

TERME DI CHIANCIANO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DELLE ROSE 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)
Codice Fiscale	01152750525
Numero Rea	SI 000000000000
P.I.	01152750525
Capitale Sociale Euro	0
Forma giuridica	SPA
Settore di attività prevalente (ATECO)	960420
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

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	223.861	230.144
6) immobilizzazioni in corso e acconti	79.040	95.922
7) altre	6.298.671	6.460.507
Totale immobilizzazioni immateriali	6.601.572	6.786.573
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	135.477	145.220
2) impianti e macchinario	2.317.540	2.423.276
3) attrezzature industriali e commerciali	81.848	100.824
4) altri beni	462.339	499.407
Totale immobilizzazioni materiali	2.997.204	3.168.727
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	0	342.770
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	24.516
Totale partecipazioni	0	367.286
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	367.286
Totale immobilizzazioni (B)	9.598.776	10.322.586
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	263.285	253.770
4) prodotti finiti e merci	31.715	44.289
Totale rimanenze	295.000	298.059
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	707.209	934.840
Totale crediti verso clienti	707.209	934.840
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.919	63.350
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	7.919	63.350
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.937	25.435
Totale crediti tributari	7.937	25.435
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	30.198	60.950
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.325	4.349
Totale crediti verso altri	34.523	65.299
Totale crediti	757.588	1.088.924
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	368.914	468.327
3) danaro e valori in cassa	10.249	19.618
Totale disponibilità liquide	379.163	487.945
Totale attivo circolante (C)	1.431.751	1.874.928
D) Ratei e risconti	79.276	55.957

Totale attivo	11.109.803	12.253.471
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	3.789.356	3.789.356
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(1)	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	123.639	704.551
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(5.861.782)	(580.912)
Totale patrimonio netto	(1.948.788)	3.912.996
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	5.000.686	561.407
Totale fondi per rischi ed oneri	5.000.686	561.407
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	175.323	183.941
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	29.861
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.580.650	5.419.145
Totale debiti verso banche	5.580.650	5.449.006
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.814.406	1.624.076
Totale debiti verso fornitori	1.814.406	1.624.076
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	121.977	149.584
Totale debiti tributari	121.977	149.584
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	85.079	87.838
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	85.079	87.838
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	219.965	195.530
esigibili oltre l'esercizio successivo	168	168
Totale altri debiti	220.133	195.698
Totale debiti	7.822.245	7.506.202
E) Ratei e risconti	60.337	88.925
Totale passivo	11.109.803	12.253.471

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.681.219	5.876.534
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(12.574)	27.806
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	24.812
5) altri ricavi e proventi		
altri	306.553	214.287
Totale altri ricavi e proventi	306.553	214.287
Totale valore della produzione	5.975.198	6.143.439
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	795.127	784.482
7) per servizi	2.151.666	2.015.686
8) per godimento di beni di terzi	759.756	738.357
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.747.819	1.713.954
b) oneri sociali	512.059	458.806
c) trattamento di fine rapporto	110.812	111.052
Totale costi per il personale	2.370.690	2.283.812
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	309.386	331.129
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	337.722	331.881
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	3.754	38.746
Totale ammortamenti e svalutazioni	650.862	701.756
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(9.515)	360
12) accantonamenti per rischi	3.811	23.500
14) oneri diversi di gestione	5.075.471	134.773
Totale costi della produzione	11.797.868	6.682.726
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(5.822.670)	(539.287)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.452	8.244
Totale proventi diversi dai precedenti	1.452	8.244
Totale altri proventi finanziari	1.452	8.244
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	3	125
altri	27.020	26.449
Totale interessi e altri oneri finanziari	27.023	26.574
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(25.571)	(18.330)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	13.541	23.295
Totale svalutazioni	13.541	23.295
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(13.541)	(23.295)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(5.861.782)	(580.912)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(5.861.782)	(580.912)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.861.782)	(580.912)
Interessi passivi/(attivi)	25.571	18.330
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(5.836.211)	(562.582)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	114.623	134.552
Ammortamenti delle immobilizzazioni	647.108	663.010
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	13.541	23.295
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	775.272	820.857
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(5.060.939)	258.275
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	3.059	-
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	227.631	-
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	190.330	-
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(23.319)	-
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(28.588)	-
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	97.750	-
Totale variazioni del capitale circolante netto	466.863	-
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(4.594.076)	258.275
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(25.571)	(18.330)
(Utilizzo dei fondi)	4.435.468	-
Altri incassi/(pagamenti)	(119.430)	-
Totale altre rettifiche	4.290.467	(18.330)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.927.195	3.938.214
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(166.199)	(72.543)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(124.385)	(180.755)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	367.286	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(643)
Disinvestimenti	24	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(290.584)	(253.941)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(29.861)	(81.930)
Accensione finanziamenti	161.505	155.787
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	3
(Rimborso di capitale)	(2)	(2)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	131.642	73.860

