

TERME DI CASCIANA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA GARIBALDI, 9 - CASCIANA TERME LARI (PI) 56035
Codice Fiscale	00381680503
Numero Rea	PI 43782
P.I.	00381680503
Capitale Sociale Euro	8.000.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	1.457	1.457
Totale immobilizzazioni immateriali	1.457	1.457
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	8.040.709	8.040.709
5) immobilizzazioni in corso e acconti	27.320	27.320
Totale immobilizzazioni materiali	8.068.029	8.068.029
III - Immobilizzazioni finanziarie		
3) altri titoli	54.290	513.951
Totale immobilizzazioni finanziarie	54.290	513.951
Totale immobilizzazioni (B)	8.123.776	8.583.437
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	618.700	420.416
Totale crediti verso imprese controllate	618.700	420.416
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.911	3.799
Totale crediti tributari	8.911	3.799
5-ter) imposte anticipate	22.094	171
Totale crediti	649.705	424.386
Totale attivo circolante (C)	649.705	424.386
D) Ratei e risconti	111.829	118.829
Totale attivo	8.885.310	9.126.652
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	8.010.027	8.010.027
III - Riserve di rivalutazione	167.760	167.760
IV - Riserva legale	74.092	74.092
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	-	0
Varie altre riserve	6.857	6.857
Totale altre riserve	6.857	6.857
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.838.651)	(1.987.614)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(341.834)	148.963
Totale patrimonio netto	6.078.251	6.420.085
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	216.015	131.921
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.742.369	1.859.201
Totale debiti verso banche	1.958.384	1.991.122
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	38.384	37.546
Totale debiti verso fornitori	38.384	37.546

9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.149	15.354
Totale debiti verso imprese controllate	43.149	15.354
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	94.145	7.051
Totale debiti tributari	94.145	7.051
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	160	160
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	160	160
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	53.960	57.265
Totale altri debiti	53.960	57.265
Totale debiti	2.188.182	2.108.498
E) Ratei e risconti	618.877	598.069
Totale passivo	8.885.310	9.126.652

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	340.917	318.868
5) altri ricavi e proventi		
altri	6.037	4.255
Totale altri ricavi e proventi	6.037	4.255
Totale valore della produzione	346.954	323.123
B) Costi della produzione		
7) per servizi	56.394	64.629
8) per godimento di beni di terzi	7.000	7.000
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	485
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	67.740
Totale ammortamenti e svalutazioni	-	68.225
14) oneri diversi di gestione	111.816	108.483
Totale costi della produzione	175.210	248.337
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	171.744	74.786
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	0
Totale proventi da partecipazioni	-	0
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	52.444	42.598
Totale interessi e altri oneri finanziari	52.444	42.598
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(52.444)	(42.598)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	137.916
Totale rivalutazioni	-	137.916
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	459.661	-
Totale svalutazioni	459.661	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(459.661)	137.916
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(340.361)	170.104
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	23.396	21.031
imposte differite e anticipate	(21.923)	110
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.473	21.141
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(341.834)	148.963

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(341.834)	148.963
Imposte sul reddito	1.473	21.141
Interessi passivi/(attivi)	0	0
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	119.300	170.104
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	0	68.225
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	(134.563)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	0	(66.338)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	119.300	103.766
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(198.284)	204.851
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	18.398	(25.326)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	7.000	7.000
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(4.627)	(7.009)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(3.305)	13.714
Totale variazioni del capitale circolante netto	(180.818)	193.230
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(61.518)	296.996
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	0	0
(Imposte sul reddito pagate)	0	(7.764)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	0	0
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	0	(7.764)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(61.518)	289.232
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	0	(1.204.894)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	0	(1.204.894)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	69.154	61.917
Accensione finanziamenti	0	862.329
(Rimborso finanziamenti)	(76.457)	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(7.303)	924.246
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(68.821)	8.584
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	0	0
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

NOTA INTEGRATIVA

La Società Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione opera nel campo immobiliare con particolare riferimento all'ambito dello sfruttamento e della valorizzazione delle acque termali. Sede e direzione dell'azienda si trovano a Casciana Terme Lari - Piazza Garibaldi n. 9.

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato ammonta ad euro 8.010.027,09 .
Esso è composto da 2.282.059 azioni, ciascuna da nominali euro 3,51, così ripartite:

- Comune di Casciana Terme n. 555.409 azioni per complessivi euro 949.485,59
- Regione Toscana 1.726.650 azioni per complessivi euro 6.060.541,50

In data 15 ottobre 2018 l'assemblea straordinaria di Terme di Casciana S.p.A. ha recepito la proposta formulata dal socio Regione Toscana, ai sensi del D.Lgs. 175/2016 e ss.mm.ii. e della D.G.R. n.5/2018 e deliberato lo scioglimento anticipato e la messa in liquidazione volontaria della società ai sensi dell'art. 2484 del c.c. assegnando al liquidatore gli indirizzi che sono stati integrati successivamente con delibera dell'assemblea straordinaria dei soci del 16.09.2020 ed ancora con delibera dell'assemblea straordinaria dei soci del 06.05.2021.

