

TERME DI MONTECATINI SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	MONTECATINI TERME
Codice Fiscale	00466670585
Numero Rea	PISTOIA 68340
P.I.	00467800470
Capitale Sociale Euro	26.753.620 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	960420
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Regione Toscana
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	850	3.811
2) costi di sviluppo	1.800	14.495
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.556	3.104
Totale immobilizzazioni immateriali	6.206	21.410
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	34.489.495	34.787.913
2) impianti e macchinario	3.868.557	4.343.273
3) attrezzature industriali e commerciali	225.433	242.602
4) altri beni	627.317	687.079
5) immobilizzazioni in corso e acconti	14.350.732	14.331.846
Totale immobilizzazioni materiali	53.561.534	54.392.713
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	5.998.876	8.869.000
d-bis) altre imprese	780	780
Totale partecipazioni	5.999.656	8.869.780
Totale immobilizzazioni finanziarie	5.999.656	8.869.780
Totale immobilizzazioni (B)	59.567.396	63.283.903
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	43.648	52.323
Totale rimanenze	43.648	52.323
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	226.020	778.423
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso clienti	226.020	778.423
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.326	1.173
esigibili oltre l'esercizio successivo	72.986	88.853
Totale crediti tributari	74.312	90.026
5-ter) imposte anticipate	1.056.445	1.414.094
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.529	2.964
esigibili oltre l'esercizio successivo	155.612	172.202
Totale crediti verso altri	165.141	175.166
Totale crediti	1.521.918	2.457.709
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	259.272	691.667

3) danaro e valori in cassa	3.366	3.330
Totale disponibilità liquide	262.638	694.997
Totale attivo circolante (C)	1.828.204	3.205.029
D) Ratei e risconti	329.666	317.351
Totale attivo	61.725.266	66.806.283
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	26.753.620	26.753.620
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	2.824.388	5.883.036
IV - Riserva legale	1.089.395	1.089.395
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	0	5.165
Varie altre riserve	119.612	126.544
Totale altre riserve	119.612	131.709
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(5.333.359)	(3.058.648)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.165)	(5.165)
Totale patrimonio netto	25.448.491	30.793.947
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	4.236.431	4.675.420
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) altri	2.770.262	2.369.323
Totale fondi per rischi ed oneri	7.006.693	7.044.743
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	662.589	812.526
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	810.000	810.000
Totale obbligazioni	810.000	810.000
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.052.699	8.405.225
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	11.996.000
Totale debiti verso banche	20.052.699	20.401.225
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.741.930	4.471.584
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	4.741.930	4.471.584
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	306.198	328.908
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	306.198	328.908
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	149.244	70.107
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	149.244	70.107
14) altri debiti		

esigibili entro l'esercizio successivo	567.953	814.613
esigibili oltre l'esercizio successivo	55.986	55.970
Totale altri debiti	623.939	870.583
Totale debiti	26.684.010	26.952.407
E) Ratei e risconti	1.923.483	1.202.660
Totale passivo	61.725.266	66.806.283

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.751.701	3.847.326
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	3.848	5.066
altri	977.396	1.237.230
Totale altri ricavi e proventi	981.244	1.242.296
Totale valore della produzione	4.732.945	5.089.622
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	238.970	251.207
7) per servizi	1.800.718	1.834.241
8) per godimento di beni di terzi	29.154	143.575
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.725.925	1.916.916
b) oneri sociali	532.535	578.771
c) trattamento di fine rapporto	120.163	136.248
e) altri costi	23.194	25.432
Totale costi per il personale	2.401.817	2.657.367
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	111.714	131.476
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	848.030	890.608
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	187.081	504.463
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.146.825	1.526.547
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	8.675	16.495
12) accantonamenti per rischi	557.201	867.167
14) oneri diversi di gestione	406.537	556.937
Totale costi della produzione	6.589.897	7.853.536
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.856.952)	(2.763.914)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	89	785
Totale proventi diversi dai precedenti	89	785
Totale altri proventi finanziari	89	785
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	687.712	695.508
Totale interessi e altri oneri finanziari	687.712	695.508
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(687.623)	(694.723)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	2.870.124	7.500
Totale svalutazioni	2.870.124	7.500
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(2.870.124)	(7.500)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(5.414.699)	(3.466.137)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	0	47.524
imposte differite e anticipate	(81.340)	(455.013)

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(81.340)	(407.489)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(5.333.359)	(3.058.648)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.333.359)	(3.058.648)
Imposte sul reddito	(81.340)	(407.489)
Interessi passivi/(attivi)	795.136	694.723
(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	(4.619.563)	(2.771.414)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	557.201	1.003.415
Ammortamenti delle immobilizzazioni	852.231	1.022.084
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	7.500
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	3.057.205	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	4.466.637	2.032.999
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(152.926)	(738.415)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	8.675	16.495
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	365.322	1.465.809
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	270.346	(992.201)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(12.315)	(209.555)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	720.823	252.664
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(164.478)	11.315
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.188.373	544.527
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.035.447	(193.888)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(687.623)	(694.723)
(Imposte sul reddito pagate)	0	308.845
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(306.199)	(882.811)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(993.822)	(1.268.689)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	41.625	(1.462.577)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(48.458)	(155.293)
Disinvestimenti	31.607	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.092)	(7.389)
Disinvestimenti	12.095	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	7.500
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	149.575
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(5.848)	(5.607)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	(180.271)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(456.039)	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	375.000
(Rimborso di capitale)	(12.097)	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(468.136)	194.729
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(432.359)	(1.273.455)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	691.667	1.968.452
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	3.330	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	694.997	1.968.452
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	259.272	691.667
Danaro e valori in cassa	3.366	3.330
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	262.638	694.997
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2016

Il bilancio d'esercizio di TERME DI MONTECATINI SPA (nel seguito anche 'Società'), redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i 'principi contabili OIC'), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa.

Il presente bilancio è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC. Per gli effetti derivanti dall'applicazione dei nuovi principi di redazione si rimanda a quanto commentato in maggiore dettaglio al successivo paragrafo "Applicazione dei nuovi principi contabili OIC" della presente Nota Integrativa

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31/12/2015. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Il Rendiconto Finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e il Rendiconto Finanziario sono stati redatti in unità di Euro, senza cifre decimali.