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.768.253	3.758.133
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	468.327	346.862
Danaro e valori in cassa	19.618	21.110
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	487.945	367.972
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	368.914	468.327
Danaro e valori in cassa	10.249	19.618
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	379.163	487.945

Rendiconto finanziario, metodo diretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo diretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo diretto)		
Incassi da clienti	6.215.403	6.116.683
(Pagamenti al personale)	(2.262.637)	(2.160.139)
Interessi incassati/(pagati)	(25.571)	(18.330)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.927.195	3.938.214
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(166.199)	(72.543)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(124.385)	(180.755)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	367.286	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(643)
Disinvestimenti	24	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(290.584)	(253.941)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(29.861)	(81.930)
Accensione finanziamenti	161.505	155.787
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	3
(Rimborso di capitale)	(2)	(2)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	131.642	73.860
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.768.253	3.758.133
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	468.327	346.862
Danaro e valori in cassa	19.618	21.110
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	487.945	367.972
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	368.914	468.327
Danaro e valori in cassa	10.249	19.618
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	379.163	487.945

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31.12.2019 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 Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e, ove mancanti, con quelli dell'International Accounting Standards Board (IASB) e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge.

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- le voci di stato patrimoniale e di conto economico sono raffrontate con quelle dell'esercizio precedente.

Principi di redazione

Criteri di valutazione applicati

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

Ai sensi del disposto dell'art. 2423 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 adottato i seguenti criteri di valutazione:

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione comprensivo degli incrementi dell'esercizio ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. Le manutenzioni straordinarie eseguite su beni di terzi vengono ammortizzate sulla base della durata residua del contratto di gestione sottoscritto con Terme di Chianciano Immobiliare s.p.a..

Il software e gli altri oneri poliennali vengono ammortizzati in 5 esercizi.

Fra le immateriali si rilevano immobilizzazioni in corso non completate al 31/12/2019 che non sono state oggetto di ammortamento.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti di cassa.

Le manutenzioni di carattere straordinario che allungano la vita utile dei cespiti o ne aumentano la capacità produttiva sono state imputate ad incremento dei costi storici.

Le quote di ammortamento imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote.

L'ammortamento sull'impianto di imbottigliamento ad un'aliquota ridotta del 50% rispetto alle tabelle ministeriali, è dovuta al minor utilizzo effettuato anche nell'esercizio 2019 rispetto alla propria potenzialità produttiva. Nell'anno di entrata in funzione dei beni non si applica l'aliquota ridotta del 50%. Di seguito il dettaglio delle aliquote applicate:

- fabbricati industriali (voce non esistente in bilancio)	1,5%
- parchi giardini e strade (voce non esistente in bilancio)	2,0%
- fabbricati civili (voce non esistente in bilancio)	3,0%
- costruzioni leggere	5,0%
- impianto di imbottigliamento	6,25%
- macchinari ed impianti specifici	5,0%
- serbatoi	2,5%
- opere idrauliche fisse e pozzi	2,0%
- biancheria	40,0%
- stoviglieria	12,5%
- automezzi	12,5%
- attrezzatura varia e minuta	10,0%
- mobili, arredi e macchine da ufficio	6,0%
- macchine da ufficio elettromeccaniche ed elettroniche	20,0%

Finanziarie

Le partecipazioni possedute dalla società, iscritte tra le immobilizzazioni in quanto rappresentano un investimento duraturo e strategico, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione (art. 2426 n. 1). Le partecipazioni nel corso dell'anno sono state completamente svalutate.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

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

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Materie prime: sono state valutate al minore tra il prezzo di acquisto ed il corrispondente valore di mercato alla chiusura dell'esercizio.