Il bilancio al 31 dicembre 2022 è stato redatto in ottemperanza alle norme del Codice Civile, le quali hanno recepito le disposizioni introdotte dal D.Lgs. 127/1991 e dalle successive modifiche ed integrazioni. Nel corso dell'esercizio, oggetto del presente approfondimento tecnico, non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423 comma 4, Codice Civile.

La società Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione, a seguito dell'operazione straordinaria di conferimento d'azienda alla società controllata Bagni di Casciana S.r.l. effettuata con atto notarile del 22 dicembre 2008, ha assunto le caratteristiche di società immobiliare nella cui disponibilità sono rimasti gli immobili delle terme storiche parte dei quali a far data da 1 gennaio 2009 sono stati concessi in locazione a Bagni di Casciana S.r.l. e la nuda proprietà dei fabbricati di Villa Borri. Con atto notarile del 14 giugno 2019 Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione ha proceduto a riacquisire dalla società Bagni di Casciana s.r.l. il diritto di usufrutto dell'unità immobiliare Terme Villa Borri. In data 2 luglio 2013, con atto del Notaio Angelo D'Errico, la società ha ceduto alla controllata Bagni di Casciana S.r.l. l'usufrutto sul bene immobile ove è svolta l'attività di riabilitazione.

Con la messa in liquidazione della società ad ottobre 2018 e con le successive delibere del settembre 2020 e del Maggio 2021 i Soci hanno deliberato di trasferire l'intera titolarità del patrimonio immobiliare nella società in liquidazione al fine di preservare la proprietà pubblica dei beni, lasciando alla società di gestione l'insieme delle attività dell'intero stabilimento termale. L'ultima operazione deliberata dai Soci è stata eseguita con atto notarile il 26 Maggio 2021, mediante retrocessione dell'usufrutto relativo all'immobile denominato "Palazzina della Riabilitazione", operazione che ha concluso le attività di tutela del patrimonio immobiliare in ambito pubblico.

Queste operazioni hanno avuto alcune importanti conseguenze contabili:

- Il valore delle immobilizzazioni materiali è aumentato
- Il valore dell'indebitamento bancario è aumentato per effetto dei trasferimenti dei mutui ipotecari
- Il valore della produzione è aumentato per effetto dei nuovi contratti di affitto/locazione alla controllata dei beni retrocessi
- Il valore degli oneri diversi di gestione è aumentato per effetto dell'aumento naturale dell'imposta IMU
- Il valore degli oneri finanziari è aumentato per effetto degli interessi passivi sui mutui

Ne deriva che gli indici di bilancio riportati nella relazione sulla gestione riflettono questo nuovo assetto immobiliare ed esprimono appieno gli effetti delle delibere assunte dai Soci. A partire dell'esercizio 2022 tali effetti sono completi.

Durante tutto il periodo liquidatorio si è proceduto all'esercizio provvisorio della società, in vista della assegnazione dei beni (e dei relativi vincoli su di essi) e dei debiti residui ai Soci. Di fatto l'azienda ha operato con continuità, nel rispetto della volontà sociale e delle norme di legge dettate in materia di società per azioni in liquidazione.

I criteri di valutazione più significativi seguiti nella redazione del bilancio, nonché il contenuto delle singole voci dello stesso sono esposte qui di seguito.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio sono conformi a quanto disposto dalla disciplina civilistica. Risultano inoltre omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da beni immateriali e costi ad utilità pluriennale, ed il loro ammortamento è stato effettuato in quote costanti, a partire dall'anno di acquisizione, su base quinquennale.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli eventuali oneri accessori. Il patrimonio immobiliare della società in liquidazione è stato oggetto di più valutazioni nel corso del periodo liquidatorio, come segnalato dal Revisore. In relazione al mutato contesto economico dell'ultimo anno, che ha registrato un'inflazione elevatissima (la variazione media annua del 2022 è stata pari al +8,1%) nonché un aumento dei tassi di a più riprese, da dicembre 2022 a maggio 2023 ed al fine del rispetto dei criteri dell'art.2426 codi civ e ss, si è reso necessario effettuare una perizia aggiornata da un Organismo Indipendente che è in corso di definizione. Allo stato attuale la valutazione delle immobilizzazioni materiali resta immutata rispetto all'esercizio 2021, mediante la sospensione degli ammortamenti, in applicazione della normativa dettata con legge 24 Febbraio 2023 n.14 perizia di stima al 3/6/2020. Si ricorda che i fabbricati industriali sono stati concessi in locazione alla società controllata Bagni di Casciana s.r.l. che si è assunta l'onere di effettuare sia le manutenzioni ordinarie che quelle straordinarie.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni e gli altri titoli sono iscritte in bilancio al valore del Patrimonio Netto nel rispetto dei criteri adottati dalla Regione Toscana per la valutazione delle proprie società partecipate. Nell'esercizio 2022 la società controllata Bagni di Casciana Srl ha incontrato varie criticità di natura economica e finanziaria, anche per eventi manifestatisi a partire dal marzo 2022 e dei quali si è già data informazione della relazione sulla gestione dell'esercizio del bilancio 2022 (esercizio sociale 2021). Per effetto dei lavori di adeguamento eseguiti ai fini del rispetto della normativa antincendio e per l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi, il fatturato del comparto riabilitativo ha avuto una contrazione importante di oltre 500.000 euro, in assenza di importanti risparmi in termini di costo. Il valore complessivo al 31/12/2022 della partecipazione totalitaria nella Bagni di Casciana Srl ammonta a euro 54.290.