Le voci con importo pari a zero sia nell'esercizio in corso sia nell'esercizio precedente non sono indicate nei prospetti di bilancio.

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio.

A partire dal presente bilancio, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa. Inoltre, per effetto delle modifiche apportate ai prospetti di bilancio con l'abolizione dei conti d'ordine nello stato patrimoniale, l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

Principi generali di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale; la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC.

-

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

L'applicazione del principio della competenza ha comportato che l'effetto delle operazioni sia stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente ai fini della comparabilità dei bilanci della Società nel corso del tempo .

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico. Non sono state altresì effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali in materia.

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi. [OIC 29.36-38]

Applicazione dei nuovi principi contabili OIC

L'applicazione delle novità normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 e dei nuovi principi contabili OIC ha comportato modifiche di classificazione per effetto delle voci di bilancio nuove o eliminate nonché modifiche ai criteri di valutazione.

Gli effetti derivanti dalle modifiche di classificazione sono stati rilevati retroattivamente rettificando, ai soli fini comparativi, anche i saldi dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione ai crediti e debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

PREMESSA

La comprensione del documento che siete chiamati ad esaminare e ad approvare, poggia le fondamenta sul testo dell'art. 2423 del codice civile nel quale si afferma il principio secondo il quale il bilancio deve essere redatto in modo da fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società (il cosiddetto quadro fedele) precisando che nei casi (eccezionali) in cui, ove l'applicazione di una disposizione fosse incompatibile con i criteri sopra espressi, detta disposizione non dovrebbe essere applicata.

Quanto appena sintetizzato è necessario per comprendere quale sia stato il processo di formazione del bilancio.

Da un lato si parte dalla premessa che nella rilevazione dei dati di bilancio vi sono due aree fondamentali: quella della gestione caratteristica che, nella rilevazione degli elementi patrimoniali produce, da un lato, la formazione di attività e passività correnti e, dall'altro, la determinazione del valore dei beni tangibili immobilizzati che può dare luogo alla formazione di proventi ed oneri straordinari quali le plusvalenze o le sopravvenienze a loro volta prodotte da dismissioni o da rettifiche di valore di attività immobilizzate, con l'ulteriore precisazione che, per le rettifiche in diminuzione, occorre anche il requisito della durevolezza.

Le su estese considerazioni sono necessarie perché, nella valutazione delle immobilizzazioni finanziarie e precisamente nella voce che l'art. 2424 c.c. lettera A), III, 1) a) (Immobilizzazioni finanziarie quali le partecipazioni in imprese controllate) un impairment test commissionato ad esperti valutatori indipendenti, ha determinato il valore della partecipazione in misura inferiore rispetto a quello che è iscritto in bilancio.

Occorre però tenere presente che la società partecipata della quale si parla è la "Gestioni Complementari Termali S.r.l." che è società immobiliare pura che presenta tutte le caratteristiche di società soggetta alla razionalizzazione come previsto dall'art. 20 del D. Lgs. 175/2016 il quale prevede che le società prive di dipendenti, che nel triennio precedente abbiano conseguito ricavi inferiori al milione di euro e non svolgenti un servizio di interesse generale, debbano essere assoggettate a fusione, vendita o cessione.

Ebbene la controllata *de qua* presenta tutte le su estese caratteristiche tanto è vero che è già stato predisposto il progetto di fusione che porterà all'estinzione della società ed al conseguente trasferimento degli immobili in capo all'incorporante, con conseguente collocazione del relativo valore nelle Immobilizzazioni materiali ed esattamente fra quelli collocati nella lettera A) II, n.1) dell'art. 2424 del codice civile che hanno chiara natura omogenea e non eterogenea.

È importante sottolineare, a questo punto che, su esplicita richiesta dei soci tesa a verificare i requisiti di continuità aziendale, sono state affidate due perizie a soggetti indipendenti, volte a stimare il valore delle immobilizzazioni iscritte nell'attivo societario. Ebbene, per quella che misura il valore degli immobili, l'importo stimato, ispirato a rigorosi criteri di prudenza specie se si prenda in esame la soluzione meno favorevole del criterio di liquidazione *in bonis* e non di quello di funzionamento o di ricostruzione, esibisce un valore nettamente più elevato di quello rappresentato in bilancio ai valori storici.

Analizziamo in questo punto la valutazione effettuata da REAG, assumendo i valori della stima più prudente, avendo detta società effettuato due diverse valutazioni a seconda del criterio utilizzato per la determinazione dei singoli beni. Ebbene, dal dettaglio allegato, si evince che il valore complessivo degli immobili, terreni e fabbricati, nella valutazione complessiva esibisce il valore di €. 64.470.000,00, mentre il valore contabile quota €. 47.820.227,74 con una plusvalenza latente di €. 16.649.772,26.

E, si ricordi, si tratta del valore più basso, perché se si dovesse utilizzare il più alto (che quota €. 73.050.000) la plusvalenza latente si eleverebbe ad €. 25.229.772,26.

Tuttavia, se dovessimo osservare le valutazioni, immobile per immobile, tenendo conto che l'attribuzione dei singoli valori era stata effettuata con grande approssimazione in occasione di un conferimento d'azienda, potremmo individuare la presenza di minusvalenze complessive pari ad €.12.957.427 e di plusvalenze pari ad €. 27.543.037.

Ebbene, è vero che i principi contabili, ispirati a criteri di prudenza, impongono all'amministratore unico, di calcolare i solo elementi negativi, ma è altrettanto vero che tali principi debbono essere applicati *cum grano salis*, come

appunto prescrive la norma dell'art. 2423 c.c. sopra citata, in quanto appare norma di straordinaria prudenza anche quella che conduce a valutare per categorie omogenee le poste indicate in bilancio, visto che una contraria impostazione altererebbe proprio quel quadro fedele che il legislatore impone di rispettare.

In allegato alla presente relazione viene fornito un prospetto analitico (all. 1) nel quale sono evidenziati il raffronto del singolo valore attribuito a ciascuno degli immobili fra i valori attribuiti dalla stima REAG e quelli di libro, in merito al quale prospetto sono peraltro necessarie alcune precisazioni che traggono origine dalla corretta interpretazione delle disposizioni normative e regolamentari vigenti tenendo però conto della gerarchia delle fonti.

