso l'erario. In questo modo i soci potranno valutare la chiusura del processo di liquidazione. I tempi stimati per la conclusione degli adempimenti è individuale entro il 2024.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio :

Risultato d'esercizio al 31/12/2023	Euro	(39.381)
5% a riserva legale	Euro	
a riserva straordinaria	Euro	
a dividendo	Euro	
a perdite portate a nuovo	Euro	39.381

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato

XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

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.

Il Liquidatore 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.