RIMANENZE

La valutazione delle rimanenze è effettuata secondo le disposizioni di legge e con gli stessi criteri del precedente esercizio e cioè sono valutate al minore fra il costo di acquisto e il valore desumibile dell'andamento del mercato alla chiusura dell'esercizio. La società non ha rimanenze.

CREDITI E DEBITI

Sono iscritti al loro valore nominale. Per quanto concerne i crediti tale valore viene opportunamente rettificato per allinearli a quello di presumibile realizzo.

DISPONIBILITA' LIQUIDE.

Sono iscritte per il loro valore nominale.

RATEI E RISCONTI

I ratei e risconti sono determinati sulla base della competenza temporale.

CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

I contributi in conto esercizio sono imputati al conto economico nell'esercizio di stipula dell'atto con l'ente erogante e conseguente alla formale delibera di assegnazione.

CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI

I contributi in conto impianti sono contabilizzati come ricavi anticipati da riscontare in relazione alla durata degli ammortamenti.

RICAVI E COSTI

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

BENI IN LEASING

I beni strumentali acquisiti in leasing sono riflessi in bilancio conformemente all'impostazione contabile coerente con l'attuale interpretazione legislativa in materia, che prevede la contabilizzazione dei canoni di leasing quali costi d'esercizio.

COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEI CONTI D'IMPEGNO**ATTIVO****CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI**

Al 31/12/2022 e al 31/12/2021 non presentano valori .

IMMOBILIZZAZIONI

Risultano pari complessivamente ad euro 8.123.776 con una riduzione di euro 459.661 rispetto all'anno 2021. La riduzione è imputabile alla svalutazione della partecipazione nella società di gestione Bagni di Casciana srl già motivata in premessa. Il tutto meglio evidenziato nel dettaglio che segue.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2022 risultano pari ad euro 1.457 stesso valore rispetto al 31/12/2021 di euro 1.457.

VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Costi di impianto e ampliamento	-				-
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari					
Concessioni, licenze, marchi					-
Avviamento	-				-
Altre – certificazione energetica complesso immobiliare				485	485
Immobilizzazioni in corso					
Totale				485	485

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI AL 31.12.2022

(euro)	Costo	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Costi di impianto e ampliamento			-
Costi di ricerca, sviluppo, pubblicitari			
Concessioni, licenze, marchi			
Avviamento			-
Altre	2.912	1.455	1.457

Immobilizzazioni in corso		-	
Totale	2.912	1.455	1.457

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I beni immobili ove viene svolta l'attività riabilitativa, termale, benessere, piscina esterna ed attività connesse ed accessorie sono concessi in locazione alla società controllata Bagni di Casciana s.r.l. sulla base di due contratti di locazione siglati in data 6 agosto 2019 e in data 26 Maggio 2021 ed un contratto di affitto di ramo d'azienda del 26 Maggio 2021

Come esposto in premessa la società non ha eseguito gli ammortamenti per l'esercizio 2022, avvalendosi della normativa contenuta nel decreto c.d. "Milleproroghe". I costi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili sono sostenuti dalla controllata Bagni di Casciana s.r.l. per effetto dei contratti in essere.