Ebbene, dal coordinamento delle le norme di cui all'art. 2426 e 2427 n. 3 bis c.c. si evince l'obbligo (recepito dai principi contabili italiani OIC n. 9) di rettifica degli importi attribuiti alle immobilizzazioni quando si sia in presenza di perdite durevoli di valore, Oggi tuttavia l'OIC 9 ha introdotto il concetto di valore recuperabile ispirato a quello del documento n. 24 del 1997 contenuto negli IAS 36 e 38 i quali precisano che il valore delle immobilizzazioni non può eccedere il c.d. valore recuperabile, il quale altro non è che il maggiore tra il valore di mercato e quello d'uso. Lo IAS 36 puntualizza peraltro che, nell'ipotesi imprese non deve essere fatto riferimento ad ogni singolo bene, bensì a quel gruppo di cespiti che costituisce la business unit ossia a quell'insieme di beni in grado di costituire un'azienda o un ramo d'azienda generatrice di flussi finanziari.

Ed allora, poiché la società utilizza i beni nei due rami che possono essere definiti quali il ramo d'azienda termale ed il ramo d'azienda di gestione immobiliare, occorre fare riferimento alle due diverse categorie omogenee di immobili per procedere ad un corretto raffronto.

Se dunque seguiamo questa via, osserviamo che il valore della categoria omogenea costituita dagli immobili termali e quella costituita dalla categoria omogenea degli immobili in locazione, vediamo che comunque tali valori (rilevabili dal citato allegato 1) esprimono plusvalenze latenti sia per l'uno che per l'altro dei due settori ed esattamente €. 9.159.354 il primo ed €. 5.426.255 il secondo.

Per tali ragioni, pur in presenza di una perdita di valore per talune immobilizzazioni materiali, si è ritenuto di derogare ai principi contabili di riferimento e non apportare svalutazioni ai singoli valori netti contabili.

Ma vi è di più.

È ampiamente noto che, nel corso dell'esercizio 2017 è stato stipulato, ancorché ad oggi sottoposto a condizione sospensiva, il contratto di vendita della Palazzina Regia al Comune di Montecatini Terme, il quale destinerà l'immobile a sede museale della storia delle Terme e del suo territorio; ciò comporterà per la società una plusvalenza sufficiente a coprire l'eventuale minor valore della partecipazione iscritta fra le Immobilizzazioni Finanziarie.

Last but not least, si è favorevolmente conclusa in Corte d'Appello di Firenze ha accolto l'impugnazione di una sentenza sfavorevole di primo grado, confermando così l'efficacia di un decreto ingiuntivo di circa 8 milioni di euro (oltre al ristoro delle spese e degli interessi) notificato ad una Compagnia di Assicurazioni che aveva garantito – non con fideiussione, ma con un contratto autonomo di garanzia – l'esatto adempimento cauzionale di un soggetto inadempiente. Ciò dovrebbe comportare una sopravvenienza di circa euro 9 milioni e 700 mila.

L'insieme di questi eventi pare quasi sia stato previsto dal legislatore pensando al caso di specie quando, all'art. 2423 c.c., 5° comma, recita: "Se, in casi eccezionali, l'applicazione di uno degli articoli seguenti è incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta, la disposizione non deve essere applicata. Gli eventuali utili derivanti dalla deroga devono essere iscritti in una riserva non distribuibile".

L'organo amministrativo ritiene, con quanto sopra, di aver adeguatamente dimostrato che, nel bilancio relativo all'esercizio 2016, siano stati applicati tutti i principi enunciati dall'ordinamento giuridico, i.e. il criterio di competenza

per le aree delle attività e delle passività correnti e quello della omogeneità estimativa e temporale per la valutazione delle immobilizzazioni. Non senza precisare che, proprio per quanto chiarito in merito ai proventi che saranno realizzati nel corso dell'esercizio successivo, sussistono le condizioni di continuità dell'attività imposte dall'art. 2423 bis c.c.

Questo in virtù anche di ciò di cui tratta la bozza di OIC 11, ora in consultazione, che introduce il principio della Rappresentazione sostanziale, a cui si ritiene appunto di attenersi, in particolare in merito alla natura dei beni facenti parte del patrimonio della Società.

Infatti, i beni facenti parte del settore termale risultano essere caratterizzati da evidenti legami che non ne consentono ad oggi una vendita singola. A titolo esemplificativo ricordiamo il caso di due stabilimenti Termali tra i più significativi come lo Stabilimento Termale "Excelsior" e lo Stabilimento Termale "Redi". Ad oggi l'azienda effettua la vendita di prodotti termali (trattamenti benessere + cura idroponica + bagni) che comprendono servizi che in parte vengono svolti presso il primo stabilimento ed in parte presso il secondo. Inoltre i due stabilimenti risultano (tanto per fornire un esempio) essere caratterizzati da costi per utenze con un utilizzo comune (non scindibile fra le due strutture termali) con collegamenti sotterranei nel bacino idrogeologico termale.

Effetti della deroga ai sensi dell'art. 2423, c. 5 e dell'OIC 9

Premesso che, dalle stime immobiliari (assumendo in ogni caso la valutazione maggiormente prudentiale) viene misurato un maggior valore complessivo di €. 14.585.609 dato dalla differenza fra le minusvalenze determinate dalla differenza di tutte le singole unità la cui stima è inferiore al valore di libro e le plusvalenze latenti di €. 27.543.037 per l'ipotesi inversa, se dovessimo tenere conto delle sole minusvalenze potenziali, si avrebbe un effetto complessivo pari a € 12.957.427 di svalutazioni patrimoniali.

In tale ipotesi si verificherebbe una perdita incrementativa rispetto al non utilizzo della deroga, di pari importo e dunque maggiore di euro 12.957.427. Tutto ciò avrebbe analogo effetto di riduzione del patrimonio netto, senza alcun riflesso finanziario trattandosi di tema meramente valutativo.

CRITERI DI REDAZIONE

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio, ad eccezione delle voci per le quali il nuovo D.Lgs. 139/2015 ha introdotto nuovi criteri di valutazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori, con il consenso, ove richiesto, del Collegio Sindacale e risultano evidenziate in bilancio al netto dei fondi di ammortamento.