Materie di consumo, sussidiarie e merci: sono state valutate al minore tra il prezzo di acquisto ed il corrispondente valore di mercato alla chiusura dell'esercizio.

Prodotti finiti: sono stati valutati prendendo a base il costo di produzione comprendente tutti i costi direttamente imputabili al prodotto.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità, maturate e rimaste in capo all'azienda sulla base della scelta operata dai dipendenti di non versare il pregresso maturato all'INPS, a favore dei dipendenti in carico alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati che è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e pertanto rappresentano:

- gli accantonamenti per imposte da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio e della loro possibilità di recupero nei futuri esercizi.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I costi sono stati contabilizzati in base al principio della competenza indipendentemente dalla data di pagamento.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	363.588	-	9.206.358	9.569.946
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	133.444	-	2.752.941	2.886.385
Valore di bilancio	230.144	95.922	6.460.507	6.786.573
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	2.879	-	137.022	139.901
Ammortamento dell'esercizio	9.162	-	-	9.162
Totale variazioni	(6.283)	-	137.022	130.739
Valore di fine esercizio				
Costo	366.467	-	9.343.380	9.709.847
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	133.444	-	2.752.941	2.886.385
Valore di bilancio	223.861	79.040	6.298.671	6.601.572

Tra gli investimenti effettuati nell'esercizio segnaliamo i più rilevanti:

- L'acquisto di nuovi software gestionali per la trasmissione dei corrispettivi e per la ricezione delle fatture elettroniche
- Modifiche al sito di commercio elettronico
- Lavori di adeguamento norma antincendio presso la Sala Nervi e Sala Fellini del Parco Acqua Santa
- Realizzazione impianto inaffio automatico Piscine Theia
- Migliorie vasche presso piscine Theia
- Lavori sistemazione zona a monte della sorgente Macerina

Si segnala che è stata completata la perizia da parte di un perito iscritto all'Albo degli Ingegneri ed incaricato a valutare i beni iscritti nel libro cespiti definendone, alla data del presente bilancio, il valore effettivo e la residua vita utile degli stessi. Dalla valutazione è emersa una perdita durevole delle immobilizzazioni immateriali iscritte sul libro cespiti pari a complessivi euro 3.139.000. Tale importo è stato accantonato ad apposito fondo che verrà utilizzato nel prossimo esercizio per adeguare i valori del libro cespiti.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	252.292	5.031.855	402.611	1.136.155	6.822.913
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	105.562	2.616.493	303.594	636.793	3.662.442
Valore di bilancio	145.220	2.423.276	100.824	499.407	3.168.727
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	147.332	6.999	23.886	178.217
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	16.595	-	-	16.595
Totale variazioni	-	130.737	6.999	23.886	161.622
Valore di fine esercizio					
Costo	252.292	5.156.368	409.609	1.160.041	6.978.310
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	105.562	2.610.270	303.594	636.793	3.656.219
Valore di bilancio	135.477	2.317.540	81.848	462.339	2.997.204

Tra gli investimenti realizzati nell'esercizio segnaliamo i più rilevanti:

- Nuovo impianto filtrazione acqua termale piscine Theia
- Nuovo impianto di sanificazione Sillene
- Acquisto impianti idraulici vari per stabilimento Sillene
- Acquisto gruppo di continuità per CED
- Acquisto macchinari per Impianto di Imbottigliamento
- Rifunzionalizzazione impianto filtri Salone Sensoriale
- Nuova centralina per sistema antincendio Salone Sensoriale

