

TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	LARGO SIENA 3 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)
Codice Fiscale	00423030584
Numero Rea	SI 000000049960
P.I.	00823660527
Capitale Sociale Euro	17.602.845 i.v.
Forma giuridica	S.p.A.
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	410	1.817
Totale immobilizzazioni immateriali	410	1.817
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	16.777.861	16.764.461
2) impianti e macchinario	2.299.486	2.301.671
4) altri beni	2.148	2.260
5) immobilizzazioni in corso e acconti	103.157	10.855
Totale immobilizzazioni materiali	19.182.652	19.079.247
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	1.181.333	1.356.711
d-bis) altre imprese	9.000	9.000
Totale partecipazioni	1.190.333	1.365.711
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.190.333	1.365.711
Totale immobilizzazioni (B)	20.373.395	20.446.775
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	349.235	320.009
Totale crediti verso clienti	349.235	320.009
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.894	(19.250)
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.751	6.899
Totale crediti tributari	7.645	(12.351)
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.460	13.413
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.849	2.849
Totale crediti verso altri	11.309	16.262
Totale crediti	368.189	323.920
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	192.487	412.903
3) danaro e valori in cassa	109	205
Totale disponibilità liquide	192.596	413.108
Totale attivo circolante (C)	560.785	737.028
D) Ratei e risconti	10.945	2.000
Totale attivo	20.945.125	21.185.803
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	17.602.845	17.602.845
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.281.747)	(936.522)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(134.090)	(345.225)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.165)	(5.165)
Totale patrimonio netto	16.181.843	16.315.933

B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	48.668	48.668
Totale fondi per rischi ed oneri	48.668	48.668
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	17.180	14.883
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	128.446	128.946
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.240.785	3.318.935
Totale debiti verso banche	3.369.231	3.447.881
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	199.590	258.117
esigibili oltre l'esercizio successivo	(100)	0
Totale debiti verso fornitori	199.490	258.117
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	978.967	852.187
Totale debiti tributari	978.967	852.187
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.082	1.854
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.082	1.854
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	25.745	21.511
esigibili oltre l'esercizio successivo	54.919	62.269
Totale altri debiti	80.664	83.780
Totale debiti	4.631.434	4.643.819
E) Ratei e risconti	66.000	162.500
Totale passivo	20.945.125	21.185.803

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	580.696	542.556
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.112	894
Totale altri ricavi e proventi	2.112	894
Totale valore della produzione	582.808	543.450
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.477	3.389
7) per servizi	106.396	75.585
8) per godimento di beni di terzi	7.298	6.458
9) per il personale		
a) salari e stipendi	29.034	28.613
b) oneri sociali	8.428	8.250
c) trattamento di fine rapporto	2.297	2.185
e) altri costi	120	120
Totale costi per il personale	39.879	39.168
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.407	1.544
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.818	4.485
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	21.072
Totale ammortamenti e svalutazioni	4.225	27.101
14) oneri diversi di gestione	252.183	261.589
Totale costi della produzione	413.458	413.290
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	169.350	130.160
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	47	6.946
Totale proventi diversi dai precedenti	47	6.946
Totale altri proventi finanziari	47	6.946
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	47.336	114.376
Totale interessi e altri oneri finanziari	47.336	114.376
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(47.289)	(107.430)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	175.377	304.089
Totale svalutazioni	175.377	304.089
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(175.377)	(304.089)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(53.316)	(281.359)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	79.626	70.765
imposte differite e anticipate	1.148	(6.899)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	80.774	63.866
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(134.090)	(345.225)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(134.090)	(345.225)
Imposte sul reddito	80.774	63.866
Interessi passivi/(attivi)	47.289	107.430
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(6.027)	(173.929)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	2.297	2.185
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.225	6.029
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	175.377	304.089
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	181.899	312.303
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	175.872	138.374
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(29.227)	60.141
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(58.527)	(25.721)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(8.945)	(634)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(96.500)	(100.000)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	116.051	286.265
Totale variazioni del capitale circolante netto	(77.148)	220.051
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	98.724	358.425
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(47.289)	(107.430)
(Imposte sul reddito pagate)	(80.774)	(63.866)
Totale altre rettifiche	(128.063)	(171.296)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(29.339)	187.129
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(106.221)	(1.166.044)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(6.899)
Disinvestimenti	1.148	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(105.073)	(1.172.943)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(500)	(58.475)
(Rimborso finanziamenti)	(85.600)	(118.946)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(86.100)	(177.421)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(220.512)	(1.163.235)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	412.903	1.576.231
Danaro e valori in cassa	205	112
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	413.108	1.576.343
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	192.487	412.903
Danaro e valori in cassa	109	205