Le aliquote di ammortamento sono le seguenti:

- Fabbricati industriali (incrementi) 4%
- Opere ed impianti su terreni e parchi 8%
- Pozzi ed opere idrauliche 2%
- Impianti, macchinari generici, Impianti lavanderia e montacarichi 5%
- Attrezzature specifiche 10%
- Mobili e arredi 12%
- Macchine elettromeccaniche ed elettroniche 20%
- Biancheria 20%
- Automezzi 20%
- Attrezzature diverse 20%

In relazione al disposto dell'art.10 della legge 19 marzo 1983 n. 72, si riportano di seguito le informazioni sulle rivalutazioni effettuate con riferimento ai beni esistenti in patrimonio al 31.12.2021:

(euro)	Beni non rivalutati		Beni rivalutati Antecedenti al 2010		Rivalutazione legge 72/83	Rivalutazione legge 413/91	Valore al 31.12.2021
	Costo storico	Costo storico	Rivalutazione legge 576/75	Rivalutazione			
Terreni e fabbricati industriali	8.499.358	2.921.597	118.783		491.018	394.174	12.424.930
Impianti e macchinario	906.943						906.943
Attrezzature industriali e commerciali	62.753						62.753
Altri beni	2.493						2.493
Immobilizzazioni in corso	27.320	-	-		-	-	27.320
Totale	9.498.867	2.921.597	118.783		491.018	394.174	12.424.439

Nel seguente prospetto sono riprodotti, suddivisi per ciascuna voce, i movimenti intervenuti nell'esercizio, nonché la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2022:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2021

(euro)	Costo	Rivalutazioni antecedenti al 2010	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	11.420.955	1.003.975	4.384.220	8.040.709

Impianti e macchinario	906.943		906.943	
Attrezzature industriali e commerciali	62.753		62.753	
Altri beni	2.493		2.493	-
Immobilizzazioni in corso	27.320			27.320
Totale	12.420.464	1.003.975	5.356.409	8.068.029

VARIAZIONI DEL PERIODO

(euro)	Acquisizioni / capitalizzazioni	Riclassifiche	valore netto dismissioni	Ammortamenti	Totale variazioni
Terreni e fabbricati industriali	-			-	
Impianti e macchinario	-				
Attrezzature industriali, commerciali	-				
Altri beni				-	
Immobilizzazioni in corso	-				
Totale	-	-		-	

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2022

(euro)	Costo	rivalutazioni	Fondi di ammortamento	Valore a bilancio
Terreni e fabbricati industriali	11.420.955	1.003.974	4.384.220	8.040.709
Impianti e macchinario	906.943		906.943	
Attrezzature industriali, commerciali	62.753		62.753	
Altri beni	2.493		2.493	
Immobilizzazioni in corso	27.320			27.320
Totale	12.420.464	1.003.974	5.356.409	8.068.029

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un valore pari ad Euro 54.290 con un decremento di euro 459.661 per effetto della svalutazione del valore della partecipazione della società Bagni di Casciana Srl.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

(euro)	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022
Conferimenti in c/capitale in imprese controllate	513.951	54.290
Totale	513.951	54.290

Nel prospetto viene riportata la composizione delle consistenze a inizio anno ed al 31 dicembre 2022 :

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE AL 31.12.2022

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore a bilancio
------	-------	---------------	--------------	-------------------

Partecipazioni in:			
* Imprese controllate			-
* imprese controllanti			
* altre imprese			-
Altri titoli:			
Conferimenti in conto capitale			513.951
Totale	-	-	513.951

VARIAZIONI DEL PERIODO

euro	Acquisizioni / sottoscrizioni	Rivalutazione Alienazioni	Svalutazioni / Ripristini valore	Ricostruzioni capitale
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				-
* imprese controllanti				
* altre imprese				
Altri Titoli				
* Conferimenti in conto capitale			-459.661	
* Svalutazione		-		
Totale			-459.661	

PARTECIPAZIONI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE 31.12.2022

euro	Costo	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore
Partecipazioni in:				
* Imprese controllate				
Bagni di Casciana srl				
* imprese controllanti				
* altre imprese				-
Altri titoli:				
* Conferimenti in conto capitale	513.951		-459.661	54.290
Totale	513.951		-459.661	54.290

ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante è pari a euro 649.705 con un incremento di euro 225.319 rispetto allo scorso esercizio (valore 424.386 euro).

RIMANENZE

Le rimanenze finali non presentano valori.

CREDITI

Risultano pari a euro 649.705, con un incremento nei confronti dell'esercizio chiuso al 31.12.2021 di euro 225.319 come evidenziato nel prospetto di dettaglio che segue:

DETTAGLIO CREDITI

(euro)	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Verso clienti		-	-
Crediti v/imprese controllate	618.700	420.416	+198.284
Erario	8.911	3.799	+5.112
Verso altri	-	-	
Imposte anticipate	22.094	171	+21.923
Totale	649.705	424.386	225.319

I crediti verso imprese controllate sono aumentati per le difficoltà economiche e finanziarie che la società di gestione ha dovuto affrontare nel corso del 2022 e di cui si è già dato contezza sopra.