Come già commentato per le immobilizzazioni immateriali, anche per le immobilizzazioni materiali è stata completata la perizia da parte di un perito iscritto all'Albo degli Ingegneri ed incaricato a valutare i beni iscritti nel libro cespiti definendone, alla data del presente bilancio, il valore effettivo e la residua vita utile degli stessi. Dalla valutazione è emersa una perdita durevole delle immobilizzazioni materiali iscritte sul libro cespiti pari a complessivi euro 1.301.000. Tale importo è stato accantonato ad apposito fondo che verrà utilizzato nel prossimo esercizio per adeguare i valori del libro cespiti

Immobilizzazioni finanziarie

Tra le immobilizzazioni finanziarie ad inizio esercizio erano iscritte immobilizzazioni per complessivi euro 367.287 di cui euro 342.770 relative alla partecipazione nella Terme di Chianciano Cosmetici srl a socio unico; euro 24.000 nel Consorzio Chianciasì ed euro 516 nella Convention Bureau SCa RL. La partecipazione nella Terme di Chianciano Cosmetici srl è stata del tutto svalutata in quanto dalla data della sua costituzione nel 2014 non ha mai chiuso in utile perché non è mai stato possibile individuare un partner industriale che ne consentisse lo sviluppo. Nel 2019 la perdita della Terme di Chianciano Cosmetici srl è stata pari ad euro 13.541.

La partecipazione nel Consorzio Chianciasì è stata svalutata in quanto la somma inizialmente versata in sede di costituzione dello stesso non sarà recuperabile. La partecipazione nella Convention Bureau è stata svalutata in quanto il capitale sociale si è azzerato per effetto delle perdite e la società non ha partecipato alla ricapitalizzazione dello stesso.

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Totale Partecipazioni
Costo	342.770	24.516	367.286
Valore di bilancio	342.770	24.516	367.286
Variazioni nell'esercizio			
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	342.770	24.516	367.286
Totale variazioni	(342.770)	(24.516)	(367.286)
Valore di fine esercizio			
Costo	342.770	24.516	367.286
Svalutazioni	342.770	24.516	367.286
Valore di bilancio	0	0	0

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	253.770	9.515	263.285
Prodotti finiti e merci	44.289	(12.574)	31.715
Totale rimanenze	298.059	(3.059)	295.000

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza 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	934.840	(227.631)	707.209	707.209	-
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	63.350	(55.431)	7.919	7.919	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	25.435	(17.498)	7.937	7.937	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	65.299	(30.776)	34.523	30.198	4.325
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.088.924	(331.336)	757.588	753.263	4.325

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	468.327	(99.413)	368.914
Denaro e altri valori in cassa	19.618	(9.369)	10.249
Totale disponibilità liquide	487.945	(108.782)	379.163

Ratei e risconti attivi

I risconti attivi sono relativi a:

1. Quota locazione azienda competenza 2020 euro 62.940
2. Commissioni fidejussioni TDC Immobiliare euro 3.000
3. Risconti su premi assicurativi euro 10.184
4. Altri euro 3.152

Totale euro 79.276

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Le tabelle successive evidenziano le singole componenti del Patrimonio netto e le relative movimentazioni.

Con la rilevazione della perdita d'esercizio pari ad €. 5.861.782 e tenuto conto del valore residuo delle riserve pari ad euro 123.639, il valore del Patrimonio Netto diventa negativo per euro 1.948.788.

Fondi per rischi e oneri

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce "Fondi per rischi e oneri".

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	561.407	561.407
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	4.487.376	4.487.376
Utilizzo nell'esercizio	48.097	48.097
Totale variazioni	4.439.279	4.439.279
Valore di fine esercizio	5.000.686	5.000.686

Nel corso dell'esercizio il fondo rischi è stato adeguato per coprire i costi potenziali stimati alla data di approvazione del bilancio. Il fondo contiene ancora in maniera rilevante il valore residuo dei cespiti disattivati nell'esercizio 2013 in quanto non più utilizzati nel processo produttivo. Tra gli importi accantonati c'è quanto richiesto dalla Terme di Chianciano Immobiliare (pari ad euro 25.000) a titolo di canone aggiuntivo relativo al MOL (Margine Operativo Lordo) generato dalle Piscine Termali. Tale importo è stato da noi contestato in quanto non dovuto.