Totale disponibilità liquide a fine esercizio	192.596	413.108
---	---------	---------

Rendiconto finanziario, metodo diretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo diretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo diretto)		
Incassi da clienti	578.482	395.714
(Pagamenti al personale)	(37.586)	(37.289)
(Imposte pagate sul reddito)	(80.774)	(63.866)
Interessi incassati/(pagati)	(47.289)	(107.430)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(29.339)	187.129
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(106.221)	(1.166.044)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(6.899)
Disinvestimenti	1.148	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(105.073)	(1.172.943)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(500)	(58.475)
(Rimborso finanziamenti)	(85.600)	(118.946)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(86.100)	(177.421)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(220.512)	(1.163.235)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	412.903	1.576.231
Danaro e valori in cassa	205	112
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	413.108	1.576.343
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	192.487	412.903
Danaro e valori in cassa	109	205
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	192.596	413.108

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Dal rendiconto finanziario emerge che il decremento delle disponibilità liquide pari a euro 220.512 deriva principalmente dagli interventi effettuati per il completamento degli investimenti delle piscine termali Theia annesse allo Stabilimento Sillene e dal pagamento delle imposte arretrate.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del Bilancio intermedio di liquidazione al 31/12/2018.

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 sottoscritto Liquidatore unico, Massimiliano Galli, al registro imprese.

Il presente bilancio, riferito alla data del 31.12.2018, è il primo 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 e criteri di valutazione utilizzati ai fini della predisposizione del bilancio intermedio di liquidazione, la guida 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 31/12/2018, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa ed al Rendiconto finanziario, che ne costituisce parte integrante, evidenzia una perdita di € 134.090 contro una predita di euro 345.225 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, 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.

ATTIVITA' SVOLTA

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

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 31/12/2018 detiene una partecipazione pari al 30,19 % del capitale sociale della società "Terme di Chianciano S.p.A." con sede in Chianciano Terme.

Fatti di rilievo verificatisi nell'esercizio

A questo proposito si rimanda a quanto sopra esposto..

Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio

L'assemblea per l'approvazione del bilancio è stata convocata regolarmente entro i 180 giorni ordinari dalla chiusura dell'esercizio; è stato, quindi, necessario ricorrere alla deroga dell'art. 2364, 2 comma, c. c. La motivazione è riscontrabile nel differimento ai 180 giorni dell'approvazione del bilancio 2018 della partecipata Terme di Chianciano S.p.A.

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 redazione del presente bilancio intermedio di liquidazione, sono stati applicati i criteri previsti in caso di continuità aziendale.

La nota integrativa riporta in apposito allegato il bilancio iniziale di liquidazione.

Conformemente a quanto previsto dal già citato art. 2490 del c.c., sono inoltre allegati alla presente nota integrativa:

- Rendiconto dell'Amministratore unico al 1° febbraio 2018;
- Nota integrativa al rendiconto al 1° febbraio 2018;
- Situazione contabile al 1° febbraio 2018;
- Verbale delle consegne al Liquidatore.

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.

Il Conto economico e lo Stato Patrimoniale al termine dell'esercizio comprendono la somma dei conti economici e degli stati patrimoniali relativi al periodo precedente (01.01.2018 - 01.02.2018) e successivo alla data di liquidazione (02.02.2018-31.12.2018).

A fronte di ciò è stato tenuto conto di quanto suggerisce il principio contabile OIC N.5, 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 31.12.2018 ed il rendiconto della gestione al 01.02.2018 sono redatti a valori di funzionamento.

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.

Continuità dei criteri di valutazione

La società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi in considerazione dell'esercizio provvisorio deliberato dall'assemblea dei Soci di messa in liquidazione, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento.

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

Rendiconto degli amministratori dal 01.01.2018 al 01.02.2018.

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

Bilancio iniziale di liquidazione dal 02.02.2018 e bilancio al 31.12.2018

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

Rendiconto degli amministratori dal 01.01.2018 al 01.02.2018.

Sono iscritte al costo di acquisto e fatta eccezione per i terreni, rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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.

Relativamente ai cespiti oggetto del contratto di gestione con "Terme di Chianciano S.p.A." non sono stati imputati in bilancio i relativi ammortamenti tenendo conto della disciplina civilistica applicabile al contratto di affitto d'azienda e dei corretti principi contabili in materia.