Le spese pluriennali sono state capitalizzate solo a condizione che potessero essere "recuperate" grazie alla redditività futura dell'impresa e nei limiti di questa. Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o spesa. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, 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 cui si riferisce. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulta una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti. Non si evidenzia la necessità di operare svalutazioni ex-art 2426, primo comma, n. 3, codice civile, eccedenti quelle previste dal piano di ammortamento prestabilito.

Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che sono state iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale sulla base di una prudente valutazione della loro utilità pluriennale.

Le aliquote stimate al fine di ammortizzare sistematicamente le immobilizzazioni sono le seguenti:

Categorie immateriali	Aliquote
Costi impianto e ampliamento	20%
Costi di sviluppo	20%
Concessioni, licenze e marchi	10%
Altre immobilizzazioni	20%

Altre Immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni immateriali, quali, gli oneri pluriennali e le spese straordinarie su beni di terzi, sono state iscritte nell'attivo sulla base del costo sostenuto, e sono ammortizzate in relazione al periodo di presunta utilità.

Le aliquote stimate al fine di ammortizzare sistematicamente le immobilizzazioni sono le seguenti:

Categorie immateriali	Aliquote
Lavori su beni di terzi	8,3%
Brevetti ed utilizzo programmi	33%
Oneri pluriennali su mutuo	6,6

Si ricorda, inoltre, che secondo quanto previsto dall'art. 2426 del codice civile, primo comma n. 5, secondo periodo, fino a quando l'ammortamento dei costi ivi indicati non è completato possono essere distribuiti dividendi solo se residuano riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ammortizzati.

I costi di pubblicità e di sviluppo che non avevano i requisiti per la capitalizzazione tra i costi d'impianto e d'ampliamento in conformità con quanto previsto dall'OIC 29 in sede di prima applicazione sono stati eliminati dalla voce *B-I-2* dell'attivo dello stato patrimoniale e portati in diminuzione delle altre riserve.

Immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni in corso

Le immobilizzazioni materiali risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, e rettificato dei corrispondenti fondi di ammortamento.

Il valore delle immobilizzazioni materiali è stato incrementato per effetto dell'applicazione sia delle leggi di rivalutazione monetaria n. 576/75 e n. 72/83 sia di quella n. 413/91 sulla rivalutazione obbligatoria dei beni immobili delle imprese. In relazione al DL di rivalutazione monetaria n. 185/2008 si è operato, come più dettagliatamente precisato nella specifica sezione della nota integrativa degli esercizi precedenti, una rivalutazione dei soli beni non ammortizzabili.

Le immobilizzazioni materiali condotte in leasing finanziario sono iscritte in bilancio secondo il metodo patrimoniale. In relazione alla rilevanza degli effetti che si determinerebbero sia sul patrimonio che sul risultato economico di esercizio se si adottasse il metodo di rilevazione finanziario in una specifica della presente Nota Integrativa saranno riportate tutte le informazioni richieste dal C.C.

Si precisa che con riferimento agli immobili di proprietà, ivi comprese le immobilizzazioni in corso, è stata eseguita una stima dalla società REAG per valutare la generale congruità del valore di costo, nel suo complesso, con quello di mercato. Tale valutazione peritale viene considerata un test di resistenza del valore netto contabile a valere nel tempo. Tale valutazione, nel complesso considerata è superiore, anche nel range minimo proposto dall'esperto valutatore indipendente, rispetto ai valori di libro, che pertanto vengono confermati

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

L'ammortamento è stato effettuato sulla base del criterio della possibilità di utilizzazione di ogni singolo cespiti, in relazione al funzionamento, destinazione e durata economico-tecnica dei cespiti.

Le spese "incrementative" sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente ai beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al conto economico. Il criterio di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2016 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti. Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. Inoltre, l'immobilizzazione che, alla data di chiusura dell'esercizio risultasse durevolmente di valore inferiore a quello risultante dall'applicazione del criterio sopra esposto, verrà iscritta a tale minor valore. Le cause che, eventualmente, comportassero il ricorso a tali svalutazioni, dovranno tuttavia avere, in ogni caso, carattere di straordinarietà e di gravità, al di là dei fatti che richiedono invece normali adattamenti del piano di ammortamento.

Le aliquote stimate al fine di ammortizzare sistematicamente i cespiti sono le seguenti:

Categorie materiali	Aliquota
Fabbricati	2%
Automezzi	20%

Macchine elettroniche	18%
Impianti e macchinari stab. termali	7%
Impianti e macchinari vari	10%
Attrezzature industriali e commerciali	10%
Attrezzature varie	20%
Mobili e arredi	12%

Per la voce terreni non viene effettuato il relativo ammortamento in quanto gli stessi non sono oggetto di deperimento economico tecnico.

Per la voce fabbricati si evidenzia quanto segue:

- I fabbricati strumentali all'attività, relativi ad immobili di interesse storico, non sono ammortizzati in quanto il valore di mercato di tali beni risulta superiore al valore di bilancio. Pertanto dal mese di marzo 2006 la società non ha più effettuato l'ammortamento economico-tecnico. In precedenza, dal 30/04/2002 fino al 10/03/2006, tali immobili furono oggetto di affitto d'azienda, secondo il quale gli ammortamenti degli stessi erano a carico della controparte.
- I fabbricati strumentali all'attività di recedente ristrutturazione e non considerati di interesse storico sono ammortizzati con aliquota del 2%.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni sociali risultano iscritte a "costo storico" con riferimento alle "altre partecipazioni".

Nelle immobilizzazioni finanziarie, appostate nei precedenti bilanci, trova collocazione il valore della partecipazione totalitaria, detenuta nella controllata "Gestioni Complementari Termali S.r.l."

Detta società è una immobiliare pura, proprietaria del complesso denominato "La Torretta", peraltro bellissimo, ma che produce reddito per la porzione destinata a struttura tennistica con campi in terra rossa che non hanno forse eguali in Italia, mentre lo stabilimento termale è oggi dismesso, ancorché vi siano manifestazioni di concreto interesse per il loro riutilizzo.