I crediti verso l'erario sono incrementati e ammontano ad euro 8.911 per effetto di acconti e imposte ires versati.

I crediti per Imposte Anticipate assommano a euro 22.094. Sono relativi a minor imposte da pagare in futuri esercizi, e sono così composti:

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.2021

(euro)	Importi 31/12/2021	Ires 24%%
Imposte deducibili per cassa	713	171
	713	171

DETTAGLIO MOVIMENTI 2022 CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

(euro)	Recuperi al 31/12/2022	Ires 24%	Irap 4,82%	Contabilizz. 31/12/2022	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	14	3		91.363	21.926	
Fiscalità società controllata						
Modif .fiscalità differita anni precedenti						
	14	3		91.363	21.926	

DETTAGLIO CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE AL 31.12.22

(euro)	Importi 31/12/2022	Ires 24,00%	Irap 4,82%
Imposte deducibili per cassa	92.062	22.094	
Totale	92.062	22.094	

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni non presentano valori.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide risultano pari a euro zero come nell'esercizio chiuso al 31/12/2022 e sono così costituite:

(euro)	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Depositi bancari e postali	0	0	0
denaro e valori in cassa	-	-	
Totale	0	0	0

RATEI E RISCONTI ATTIVI

(euro)	31/12/2022	31/12/2021	variazione
risconti	111.829	118.829	-
ratei			
Totale	111.829	118.829	-

I risconti sono costituiti:

- per euro 412 dalla quota di competenza temporale 2023 dei premi assicurativi
- per euro 111.417 dalla quota di competenza temporale di anni successivi al 2021 dei canoni relativi al contratto di affitto venticinquennale stipulato con Immobiliare Le Querciole S.r.l. in data 26 novembre 2013 relativamente a porzioni di immobili e parco termale facenti parte del complesso Terme Villa Borri.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto ammonta ad euro 6.023.961, e comprende:

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2022	31/12/2021
Capitale	8.010.027	8.010.027
Riserva da rivalutazione legge 72/83	-	-
Riserva da rivalutazione legge 413/91	167.760	167.760
Riserva legale	74.092	74.092
Riserva contributi in c/capitale	6.857	6.857
Riserva contributi in c/capitale D.P.R. 917/86		
Riserva straordinaria		
Riserva dividendi		
Utile (perdita)portati a nuovo	(1.838.651)	(1.987.614)
utile (perdita) dell'esercizio	(341.834)	148.963
Totale	6.078.251	6.420.085

La perdita dell'esercizio 2022 di Euro 341.834 è imputabile alla svalutazione economica della partecipazione in Bagni di Casciana srl per euro 459.662, in assenza della quale il risultato di esercizio sarebbe stato positivo per oltre euro 100.000 al lordo delle imposte.

PATRIMONIO NETTO

(euro)	31/12/2021	Sottoscrizioni dei soci	Riclassifiche	Ripartizione utile	Utile /perdita dell'esercizio	31/12/2022
--------	------------	----------------------------	---------------	-----------------------	-------------------------------------	------------

Capitale	8.010.027			8.010.027
Riserva da rivalutazione l. 72/83	-			-
Riserva da rivalutazione l. 413/91	167.760			167.760
Riserva legale	74.092			74.092
Riserva contributi in c /capitale	6.857			6.857
Riserva contributi in c /capitale ex art. 55 D.P. R. 917/86)				
Riserva straordinaria				
Riserve dividendi				
Utile (perdita) dell'esercizio	148.963	(148.963)	(341.834)	(341.834)
utile (perdita) portati a nuovo	(1.987.614)	148.963		(1.838.651)
Totale	6.420.085	0	(341.834)	6.078.251

RISERVE: REGIME FISCALE IN CASO DI DISTRIBUZIONE

Ammontari che in caso di distribuzione :

(euro)	concorrono a formare il reddito imponibile dei soci	concorrono a formare il reddito imponibile della società	non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci	Totale
Riserve di rivalutazione	-	167.760	-	167.760
Riserva legale	74.092	-	-	74.092
Altre riserve:	-	-	-	-
Riserva da contributi in c /capitale	-	6.857	-	6.857
Riserva straordinaria		-	-	
Riserve dividendi				
Totale	74.092	174.617	-	248.709

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per Rischi ed Oneri non presentano valori.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato non presenta valori come nel precedente esercizio.