Riguardo agli immobili di proprietà locati direttamente dalla società non si è provveduto a calcolare la quota di ammortamento poiché in via di dismissione. Tali immobili pur non essendo stati riclassificati tra l'attivo circolante, proprio perché 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 straordinaria vengono capitalizzate, mentre quelle di natura ordinaria sono rilevate tra gli oneri di periodo. I beni il cui costo è inferiore ad Euro 516,46 sono interamente ammortizzati nell'esercizio di sostenimento anche in ragione del loro limitato valore individuale e cumulativo. Le spese incrementative sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti ovvero di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Le immobilizzazioni che, alla data di chiusura del bilancio, risultino durevolmente di valore inferiore a quello determinato secondo quanto esposto, sono iscritte a tale minor valore.

Le immobilizzazioni in corso sono rappresentate dai costi relativi al completamento delle opere di riorganizzazione funzionale degli impianti e delle vasche delle piscine termali Theia, come da mandato liquidatorio.

Bilancio iniziale di liquidazione dal 02.02.2018 e bilancio al 31.12.2018

Le immobilizzazioni materiali sono state valutate secondo i criteri, sopra indicati, dell'azienda in continuità, come argomentato nella premessa della presente nota integrativa.

Le immobilizzazioni in corso non sono state svalutate in quanto, pur essendo l'azienda in liquidazione, il completare l'opera delle opere di riorganizzazione funzionale degli impianti e delle vasche delle piscine termali Theia è stato ritenuto strategico, come da mandato liquidatorio.

Immobilizzazioni Finanziarie

Partecipazioni

Rendiconto degli amministratori dal 01.01.2018 al 01.02.2018.

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate col metodo del patrimonio netto. Il metodo del "patrimonio netto" consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del risultato d'esercizio della partecipata, rettificato, in accordo con quanto prescritto dal nuovo Principio Contabile n. 17. Per le precisazioni in merito si rimanda al paragrafo relativo alle partecipazioni finanziarie.

Bilancio iniziale di liquidazione dal 02.02.2018 e bilancio al 31.12.2018

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate col metodo del patrimonio netto.

Valutazioni delle altre voci di bilancio

Rimanenze

Non sono presenti a bilancio le rimanenze di magazzino.

Crediti

Rendiconto degli amministratori dal 01.01.2018 al 01.02.2018.

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.

Bilancio iniziale di liquidazione dal 02.02.2018 e bilancio al 31.12.2018.

- Tutti i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Debiti

- Rendiconto degli amministratori dal 01.01.2018 al 01.02.2018.

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.

Bilancio iniziale di liquidazione dal 02.02.2018 e bilancio al 31.12.2018.

Sono rilevati al loro valore nominale, che nel caso specifico, corrisponde al prevedibile valore di estinzione.

Ratei e risconti

- Rendiconto degli amministratori dal 01.01.2018 al 01.02.2018.

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

- Bilancio iniziale di liquidazione dal 02.02.2018 e bilancio al 31.12.2018.

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio al fine di evidenziare la corretta competenza economica dei costi e dei ricavi nei vari periodi intermedi di liquidazione.

Fondi per rischi e oneri

- Rendiconto degli amministratori dal 01.01.2018 al 01.02.2018.

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 utile per la redazione del bilancio.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Bilancio iniziale di liquidazione dal 02.02.2018 e bilancio al 31.12.2018.

"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

- Rendiconto degli amministratori dal 01.01.2018 al 01.02.2018.

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.

Bilancio iniziale di liquidazione dal 02.02.2018 e bilancio al 31.12.2018.

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

Rendiconto degli amministratori dal 01.01.2018 al 01.02.2018.

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'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

L'Ires differita e anticipata 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.

Bilancio iniziale di liquidazione dal 02.02.2018 e bilancio al 31.12.2018.

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.