La "Gestioni" presenta tutte le caratteristiche di società soggetta alla razionalizzazione come previsto dall'art. 20 del D. Lgs. 175/2016 il quale prevede che le società prive di dipendenti, che nel triennio precedente abbiano conseguito ricavi inferiori al milione di euro e non svolgenti un servizio di interesse generale, debbano essere assoggettate a fusione, vendita o cessione. Ebbene la controllata *de qua* presenta tutte le su estese caratteristiche tanto è vero che è già stato predisposto il progetto di fusione che porterà all'estinzione della società ed al conseguente trasferimento degli immobili in capo all'incorporante, con conseguente collocazione del relativo valore nelle Immobilizzazioni materiali ed esattamente fra quelli collocati nella lettera A) II, n.1) dell'art. 2424 del codice civile che hanno chiara natura omogenea e non eterogenea.

Da un punto di vista sostanziale, anche tale immobilizzazione avrebbe natura omogenea rispetto alle immobilizzazioni materiali, mantenendone però una separata collocazione, si è ritenuto opportuno procedere ad una autonoma stima della voce in commento, affidando ad un esperto valutatore indipendente la stima di esse chiedendo di redigere un impairment test, quale misura del valore della partecipazione detenuta.

E poiché l'impairment test ha determinato in €. 5.998.876 il valore della partecipazione, il bilancio ha accolto tale valore rispetto a quello a suo tempo stimato ed iscritto in contabilità in €. 8.869.000,00, dando così origine ad una svalutazione di €. 2.870.124 che ha pesantemente concorso alla determinazione del risultato di esercizio.

In relazione alle partecipazioni possedute in società controllate si precisa che non viene redatto il bilancio consolidato in quanto i risultati del bilancio della nostra società unitamente a quelli della società controllata non superano i limiti imposti dall'articolo 27, primo comma del D.Lgs n. 127/91 e successive modificazioni e integrazioni.

Azioni proprie

In conformità con quanto previsto dall'articolo 2357 ter C.C., così come modificato dai nuovi Principi Contabili il costo sostenuto per l'acquisto delle azioni proprie è stato allocato nel Patrimonio Netto nella voce A-X "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio".

Il valore delle azioni non è stato svalutato perché non presenta perdite durevoli di valore.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate in base al minore valore risultante dal confronto tra il costo di acquisto, determinato in base al costo medio ed il valore di realizzo che si può desumere dall'andamento del mercato.

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato rettificando il valore nominale dei crediti esistenti in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo

Ai sensi dell'OIC 15 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Crediti per imposte' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverteranno.

La pianificazione fiscale effettuata dalla società comprova con ragionevole certezza che esiste una proiezione dei risultati fiscali della società per un periodo di tempo ragionevole, da cui si evince l'esistenza, negli esercizi in cui si annulleranno le differenze temporanee deducibili, di redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze che si annulleranno, come era peraltro già stato dimostrato in occasione del precedente esercizio e come confermato dall'effettivo utilizzo, nel corso del 2016, di un importo pari a circa €. 350.000,00 che ha comportato un pari riduzione della posta in questione.

La ragionevole certezza dell'utilizzo di tale credito è del resto confermata dal fatto che la cessione della c.d. Palazzina Regia, di cui è già stato firmato il contratto di cessione, comporterà una plusvalenza patrimoniale tassabile di circa 3 milioni e 300 mila euro.

Nel prospetto che segue è evidenziato l'importo delle perdite fiscali pregresse computate in diminuzione dal reddito:

Unico 2014 esercizio 2013	Unico 2015 esercizio 2014	Unico 2016 esercizio 2015	Totale perdite recuperate nel triennio
2.629.506,00	317.553,00	383.272,00	3.330.331,00

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economica.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

In conformità con l'OIC 31 par. 19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria, finanziaria o straordinaria).

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro ed oltre l'esercizio è stata effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale.

Ai sensi dell'OIC 12 si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Nota integrativa, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Immobilizzazioni

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 6.206 (€ 21.410 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	3.811	14.495	3.104	21.410
Valore di bilancio	3.811	14.495	3.104	21.410
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	0	1.092	1.092
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	12.095	0	12.095
Ammortamento dell'esercizio	2.961	600	640	4.201
Totale variazioni	(2.961)	(12.695)	452	(15.204)
Valore di fine esercizio				
Costo	850	1.800	3.556	6.206
Valore di bilancio	850	1.800	3.556	6.206

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 53.561.534 (€ 54.392.713 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	23.336.158	13.794.612	1.354.145	3.109.484	14.331.846	55.926.245
Rivalutazioni	16.618.082	1.025.000	6.000	6.000	0	17.655.082
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.166.327	10.476.339	1.117.543	2.428.405	0	19.188.614
Valore di bilancio	34.787.913	4.343.273	242.602	687.079	14.331.846	54.392.713
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	26.591	0	2.981	18.886	48.458
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	31.607	0	0	0	0	31.607
Ammortamento dell'esercizio	266.811	501.307	17.169	62.743	0	848.030
Totale variazioni	(298.418)	(474.716)	(17.169)	(59.762)	18.886	(831.179)
Valore di fine esercizio						
Costo	23.304.551	13.820.540	1.354.145	3.273.917	14.350.732	56.103.885
Rivalutazioni	16.618.082	1.025.000	6.000	6.000	0	17.655.082
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.433.138	10.976.983	1.134.712	2.652.600	0	20.197.433
Valore di bilancio	34.489.495	3.868.557	225.433	627.317	14.350.732	53.561.534

L'amministratore, per i motivi sopra enunciati, ha ritenuto di derogare al principio OIC 16, le immobilizzazioni materiali.

Operazioni di locazione finanziaria

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data del 31/12/2016 non ha in essere contratti di locazione finanziaria, si precisa che per il contratto di leasing immobiliare stipulato con la società Monte Paschi di Siena Leasing & Factoring scaduto nell'esercizio 2016 relativo al fabbricato di Montecatini Terme Viale Diaz, nonostante giunto alla sua naturale scadenza non è stato ancora esercitato il diritto per il riscatto.

Immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie

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

Partecipazioni

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 5.999.656 (€ 8.869.780 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Costo	8.869.000	780	8.869.780
Valore di bilancio	8.869.000	780	8.869.780
Variazioni nell'esercizio			
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	2.870.124	0	2.870.124
Totale variazioni	(2.870.124)	0	(2.870.124)
Valore di fine esercizio			
Costo	8.869.000	20.280	8.889.280
Svalutazioni	2.870.124	19.500	2.889.624
Valore di bilancio	5.998.876	780	5.999.656

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Partecipazioni in imprese controllate

Vengono di seguito riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese controllate, ai sensi dell'articolo 2427, punto 5 del Codice Civile.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	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
Gestioni Complementari Termali Srl	Montecatini Terme	01581440474	8.869.000	(18.041)	8.775.187	8.869.000	100,00%	5.998.876
Totale								5.998.876

La Società con il supporto di un esperto valutatore indipendente, ha provveduto ad eseguire un "test di impairment" della partecipazione detenuta in Gestioni Complementari Termali Srl.