Nel corso dell'esercizio sono stati accantonati i minori valori delle immobilizzazioni materiali ed immateriali rivenienti dalla perizia descritta nel capitolo delle immobilizzazioni oltre ai costi iscritti tra le immobilizzazioni immateriali relativi alle consulenze per precedenti piani di ristrutturazione ex art. 67 L.F., attualmente in fase di rinegoziazione.

Tra gli accantonamenti ci sono anche le differenze tra debiti/crediti con la Terme di Chianciano Immobiliare ed il contributo di un progetto europeo realizzato prima del 2019 non ancora riscosso. Pertanto alla chiusura dell'esercizio il fondo è costituito dalle seguenti poste:

1. Svalutazione valore cespiti disattivati	euro	483.043
2. Accantonamento per MOL piscine	euro	25.000
3. Accantonamento riconciliazione debiti con TDC Immobiliare	euro	3.811
4. Accantonamento per progetto Terme Romane	euro	5.267
5. Accantonamento svalut. Imm. Materiali da perizia	euro	1.301.000
6. Accantonamento svalut. Imm. Immat. da perizia	euro	3.139.000
7. Accant. Oneri per vecchi piani aziendali	euro	43.565

Totale fondo euro 5.000.686

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	183.941
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	3.099
Utilizzo nell'esercizio	11.717
Totale variazioni	(8.618)
Valore di fine esercizio	175.323

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	5.449.006	131.644	5.580.650	0	5.580.650
Debiti verso fornitori	1.624.076	190.330	1.814.406	1.814.406	-
Debiti tributari	149.584	(27.607)	121.977	121.977	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	87.838	(2.759)	85.079	85.079	-
Altri debiti	195.698	24.435	220.133	219.965	168
Totale debiti	7.506.202	316.043	7.822.245	2.241.427	5.580.818

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Di seguito si riporta l'attuale entità e la scadenza dei debiti verso le Banche a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Ristrutturazione ex art. 67 comma terzo lettera d) L. F. che saranno oggetto di rinegoziazione nel nuovo Piano Aziendale in via di definizione:

MPS

Consolidamento Affidamenti

Consolidamento dello scoperto di conto corrente pari ad Euro 980.748. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo con un periodo di pre-ammortamento di 33 mesi a partire dal 1 Gennaio 2018 sino al 30 Settembre 2020. La quota residua sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034)

Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% omnnicomprensivo per il periodo di pre-ammortamento e del 1,0% omnnicomprensivo per il periodo di ammortamento. Gli interessi saranno liquidati trimestralmente.

Nuova Finanza MPS (2015) (Finanziamenti Riscadenziati 2018)

Finanziamento residuo pari ad Euro 1.171.030. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni a quote capitale trimestrali costanti di importo pari a Eur 16.047 con un periodo di pre-ammortamento di 33 mesi a partire dal 1 Gennaio 2018 sino al 30 Settembre 2020. La quota residua (Eur 272.403) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà dunque inizio a Settembre 2020.

Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% onnicomprensivo nel periodo di pre-ammortamento e nella misura del 1% onnicomprensivo nel periodo di ammortamento. Gli interessi saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre) a partire da Marzo 2019. Gli interessi maturati alla data di efficacia dell'accordo saranno liquidati alla data di efficacia dell'accordo.

Accordi 2014 rinegoziati nel 2015

Affidamento Consolidato Riscadenziato pari ad Euro 1.031.974. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo (Eur 14.141). La quota residua (Eur 240.056) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà inizio il 30 Settembre 2020. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% onnicomprensivo nel periodo di pre-ammortamento e del 1,0% onnicomprensivo nel periodo di ammortamento e saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre).

Finanziamento Riscadenziato Amortized pari ad Euro 516.021. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo (Eur 7.071). La quota residua (Eur 120.036) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà inizio il 30 Settembre 2020. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% onnicomprensivo nel periodo di pre-ammortamento e del 1,0% onnicomprensivo nel periodo di ammortamento e saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre) a partire da Marzo 2019. Gli interessi maturati alla data di efficacia dell'accordo saranno liquidati alla data di efficacia dell'accordo.