DEBITI

I debiti ammontano a euro 2.188.182 con un incremento di euro 79.684 rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2021 e sono analizzati come segue:

DETTAGLIO DEBITI

(euro)	31/12/2022	31/12/2021	variazione
debiti verso banche a breve termine	216.015	131.921	84.094
debiti verso banche a m/l termine	1.742.369	1.859.201	-116.832
debiti verso fornitori	38.384	37.546	838
Debiti verso imprese controllate	43.149	15.354	27.795
debiti tributari	94.145	7.051	87.094
debiti verso istituti di previdenza	160	160	0
Altri debiti	53.960	57.265	-3.305
Totale	2.188.182	2.108.498	79.684

I debiti verso imprese controllate di complessivi euro 43.149 sono relativi:
 -per Euro 24.000 a fatture per servizi prestati dalla società controllata Bagni di Casciana Srl;
 -per Euro 19.149 ad imposte IRES del Consolidato Fiscale con la controllata.

Gli altri debiti, per euro 53.960 comprendono:

- Per euro 50.833 i depositi cauzionali effettuati da Bagni di Casciana S.r.l. e relativi ai contratti di locazione stipulati in data 6 agosto 2019 e 26 Maggio 2021.
- Per euro 935 il debito verso il Liquidatore per il compenso maturato dal 01 novembre al 31 dicembre 2022.
- Per euro 531 residuo contabile di debiti
- Per euro 1.661 per Consorzio di bonifica

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano complessivamente ad euro 618.877 con un incremento di euro 20.808 rispetto allo scorso esercizio e sono così suddivisi:

Ratei passivi per euro 27.816 la cui composizione è la seguente:

- euro 8 riguardano le spese per bolli maturate a favore di Istituti di Credito competenza 2022;
- euro 25.435 relativi ad interessi passivi su rate di mutuo maturati al 31 dicembre 2022 e saldate il 27/02/2023;
- euro 2.373 relativi ad interessi e sanzioni su imposte non versate

- Risconti passivi per euro 591.061 la cui composizione è la seguente:

- euro 479.644 sono relativi alle quote di contributi percepiti da questa società e da riscontare in relazione alla durata degli investimenti. Sono così dettagliati:

euro 235.750 relativi alla quota di contributo di complessivi euro 994.696 di cui al Reg. U.E. 2081/93 OB. 2 e al relativo reintegro (contributi antecedenti all'anno **2000**);

euro 94.277 relativi al contributo di euro 494.708 (Reg. CE 1260/1999 OB. 2 **2000-2006**);

per euro 149.616 il residuo dell'importo erogato da Fidi Toscana quale contributo relativo al progetto "Recupero Villa Borri – Centro Benessere" Az. B. 4 PRSE **2001-2005**.

- Euro 111.417 riguardano la quota di competenza temporale dei canoni relativi al contratto di sublocazione venticinquennale stipulato con Bagni di Casciana S.r.l. relativamente a porzioni di immobili facenti parte del complesso Villa Borri. Si tratta dello stesso valore contabile che figura tra i risconti attivi per effetto del contratto di locazione sui medesimi beni.

CONTO DEGLI IMPEGNI (EX CONTI D'ORDINE)

I conti degli impegni comprendono:

GARANZIE REALI PRESTATE, così analizzate:

(euro)	31/12/2022	31/12/2021
Ipoteche su:		
* terreni e fabbricati	6.980.000	6.980.000
Totale	6.980.000	6.980.000

Riguardano le garanzie reali fornite a fronte dei seguenti mutui ipotecari accesi dalla società come riportato:

- euro 3.520.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di Volterra per mutuo di originari euro 1.760.000 e di cui attualmente Terme di Casciana SpA in Liquidazione risulta debitrice. Il valore del debito in linea capitale al 31/12/2022 ammonta ad euro 968.140;
- euro 2.000.000 ipoteca iscritta da Cassa di Risparmio di Volterra per mutuo di originari euro 1.000.000 della società controllata Bagni di Casciana s.r.l. e di cui attualmente Terme di Casciana Spa in Liquidazione risulta debitrice. Il valore del debito n linea capitale al 31/12/2022 ammonta ad euro 915.922.
- Euro 1.460.000 ipoteca iscritta da Banca Nazionale del Lavoro per mutuo di euro 670.000 sottoscritto in data 27.12.2013 dalla società controllata Bagni di Casciana S.r.l.

ALTRI IMPEGNI, che sono così analizzati:

- Euro 394.217 sono relativi ad una vecchia polizza fidejussoria rilasciata a favore della Regione Toscana a garanzia degli obblighi di cui all'anticipo concesso del contributo per la ristrutturazione Villa Borri. Si attende lo svincolo da parte del Socio Regione Toscana.

- Depositi effettuati a fornitori e da affittuari:

depositi euro 2.582

Polizze fidejussorie euro 665

-
-
-

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione in euro 346.954 presenta un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 23.831 già motivato in premessa.