Nota integrativa, attivo

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

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 31/12/2018 sono pari a € 410.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	130.919	548.524	679.443
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	129.102	548.524	677.626
Valore di bilancio	1.817	-	1.817
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	1.407	-	1.407
Totale variazioni	(1.407)	-	(1.407)
Valore di fine esercizio			
Costo	130.919	548.524	679.443
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	130.509	548.524	679.033
Valore di bilancio	410	-	410

Immobilizzazioni materiali

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, proprio perché 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 straordinaria vengono capitalizzate, mentre quelle di natura ordinaria sono rilevate tra gli oneri di periodo. I beni il cui costo è inferiore ad Euro 516,46 sono interamente ammortizzati nell'esercizio di sostenimento anche in ragione del loro limitato valore individuale e cumulativo. Le spese incrementative sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti ovvero di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Le immobilizzazioni che, alla data di chiusura del bilancio, risultino durevolmente di valore inferiore a quello determinato secondo quanto esposto, sono iscritte a tale minor valore.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	23.107.323	2.765.019	25.824	10.855	25.909.021
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.342.861	463.349	23.562	-	6.829.772
Valore di bilancio	16.764.461	2.301.671	2.260	10.855	19.079.247
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	13.436	-	484	92.301	106.221
Ammortamento dell'esercizio	36	2.184	-	-	2.220
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	598	-	598
Totale variazioni	13.400	(2.184)	(114)	92.301	103.403
Valore di fine esercizio					
Costo	23.120.759	2.765.019	26.308	103.157	26.015.243
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.342.897	465.534	24.160	-	6.832.591
Valore di bilancio	16.777.861	2.299.486	2.148	103.157	19.182.652

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.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.356.711	9.000	1.365.711
Valore di bilancio	1.356.711	9.000	1.365.711
Variazioni nell'esercizio			
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	175.377	-	175.377
Totale variazioni	(175.377)	-	(175.377)
Valore di fine esercizio			

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Costo	1.181.333	9.000	1.190.333
Svalutazioni	175.377	-	175.377
Valore di bilancio	1.181.333	9.000	1.190.333

Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate

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

-

Denominazione	Città o Stato	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in (%)	Valore a bilancio o corrispondente credito
TERME DI CHIANCIANO S.P.A.	Chianciano Terme (SI)	3.789.356	- 580.912	3.912.995	1.144.156	30,19	1.181.333
Totale							1.181.333

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

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

La partecipazione in Terme di Chianciano S.p.A. è stata valutata con il metodo del patrimonio netto, ex art., 2426 comma 4 C.c. con riferimento al patrimonio netto alla data del 31/12/2018. Per il presente bilancio di esercizio si è ritenuto opportuno di svalutare prudenzialmente la partecipazione giudicando che le prospettive reddituali, non consentano di prevedere nel breve periodo il recupero del maggior valore rappresentato dalla valutazione al costo.

In particolare la partecipazione nella Terme di Chianciano S.p.A., è stata aggiornata in virtù del risultato negativo di esercizio 2018 così come approvato dall'Assemblea dei Soci del 29 maggio 2019 e pari a € 580.912. La svalutazione ammonta, dunque, a € 175.377.

Attivo circolante

Rimanenze

Non sono presenti rimanenze.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'Attivo Circolante al 31/12/2018, sono pari a € 368.189.

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	320.009	29.226	349.235	349.235	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	(12.351)	19.996	7.645	1.894	5.751
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	16.262	(4.953)	11.309	8.460	2.849
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	323.920	44.269	368.189	359.320	8.600

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	21.072
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	0
Utilizzo nell'esercizio	0
Totale variazioni	0
Valore di fine esercizio	21.072

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	412.903	(220.416)	192.487
Denaro e altri valori in cassa	205	(96)	109
Totale disponibilità liquide	413.108	(220.512)	192.596

Come disciplina il Principio contabile n. 14, i crediti verso le banche associati ai depositi o ai conti correnti presso gli istituti di credito e presso l'amministrazione postale e gli assegni (di conto corrente, circolari e similari) sono stati iscritti in bilancio in base al valore di presumibile realizzo. Il denaro ed i valori bollati in cassa sono stati valutati al valore nominale. Le disponibilità liquide al 31/12/2018, sono pari a € 192.596.

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 31/12/2018 sono pari a euro 10.945.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	2.000	8.945	10.945
Totale ratei e risconti attivi	2.000	8.945	10.945

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 inizio esercizio	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	17.602.845		17.602.845
Altre riserve			
Varie altre riserve	0		0
Totale altre riserve	0		0
Utili (perdite) portati a nuovo	-936.522		-1.281.747
Utile (perdita) dell'esercizio	-345.225	-134.090	-134.090
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-5.165		-5.165
Totale patrimonio netto	16.315.933	-134.090	16.181.844