Tale processo valutativo si è svolto in due fasi:

- relativamente ai beni che allo stato attuale non sono generatrici di reddito, mediante il conferimento ad un perito indipendente per la valutazione immobiliare dei beni iscritti
- relativamente ai beni generatrici di reddito, mediante valutazione con il metodo del "Discounted cash flow".

Ai fini della determinazione del valore dei beni al secondo punto, sono state utilizzate le seguenti assumptions:

- determinazione del flusso normalizzato mediante decurtazione del canone di affitto in modo forfettario del 10%;
- durata del contratto di affitto in essere: 5 anni (capaci di generare flussi di cassa costanti pari alla rata annuale);
- tasso di attualizzazione: 5%
- tasso di crescita (g): 3,75%.

Come sopra indicato, da tale test è emersa una svalutazione della controllata Gestioni Complementari Termali S.r.l. per €2.870 mila.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Partecipazioni in imprese collegate

La società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 43.648 (€ 52.323 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	52.323	(8.675)	43.648
Totale rimanenze	52.323	(8.675)	43.648

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 1.521.918 (€ 2.457.709 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	1.100.944	0	1.100.944	874.924	226.020
Crediti tributari	1.326	72.986	74.312		74.312
Imposte anticipate			1.056.445		1.056.445
Verso altri	9.529	155.612	165.141	0	165.141
Totale	1.111.799	228.598	2.396.842	874.924	1.521.918

La composizione dei crediti verso clienti è la seguente:

Cliente	2016	2015	Variazioni
ASL3 Pistoia	145.224	829.727	- 684.503
Affittuari	140.356	142.066	- 1.710
Tour Operator	9.419	4.551	4.868
Alberghi	14.294	12.998	1.296
Altri clienti nazionali	64.388	80.468	- 16.080
Altri clienti esteri	1.208	3.282	- 2.074
Comune di Montecatini Terme	1.220	1.830	- 610
Clienti	376.109	1.074.922	- 698.813
Clienti fatture da emettere	724.835	397.163	327.672
Fondo svalutazione crediti	- 874.924	- 693.661	- 181.263
TOTALE CLIENTI	226.020	778.424	- 552.404

Cliente fatture da emettere	2016	2015	Variazioni
Affittuari	677.067	396.114	280.953
Varie	47.768	1.049	46.719

La voce "Crediti per imposte anticipate IRES" pari a € 1.056.445 è formata dalle imposte anticipate appostate in bilancio:

- sulle perdite fiscali 2007-2008-2009-2012 comprese le maggiori perdite fiscali emerse in sede di istanza rimborso IRES per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente ed assimilato ex DL n. 201/2011 per un importo complessivo di € 590.441.

- sui fondi rischi per consulenze legali - contenziosi dipendenti e varie per un importo di € 466.004.

Si ritiene che le attività per imposte anticipate iscritte verranno recuperate mediante gli utili fiscali derivanti dalla vendita della Palazzina Regia, ancorché subordinata a condizioni sospensive, e dalla vendita degli altri immobili, così come previsti dal Piano in corso di negoziazione.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	778.423	(552.403)	226.020	226.020	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	90.026	(15.714)	74.312	1.326	72.986	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.414.094	(357.649)	1.056.445			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	175.166	(10.025)	165.141	9.529	155.612	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.457.709	(935.791)	1.521.918	236.875	228.598	0

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	226.020	226.020
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	74.312	74.312
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.056.445	1.056.445
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	165.141	165.141
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.521.918	1.521.918

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

In relazione al disposto dell'art. 2427 punto 6-ter del Codice Civile si precisa che la società non ha iscritto in bilancio crediti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 262.638 (€ 694.997 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	691.667	(432.395)	259.272
Denaro e altri valori in cassa	3.330	36	3.366
Totale disponibilità liquide	694.997	(432.359)	262.638

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 329.666 (€ 317.351 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	299.054	29.418	328.472
Risconti attivi	18.297	(17.103)	1.194
Totale ratei e risconti attivi	317.351	12.315	329.666

Composizione dei ratei attivi:

	Descrizione	Importo
	Affitti attivi Elsa 2013	126.922
	Affitti attivi Elsa 2014	172.107
	GSE incentivo energetico	1.147
	Affitti attivi Baby Paradise 2016	28.296
Totale		328.472

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Vari	1.194
Totale		1.194

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

A partire dall'esercizio 2015 non sono stati più capitalizzati gli interessi relativi al mutuo erogato dal pool delle banche per gli investimenti previsti nel Piano Industriale.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 25.448.491 (€ 30.793.947 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	26.753.620	0	0	0	0	0		26.753.620
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	5.883.036	0	0	0	3.058.648	0		2.824.388
Riserva legale	1.089.395	0	0	0	0	0		1.089.395
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	5.165	0	0	0	5.165	0		0
Varie altre riserve	126.544	0	0	0	6.933	1		119.612
Totale altre riserve	131.709	0	0	0	12.098	1		119.612
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.058.648)	0	3.058.648	0	0	0	(5.333.359)	(5.333.359)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.165)	0	0	0	0	0		(5.165)
Totale patrimonio netto	30.793.947	0	3.058.648	0	3.070.746	1	(5.333.359)	25.448.491

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	26.753.620	0	0	0
Riserve di rivalutazione	6.594.406	0	0	0
Riserva legale	1.089.395	0	0	0

Riserva straordinaria	5.165	0	0	0
Varie altre riserve	126.544	0	0	0
Totale altre riserve	131.709	0	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-711.370	0	711.370	0
Riserva negativa per azioni proprie di portafoglio	0	0	0	0
Totale Patrimonio netto	33.857.760	0	711.370	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		26.753.620
Riserve di rivalutazione	711.370	0		5.883.036
Riserva legale	0	0		1.089.395
Altre riserve				
Riserva straordinaria	0	0		5.165
Varie altre riserve	0	0		126.544
Totale altre riserve	0	0		131.709
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-3.058.648	-3.058.648
Riserva negativa per azioni proprie di portafoglio	0	-5.165		-5.165
Totale Patrimonio netto	711.370	-5.165	-3.058.648	30.793.947