Nel dettaglio è costituito da:

VALORE DELLA PRODUZIONE

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	
Ricavi per vendita e prestazioni:				
Fitti attivi	333.417	311.368		22.049
Fornitura acqua termale		7.500	7.500	-
Altri ricavi e proventi:				
Contributi in c/esercizio		0	0	
Diversi:	3.403	3.855 - 452		
Sopravvenienze attive		2.634	400	2.234
TOTALE	346.954	323.123		23.831

A seguito del conferimento di attività effettuato a fine esercizio 2008 a favore della controllata Bagni di Casciana s.r.l., Terme di Casciana S.p.A. (oggi Terme di Casciana S.p.A. in Liquidazione) è divenuta una società immobiliare la cui attività è relativa alla locazione degli immobili del compendio termale.

In data 6 agosto 2019 è stato sottoscritto un contratto di locazione con la Bagni di Casciana s.r.l. della durata di anni 6 tacitamente rinnovabili, essendo il precedente contratto scaduto in data 31/12/2017. Il canone annuo ammonta ad Euro 245.000,00

In data 26 Maggio 2021 è stato sottoscritto un contratto di locazione relativo all'immobile denominato "Palazzina della Riabilitazione" con la Bagni di Casciana s.r.l. della durata di anni 6 tacitamente rinnovabili e ciò a seguito della retrocessione dell'usufrutto sul suddetto immobile dalla Bagni di Casciana Srl a Terme di Casciana Spa in Liquidazione. Il canone annuo ammonta ad Euro 60.000,00.

In data 26 Maggio 2021 è stato sottoscritto un contratto di affitto di ramo d'azienda "Gran Caffè delle Terme" con la Bagni di Casciana Srl della durata di anni 6. Il canone annuo ammonta ad euro 15.600.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione per complessivi euro 175.210 presentano un decremento di euro 73.127 rispetto all'esercizio precedente e sono così articolati :

COSTI DELLA PRODUZIONE

(euro)	31/12/2022	31/12/2021	variazione	
per materie prime, sussidiarie, consumo	0	0		
Per servizi	56.394	64.629		-8.235
Per godimento beni di terzi	7.000	7.000		-
Per il personale				
Ammortamenti e svalutazioni	-	68.225		-68.225
variazioni delle rimanenze	-	-		
Accantonamento per rischi	-	-		
Oneri diversi di gestione	111.816		108.483	3.333
Totale	175.210	248.337		-73.127

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a euro 56.394 con un decremento rispetto allo scorso esercizio di euro 8.235 e sono costituiti da:

COSTI PER SERVIZI

(euro)	31/12/2022	31/12/2021	variazione	
Spese per organi sociali	21.521	21.520	1	
Contributi gestione separata INPS	1.280	1.280	-	
Spese amministrative	16.599	14.391	2.208	
Spese legali e notarili	1.612	8.174	-6.562	
Direzione mineraria	7.280	7.140		140
Premi assicurativi	2.504	2.504	-	
Consulenze varie (Organismo di Vigilanza, Responsabile Privacy,...)	5.598	9.620	-4.022	
Varie		0		
Totale	56.394	64.629	-8.235	

Gli emolumenti annui spettanti agli organi sociali sono i seguenti:

- Liquidatore euro 8.000
- Collegio Sindacale euro 10.000
- Revisore Legale euro 3.000

Godimento beni di terzi

La spesa è relativa al canone di locazione di competenza dell'esercizio dei locali reception, cucina, grotta termale e porzione di parco presso Villa Borri come da contratto di locazione venticinquennale stipulato in data 26 novembre 2013 con Immobiliare Le Querciole S.r.l.

Costi del personale

La società a far data dal 31 dicembre 2008 non ha personale alle proprie dipendenze.

Ammortamenti delle immobilizzazioni

Come già esposto in premessa la società si è avvalsa della normativa contenuta nel decreto "Milleproroghe" 2022 e pertanto non ha effettuato ammortamenti di esercizio. E' in fase di elaborazione la redazione di nuova perizia aggiornata da parte del Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Pisa per la valutazione del patrimonio immobiliare.

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

(euro)	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Costi di impianto e ampliamento		-	
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità			-
Marchi. Concessioni. Licenze			
Avviamento			
Altre	-	485	-485
Totale	-	485	-485

AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

(euro)	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Terreni e fabbricati	-	21.140	-21.140
Impianti e macchinario	-	43.462	-43.462
Attrezzature industriali e commerciali	-	3.138	-3.138
Altre			
Totale	-	67.740	-67.740

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 111.816, con un incremento di euro 3.333 e sono costituiti:

- per euro 108.909 da imposte e tasseche comprendono:

DETTAGLIO IMPOSTE E TASSE

(euro)	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Imposta municipale unica (I.M.U.)	90.414	38.496	51.918
Diritto proporzionale annuo – concessione mineraria	7.500	7.500	0
Iva indetraibile	6.872	8.623	-1.751
Imposte e tasse diverse	3.538	51.807	-48.269
altre	585	1.717	-1.132
	108.909	108.143	766