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il Principio Contabile n. 28, individua i criteri di classificazione delle poste ideali del netto che cambiano a seconda delle necessità conoscitive. Il richiamato Principio Contabile individua due criteri di classificazione che si basano rispettivamente sull'origine e sulla destinazione delle poste presenti nel netto, vale a dire il criterio dell'origine ed il criterio della destinazione. Il primo distingue tra le riserve di utili e le riserve di capitali: le riserve di utili traggono origine da un risparmio di utili e generalmente si costituiscono in sede di riparto dell'utile netto risultante dal bilancio approvato, mediante esplicita destinazione a riserva o delibera di non distribuzione; le riserve di capitale, invece, si costituiscono in sede di apporti dei soci, di rivalutazioni monetarie, di donazioni dei soci o rinuncia ai crediti da parte dei soci, in seguito a differenze di fusione. Seguendo il criterio della destinazione, divengono preminenti il regime giuridico e le decisioni dell'organo assembleare che vincolano le singole poste a specifici impieghi. La tabella, di seguito riportata, evidenzia l'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, così come disciplinato dal punto 7-bis dell'art. 2427 del Codice civile.

	Importo	Origine /natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	17.602.845	di capitale	
Riserva legale	0		B
Altre riserve			
Versamenti in conto aumento di capitale	0		A
Versamenti a copertura perdite	0		B

Utili portati a nuovo	-1.281.747		
Totale	16.181.843		
Quota non distribuibile			
Residua quota distribuibile			

Legenda:

A = per aumento di capitale

B = per copertura perdite

C = per distribuzione ai soci

Con riferimento alla tabella Disponibilità ed utilizzo del patrimonio netto, si evidenzia che:

- la colonna "Possibilità di utilizzazione" indica i possibili utilizzi delle poste del netto.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Non è prevista nessuna variazione.

Fondi per rischi e oneri

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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	14.883
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	2.297
Totale variazioni	2.297
Valore di fine esercizio	17.180

Il fondo TFR accantonato rappresenta il debito della società verso i dipendenti alla chiusura dell'esercizio al netto di eventuali anticipi. Per i contratti di lavoro cessati, con pagamento previsto prima della chiusura dell'esercizio o nell'esercizio successivo, il relativo TFR è stato iscritto nella voce C14 Altri debiti dello Stato Patrimoniale Passivo. Il fondo TFR al 31/12/2018 risulta pari a € 17.180. Non vi sono ulteriori dettagli da fornire sulla composizione della voce T.F.R.

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	3.447.881	(78.650)	3.369.231	128.446	3.240.785
Debiti verso fornitori	258.117	(58.628)	199.490	199.590	(100)
Debiti tributari	852.187	126.780	978.967	978.967	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.854	1.228	3.082	3.082	-
Altri debiti	83.780	(3.116)	80.664	25.745	54.919
Totale debiti	4.643.819	(12.386)	4.631.434	1.334.527	3.295.604

Debiti verso banche

La voce Debiti verso banche è comprensiva di tutti i debiti esistenti alla chiusura dell'esercizio nei confronti degli istituti di credito compresi quelli in essere a fronte di finanziamenti erogati da istituti speciali di credito. Detta voce di debito è costituita da anticipazioni, scoperti di conto corrente, e mutui ed esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Debiti verso fornitori

Nella voce Debiti verso fornitori sono stati iscritti i debiti in essere nei confronti di soggetti non appartenenti al proprio gruppo (controllate, collegate e controllanti) derivanti dall'acquisizione di beni e servizi, al netto di eventuali note di credito ricevute o da ricevere e sconti commerciali. Gli eventuali sconti di cassa sono rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale è stato rettificato in occasione di resi o abbuoni nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

Debiti tributari

La voce Debiti tributari contiene i debiti tributari certi quali debiti verso Erario per ritenute operate, imposte sul reddito del presente esercizio per € 80.774 e debiti per IMU per € 658.695, mentre la differenza è relativa ad imposte sul reddito dei precedenti esercizi.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

La voce di debito verso banche oltre l'esercizio successivo è costituita dal residuo debito in linea capitale sui seguenti mutui assistiti da garanzie reali su beni sociali. 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 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.