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	26.753.620	capitale sociale		0	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	2.824.388	altre riserve	A,B	2.824.388	3.770.018	0
Riserva legale	1.089.395	riserva di utili	B	1.089.395	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	0			-	-	-
Varie altre riserve	119.612	altre riserve	A,B	119.611	0	0
Totale altre riserve	119.612			119.611	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.165)			0	0	0
Totale	30.781.850			4.033.394	3.770.018	0

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Residua quota distribuibile				4.033.394		

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

Fondi per rischi e oneri

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 7.006.693 (€ 7.044.743 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	4.675.420	0	2.369.323	7.044.743
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	22.976	0	557.201	580.177
Utilizzo nell'esercizio	0	461.965	0	156.262	618.227
Totale variazioni	0	(438.989)	0	400.939	(38.050)
Valore di fine esercizio	0	4.236.431	0	2.770.262	7.006.693

La voce fondo imposte differite Ires e Irap è così composta:

- quanto a € 4.020.126 si riferisce alla rivalutazione avvenuta nel corso del 2008 che ha avuto valenza esclusivamente civilistica, le variazioni dell'anno attengono solo ad aggiustamenti contabili.
- quanto a € 216.305 è dovuto all'iscrizione in bilancio della fiscalità differita sulla rateizzazione delle plusvalenze contabili sorte a seguito delle vendite immobiliari avvenute nell'esercizio 2014 e 2016, nonché alle imposte latenti IRES iscritte in seguito al maggior valore civile relativo alla partecipazione detenuta nella società controllata Gestioni Complementari Srl conseguito dal conferimento effettuato in neutralità fiscale in data 30/12/2008.

Il fondo in oggetto è stato stornato per € 324.111, pari all'importo dell'Ires su di 1/5 della Plusvalenza relativa al 2012 e per € 85.255 pari all'importo dell'Ires su di 1/5 della Plusvalenza relativa al 2014, nonché al riallineamento di tale imposta in seguito alla modifica dell'aliquota IRES passata dal 27,50% al 24%, contemporaneamente è stato incremento dell'importo di € 22.976 dell'Ires su 4/5 della Plusvalenza realizzata nell'esercizio in esame.

La voce Altri fondi è così composta:

- quanto a € 165.029 per rischi su consulenze legali;
- quanto a € 24.435 per rischi su contenziosi con dipendenti;
- quanto a € 2.572.804 per rischi generici, fattispecie destinata ad accogliere non particolari tipologie di rischi;
- quanto a € 7.994 per borse di studio universitarie.

Il fondo rischi generici è stato incrementato di € 549.201 e ridotto dell'importo di € 143.564.

In particolare lo storno riguarda il ricevimento e la registrazione di una fattura Protex precedentemente prudenzialmente accantonata.

Per quanto riguarda invece gli accantonamenti effettuati nell'anno ammontanti come in precedenza specificato ad €. 549.201 questi riguardano interessi di mora inerenti il contratto di Leasing con MPS (€ 18.822,84), oneri di riscossione interessi aggi dovuti all'Agente di riscossione ed all'INPS per rateizzazioni (€ 91.360,49) interessi di mora maturati nell'ambito dell'appalto Leopoldine (€ 226.017,53) sanzioni ed interessi accantonate prudenzialmente per quanto riguarda imposte non pagate (€ 180.000) e infine €. 33.000 nei confronti di fornitori vari.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 662.589 (€ 812.526 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	812.526
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	120.163
Utilizzo nell'esercizio	270.100
Totale variazioni	(149.937)
Valore di fine esercizio	662.589

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 26.684.010 (€ 26.952.407 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Obbligazioni	810.000	0	810.000
Debiti verso banche	20.401.225	-348.526	20.052.699
Debiti verso fornitori	4.471.584	270.346	4.741.930
Debiti tributari	328.908	-22.710	306.198
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	70.107	79.137	149.244
Altri debiti	870.583	-246.644	623.939
Totale	26.952.407	-268.397	26.684.010

Per quanto attiene la voce debiti verso banche risultano essere in corso trattative con il Pool Bancario, finalizzate a rinegoziare l'intera posizione debitoria.

Le trattative in corso con il pool Bancario dovrebbero prevedere:

- pagamento di una somma in acconto;

- il riscadenziamento in 10 anni per 5,2 milioni per allineare i pagamenti delle rate con i flussi di cassa derivanti dalle cessioni previste;
- il pagamento della restante parte al termine del periodo di "amortising" per mezzo di un pagamento bullet oppure successiva riscadenziamento.

Variazioni e scadenza dei debiti

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni	810.000	0	810.000	0	810.000	0
Debiti verso banche	20.401.225	(348.526)	20.052.699	20.052.699	0	0
Debiti verso fornitori	4.471.584	270.346	4.741.930	4.741.930	0	0
Debiti tributari	328.908	(22.710)	306.198	306.198	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	70.107	79.137	149.244	149.244	0	0
Altri debiti	870.583	(246.644)	623.939	567.953	55.986	0
Totale debiti	26.952.407	(268.397)	26.684.010	25.818.024	865.986	0

Suddivisione dei debiti per area geografica

Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Italia	Totale
Obbligazioni	810.000	810.000
Debiti verso banche	20.052.699	20.052.699
Debiti verso fornitori	4.741.930	4.741.930
Debiti tributari	306.198	306.198
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	149.244	149.244
Altri debiti	623.939	623.939
Debiti	26.684.010	26.684.010

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni	0	0	810.000	810.000
Debiti verso banche	19.996.000	19.996.000	56.699	20.052.699
Debiti verso fornitori	0	0	4.741.930	4.741.930
Debiti tributari	0	0	306.198	306.198
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	149.244	149.244
Altri debiti	0	0	623.939	623.939
Totale debiti	19.996.000	19.996.000	6.688.010	26.684.010