- per euro 2.907 da altri oneri diversiche comprendono:

DETTAGLIO ALTRI ONERI DIVERSI

(euro)	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Perdite su crediti		0	
contributi associativi		-	
Penalità e multe	2.180	105	2.075
Spese e diritti C.C.I.A.A.	315	141	174
Minusvalenze da alienazione beni	-	-	-
Sopravvenienze Passive	412	94	318
	2.907	340	2.567

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri finanziari registrano un saldo negativo di euro 52.444 con un incremento nei confronti dell'esercizio precedente di euro 9.846. Tale incremento rappresenta il naturale riflesso economico delle operazioni di trasferimento dei due mutui verso Cassa di Risparmio di Volterra, di cui uno di originari 1.760.000 a fronte dell'acquisto dell'usufrutto dell'Immobile Terme Villa Borri, operazione deliberata dai Soci tra gli indirizzi al Liquidatore ed i cui contratti stipulati nel corso del 2019 hanno prodotto pieni effetti economici a partire dall'esercizio 2020; l'altro di originari euro 1.000.000 e trasferito per euro 972.351 a fronte dell'acquisto dell'usufrutto dell'Immobile denominato Palazzina della Riabilitazione, operazione deliberata dai Soci il 6 Maggio 2021 - indirizzo al Liquidatore - ed il cui contratto è stato stipulato 26 Maggio del 2021. Questa seconda operazione ha prodotto pieni effetti economici a partire dalla seconda metà dell'esercizio 2021 e quindi nell'esercizio 2022 ha inciso per 2 semestri. Nelle tabelle sono esposti i relativi dettagli:

PROVENTI DA PARTECIPAZIONI

(euro)	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Da imprese controllate	0		0

Altri	-	0	0
Totale	0	0	0

INTERESSI E COMMISSIONI DA ALTRI E PROVENTI VARI

(euro)	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Interessi attivi da banche		-	-
Altri		-	-
Totale	-	-	-

INTERESSI E COMMISSIONI AD ALTRI ED ONERI VARI

(euro)	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Interessi corrisposti a banche per mutui	49.858	40.553	9.305
Interessi corrisposti a banche su c/c	1.232	746	486
commissioni corrisposte a banche	971	1.276	-305
Interessi su altri debiti	383	23	360
Totale	52.444	42.598	9.846

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano ad Euro -459.661 sono relative alla svalutazione della partecipazione della Società controllata Bagni di Casciana S.r.l. nel rispetto del criterio di valutazione al Patrimonio Netto della società, criterio adottato dalla Regione Toscana per la valutazione delle proprie società partecipate. Si richiama quanto già esposto nei criteri di valutazione per le immobilizzazioni finanziarie. In mancanza del Bilancio 2022 della controllata ma a fronte di risultanze contabili certe, quali la perdita di fatturato nel 2022 di oltre 500.000 euro, di cui si è già dato conto in premessa, è necessario procedere con la svalutazione della partecipazione nel rispetto dei principi di legge nella redazione del bilancio societario, artt. 2426 cod civ e seguenti.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

- Le imposte sul reddito sono relative:
- ad imposte IRES ammontanti ad euro 10.235
- ad imposte IRAP per euro 13.161

-Le imposte positive per complessivi euro 21.923 sono relative alla differenza tra euro 21.926 concernenti variazioni temporanee in aumento della base imponibile per imposte di competenza dell'esercizio deducibili al momento del pagamento ed euro 3 concernenti variazioni in diminuzione per pagamento imposte relative ad anni precedenti.

La società non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario.

Non sono presenti operazioni in valuta.

Non risultano essere presenti operazioni di cui ai punti n. 22-bis e 22-ter dell'art.2427 del Codice Civile

Anche per il 2021 si segnala l'impatto dell'emergenza Covid 19 sull'attività liquidatoria. Gli effetti di questa epidemia sono legati esclusivamente alle difficoltà che stanno affrontando gli affittuari nelle proprie attività con conseguenti ritardi nei pagamenti dei canoni. Poiché l'attività della Vostra società è di natura immobiliare si ritiene, allo stato, che non vi saranno particolari conseguenze negative nell'esercizio futuro.

Casciana Terme Lari, 30 Settembre 2023

Il Liquidatore
Rosanna Di Vita

Dichiarazione di conformità del bilancio

**IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CCIAA DI PISA -
AUTORIZZAZIONE N.
6187 DEL 26/1/2001**

Il sottoscritto Rag. Emilio Barsacchi, ai sensi dell'art. 31, comma 02-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società .

**Il professionista incaricato della trasmissione telematica
Rag. Emilio Barsacchi - FIRMATO**