Finanziamento Riscadenziato Bullet pari ad Euro 250.000. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo (Eur 3.410). La quota capitale residua (Eur 59.039) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà inizio il 30 Settembre 2020. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% onnicomprensivo nel periodo di pre-ammortamento e del 1,0% onnicomprensivo nel periodo di ammortamento e saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre).

Finanziamento Riscadenziato bullet pari ad Euro 50.000. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo (Eur 682). La quota residua (Eur 11.808) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà inizio il 30 Settembre 2020. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% onnicomprensivo nel periodo di pre-ammortamento e del 1,0% onnicomprensivo nel periodo di ammortamento e saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre) a partire da Marzo 2019. Gli interessi maturati alla data di efficacia dell'accordo saranno liquidati alla data di efficacia dell'accordo.

MPS Capital Service / CRAS

Finanziamento Riscadenziato Amortized in Pool pari ad Euro 269.703. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con quote capitali costanti di importo pari ad Eur 15k annui (Eur 3,685 per trimestre). La quota residua (Eur 63.343k) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il finanziamento è garantito da un Privilegio Speciale sui macchinari. Il tasso di interesse previsto nel periodo di ammortamento è pari all'1,0% onnicomprensivo e la liquidazione degli interessi sarà trimestrale (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre) a partire da Marzo 2019.

CRAS

Nuova Finanza Cras 2015

Finanziamento pari ad Euro 244.766. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 15 anni e 3 mesi con quote capitale costanti trimestrali di pari importo (Eur 16k annui o Eur 4.013 per trimestre) a partire dal 30 settembre 2020 sino al settembre 2035. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% onnicomprensivo nel periodo di pre-ammortamento e nella misura del 1,0% onnicomprensivo per il periodo di ammortamento. Gli interessi saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre, Dicembre) a partire da Marzo 2019.

Accordi 2014 rinegoziati nel 2015

Affidamento Consolidato Riscadenziato pari ad Euro 900.000. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 18 anni e 3 mesi con rate trimestrali di pari importo (Eur 12.329) a partire dal 30 settembre 2020 fino a Settembre 2038. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% onnicomprensivo nel periodo di pre-ammortamento e nella misura del 1,0% onnicomprensivo per il periodo di ammortamento. Gli interessi saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e

Dicembre) a partire da Marzo 2019. Gli interessi maturati alla data di efficacia dell'accordo saranno liquidati alla data di efficacia dell'accordo.

Nuova Finanza 2018

Si segnala che nella manovra finanziaria è prevista, con la sottoscrizione dell'Accordo di Ristrutturazione, la concessione di nuova finanza da parte di Banca Cras con un finanziamento per un importo pari a Eur 200.000 da rimborsare in 36 mesi a partire da Gennaio 2019, in rate mensili di pari importo ed interessi calcolati nella misura del'1% omnicomprensivo.

Si segnala inoltre che Banca Monte dei Paschi di Siena ha comunicato di aver passato a contenzioso la posizione debitoria della Fondazione Terme di Chianciano in liquidazione chiedendo pertanto l'immediato pagamento dell'importo complessivo di euro 1.398.483,64 oltre accessori e interessi al tasso legale e convenzionale. Premesso quanto sopra in data 31 agosto 2020 è stato chiesto alla Nostra Società, quali fideiussori solidali, il pagamento richiesto alla Fondazione Terme di Chianciano. Pur non avendo adempiuto alla richiesta formulata, dalla data indicata non sono state ricevute altre successive richieste.

Ratei e risconti passivi

I ratei passivi sono relativi a:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Rateo quattordicesima mensilità dipendenti | euro 60.337 |
|---|-------------|