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 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	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	3.210.785	3.210.785	128.446	3.369.231
Debiti verso fornitori	-	-	-	199.490
Debiti tributari	-	-	-	978.967
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	3.082
Altri debiti	-	-	-	80.664
Totale debiti	3.210.785	3.210.785	128.446	4.631.434

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 31/12/2018, sono pari a € 66.000 e sono rappresentati principalmente da ricavi sospesi relativi ai canoni anticipati di competenza dell'esercizio 2019.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	162.500	(96.500)	66.000
Totale ratei e risconti passivi	162.500	(96.500)	66.000

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	542.556	580.696	38.140	7,03
altri ricavi e proventi				
contributi in conto esercizio	0	0	0	0
altri	894	2.112	1.218	136,53
Totale altri ricavi e proventi	894	2.112	1.218	136,53
Totale valore della produzione	543.450	582.808	39.358	7,24

Costi della produzione

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

	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione	Variazione (%)
Costi della produzione:				
per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.389	3.477	88	2,59
per servizi	75.585	106.396	30.811	40,76
per godimento di beni di terzi	6.458	7.298	839	13
per il personale	39.168	39.879	711	1,81
ammortamenti e svalutazioni	27.101	4.225	-22.875	- 84,41
oneri diversi di gestione	261.589	252.183	-9.406	-3,60
Totale costi della produzione	413.290	413.458	168	0,04

Proventi e oneri finanziari

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del Codice Civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

I proventi e gli oneri finanziari sono relativi ad interessi bancari iscritti per competenza. I proventi ammontano a euro 47 per interessi attivi verso banche. Gli oneri finanziari per debiti vero altri pari a euro 47.289 sono composti da:

- euro 5.590 da interessi su rateizzazione imposte;
- euro 12.326 da interessi passivi verso banche;
- euro 29.420 da interessi passivi su mutui

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	41.746
Altri	5.590
Totale	47.335

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

L'ammontare dei proventi di entità o incidenza eccezionali è pari a euro 2.112, quale sopravvenienza attiva.

Per quanto riguarda invece gli oneri di entità o incidenza eccezionale la voce più significativa che ha concorso a formare l'importo iscritto in bilancio per euro 838 è rappresentata da sopravvenienze passive.

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	70.765	79.626	8.861	12,52%
imposte anticipate	-6.899	0	-6.899	100%
Imposte differite	0	1.148	+1.148	100%
Totale	63.866	80.774	16.908	26,47%

Le imposte dell'esercizio corrente sono così articolate:

- IRES € 60.565
- IRAP € 19.061
- IRES differita € 1.148

Tale imposta è determinata dalla deduzione interessi passivi pregressi a causa di eccedenza di ROL.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Dal rendiconto finanziario emerge che il decremento delle disponibilità liquide pari a € 220.512 deriva principalmente dagli interventi effettuati per il completamento degli investimenti delle piscine termali Theia annesse allo Stabilimento Sillene e dal pagamento delle imposte arretrate.

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 2018 è composto mediamente come segue:

	Numero medio
Impiegati	1
Totale Dipendenti	1

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

Compensi e anticipazioni amministratori e sindaci

Relativamente ai Costi per servizi l'ammontare dei compensi spettanti all'organo amministrativo è risultato pari a € 967 per il periodo 01.01.2018-01.02.2018, mentre l'ammontare dei compensi determinato dall'Assemblea per il Liquidatore per quota parte 02.02.2018 - 31.12.2018 è pari a € 17.787.

Il totale dei compensi spettanti cumulativamente ai sindaci è pari a € 18.869.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Il compenso per il Revisore Unico ex D.Lgs. 175/2016 ammonta a Euro 4.275. Non sono stati sostenuti costi per altri servizi di verifica nonché per altri servizi diversi dalla revisione contabile.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.275
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	4.275

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

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 alla fideiussione per € 53.511 a favore dell'Agenzia delle Entrate quale garanzia per la

richiesta di rimborso IVA a credito del 2° trimestre 2012 e per € 225.000 alle fidejussioni assicurative prestate a garanzia delle concessioni minerarie a favore del Comune di Chianciano Terme.
Di seguito si espone il dettaglio degli impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Conti d'ordine

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

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha costituito all'interno del patrimonio della società alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ex art. 2447-bis, lettera a), c.c. e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dall'art. 2447-bis, lettera b), c.c.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

A seguito dell'accordo transattivo con Terme di Chianciano S.p.A. sulla determinazione e l'importo del canone di locazione del 12 novembre 2018, il 29 aprile 2019 con atto notarile è stata sottoscritta dalle parti la variazione dell'art. 9 - Canone annuale del Contratto di gestione, secondo le pattuizioni previste in tale accordo.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Conclusione

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Alla luce di quanto esposto nei punti precedenti, il Liquidatore propone all'Assemblea la seguente destinazione della perdita d'esercizio:

- a integrazione delle perdite portate a nuovo € 134.090.

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

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.