9. Professionisti per massaggi Sillene	euro	13.029
10. Professionisti per centro benessere	euro	46.185
11. Professionisti per visite termali	euro	64.398
12. Professionisti per riabilitazione	euro	67.075
13. Costi per villaggio termale	euro	80.319
14. Servizi giardinaggio	euro	8.000
15. Premi assicurativi	euro	84.499
16. Costi per promozione	euro	229.444
17. Altri servizi e costi vari	euro	210.661
18. Formazione personale	euro	8.527
19. Spese bancarie	euro	26.944
20. Emolumenti Sindaci revisori	euro	34.772
21. Emolumenti Amministratori	euro	50.143
22. Uso beni di terzi	euro	260.884
23. Affitti Immobili da TDC Immobiliare	euro	498.871
24. Costi per il personale dipendente	euro	2.370.690
25. Ammortamenti	euro	647.108
26. Accantonamento al fondo sval. Crediti	euro	3.754
27. Accantonamento al fondo rischi	euro	3.810
28. Variazione rimanenze finali	euro	-9.514
29. Oneri diversi di gestione	euro	5.075.471

Totale costi della Produzione euro 11.797.866

Negli oneri diversi di gestione pari ad euro 5.075.471 sono incluse le sopravvenienze passive per le svalutazioni delle immobilizzazioni di cui si è detto nelle apposite sezioni.

Il costo del personale dipendente suddiviso per categoria è il seguente:

- Costo per Impiegati euro 1.058.168
- Costo per Operai euro 1.312.522

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	29
Operai	39
Totale Dipendenti	70

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	50.143	34.772

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Si tratta di una Fideiussione rilasciata a favore della Banca MPS a garanzia del pagamento del mutuo residuo da parte della Fondazione Terme di Chianciano in liquidazione.

	Importo
Impegni	1.417.876
di cui in materia di trattamento di quiescenza e simili	1.417.876
Passività potenziali	1.417.876

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 co. 1 n. 22 bis cc. si rileva che la Fondazione Terme di Chianciano, individuata come parte correlata, nel corso dell'esercizio 2018 è stata posta in liquidazione e non sono state effettuate operazioni nel 2019 se non il mantenimento della fideiussione per il pagamento del mutuo che ha un valore residuo di euro 1.417.876.

L'impegno da esse derivante non ha prodotto benefici economici diretti della nostra società e quindi riteniamo che siano da evidenziare come operazioni effettuate a condizioni di mercato non normali. Per quanto invece attiene ai rapporti di carattere commerciale tra Terme di Chianciano Spa e Fondazione Terme di Chianciano si rileva che sono state effettuate operazioni a condizioni di mercato solo passive per un valore di euro 35.000.

La Società continua a detenere il 100% del capitale sociale della Terme di Chianciano Cosmetici srl Unipersonale costituita nel 2015 con conferimento di ramo d'azienda già descritta nella sezione delle partecipazioni.

Con la stessa esistono solo rapporti di carattere commerciale effettuati a condizioni di mercato per l'acquisto di prodotti a marchio Terme di Chianciano per euro 84.959.

Si fa inoltre presente che con Terme di Chianciano Immobiliare S.p.a. esiste un contratto di gestione stipulato con decorrenza 1 Aprile 2005 redatto a seguito dell'aggiudicazione, da parte della nostra società, del bando pubblico di privatizzazione che ha visto la separazione tra la proprietà del complesso termale e la gestione del medesimo.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2019 la Società ha subito una pesantissima flessione del fatturato per gli effetti della pandemia causata dal virus Covid-19. Gli stabilimenti sono stati chiusi dal 10 marzo 2020 per effetto delle disposizioni governative e sono stati progressivamente riaperti a partire dal mese di Giugno. Purtroppo però anche dopo la riapertura degli stabilimenti i flussi della clientela sono stati modesti per tutta la stagione sia per effetto della limitazione agli accessi imposti dalle ordinanze delle autorità, sia per la paura di contagio tra la clientela in prevalenza anziana.

Le caratteristiche della Società in termini di fatturato e dimensione aziendale sommate alla vigenza di un accordo di ristrutturazione ex art. 67 L. F., hanno fatto sì che la società non potesse beneficiare di nessun aiuto economico e finanziario se non per il mantenimento dei livelli occupazionali attraverso il ricorso al FIS per una parte della stagione.

Si è pertanto reso necessario ed urgente lavorare ad un nuovo piano aziendale che preveda la continuità aziendale.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenete lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, la Nota Integrativa e il Rendiconto Finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Chianciano Terme, 16 Ottobre 2020

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Dr. Fabio Cassi