In relazione ai debiti assistiti da garanzie si ricorda che il 31 marzo 2009 è stato firmato un atto notarile di una Linea di Finanziamento Rotativo di € 8.000.000 interamente utilizzato a copertura dell'indebitamento bancario preesistente, come imposto dal contratto di mutuo ipotecario in pool del 30/12/2008; detta linea di finanziamento risulta scaduta al 31/12/2016 anche se sono in corso trattative per un suo rinnovo nell'ambito della più generale revisione del finanziamento complessivo concesso dal pool di banche. Le erogazioni della linea di mutuo ipotecario avvengono in base ai SAL presentati periodicamente al perito incaricato da BNL, in qualità di capofila del pool delle banche finanziatrici. Il mutuo, concesso per € 20.300.000, risulta ad oggi erogato per € 11.996.000 e per tale importo è quindi iscritto nel presente bilancio. L'ultima erogazione è avvenuta nel febbraio 2011. Il mutuo ipotecario ha durata pari a 15 anni, di cui 4 di preammortamento. Il mutuo fondiario ed il finanziamento rotativo sono assistiti da garanzia ipotecaria di primo grado su beni della società per complessivi € 56.600.000. Non è possibile quantificare in misura esatta i debiti con durata superiore a cinque anni, che sicuramente esistono, del mutuo ipotecario in quanto l'erogazione avviene in base ai SAL. Inoltre, il contratto di finanziamento prevede che una percentuale dei proventi derivanti dalle vendite degli immobili debba essere destinata a rimborso della linea rotativa e/o del mutuo. Di conseguenza l'entità dei debiti superiori a cinque anni varierà anche in funzione dell'andamento delle vendite immobiliari. Nel corso del 2015 e 2016 sono state portate avanti con il pool di banche le trattative per la riattivazione del finanziamento e per la modifica di alcune clausole contrattuali, anche per questa motivazione il debito è stato indicato con scadenza entro l'esercizio. Per un più approfondito dettaglio delle suddette trattative si rimanda alla Relazione sulla Gestione dell'Amministratore Unico

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

In relazione al disposto dell'art. 2427 punto 6-ter del Codice Civile si precisa che la società non ha iscritto in bilancio debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Finanziamenti effettuati dai soci

Il socio Regione Toscana ha effettuato in data 30 dicembre 2013 un finanziamento fruttifero di € 300.000 della durata di 18 mesi. Il credito vantato dalla Regione Toscana, trattandosi di finanziamento effettuato a società a ristretta base azionaria, ad avviso dell'Organo Amministrativo, ha i requisiti del debito postergato, in quanto al momento dell'erogazione sarebbe stato ragionevole un conferimento.

Ristrutturazione del debito

In conformità al principio contabile OIC 6 s'informa che la società non ha eseguito e non prevede di eseguire operazioni di ristrutturazione e/o rinegoziazione dei debiti, salvo le trattative in corso portate avanti con il pool di banche per la riattivazione del finanziamento e per la modifica di alcune clausole contrattuali.

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 1.923.483 (€ 1.202.660 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.178.948	718.613	1.897.561
Risconti passivi	23.712	2.210	25.922
Totale ratei e risconti passivi	1.202.660	720.823	1.923.483

Composizione dei ratei passivi:

	Descrizione	Importo
	Quota ass.va MCT cong. 2011-2012-2013	15.000
	Tarsu 2012	3.057
	Tares 2013-2014	103.940
	Contr.radiofonico federterme 2012	3.570
	Padule Fucecchio 2014	18.988
	Int. revolving	41.638
	Int. mutuo lug-dic. 2015	62.505
	Tassa rifiuti 2015	52.011
	Int. prestito obbligazionario	81.000
	Cons.Bassoaldarno 2015	19.579
	Interessi passivi bancari	7.232
	Imposta pubblicità	5.702
	Occup. spazi	2.408
	Tari 2016	53.176
	Oneri finanziari 2016	539.982
	Canone hb	54
	Acque toscane	1.667
	Cons.Padule Fucecchio 2016	16.904
	Spese telefoniche	1.411

	IMU saldo 2013	111.119
	IMU 2014	217.174
	IMU 2015	203.790
	IMU 2016	202.425
	TASI 2014	22.160
	TASI 2015	21.174
	TASI 2016	21.247
	Federterme quota ass.va 2013/14/15/16	63.895
	Vari	4.753
Totale		1.897.561

Composizione dei risconti passivi:

	Descrizione	Importo
	Spese telefoniche	13.329
	Rimborsi spese	388
	Affitti LCBN	12.205
Totale		25.922

Nota integrativa, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Servizi termali a pagamento	1.368.181
Servizi termali SSN	1.626.406
Servizi termali benessere	236.373
Visite mediche	72.758
Ricavi piscina termale	288.371
Servizi fotografici	2.111
Visite turistiche stabilimenti	94.044
Vendita bicchieri	258
Vendita merchandising	5.410
Vendita cosmetici	57.789
Totale	3.751.701

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	3.751.701
Totale	3.751.701

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 981.244 (€ 1.242.296 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

--	--	--

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	5.066	-1.218	3.848
Altri			
Proventi immobiliari	774.986	37.245	812.231
Rimborsi spese	15.010	-694	14.316
Plusvalenze di natura non finanziaria	0	28.690	28.690
Altri ricavi e proventi	447.234	-325.075	122.159
Totale altri	1.237.230	-259.834	977.396
Totale altri ricavi e proventi	1.242.296	-261.052	981.244

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.800.718 (€ 1.834.241 nel precedente esercizio).

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 29.154 (€ 143.575 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Canoni di leasing beni mobili	132.636	-116.814	15.822
Altri	10.939	2.393	13.332
Totale	143.575	-114.421	29.154

Costo del personale

Il costo del personale ammonta a € 2.401.817 (€ 2.657.367 nel precedente esercizio).

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Salari e stipendi	1.725.925	1.916.916	- 190.991
Contributi INPS	511.084	555.087	- 44.003
Contributi INAIL	21.451	23.683	- 2.232
Indennità anzianità	120.163	136.248	- 16.085
Altri oneri vari	23.194	25.433	- 2.239
Totali	2.401.817	2.657.367	- 255.550

Nell'ambito della gestione del Personale dipendente, l'anno 2016 è stato caratterizzato da interventi significativi, che hanno totalmente modificato la struttura aziendale, oltre a generare una contrazione rilevante del costo del lavoro.

Nell'Aprile 2016 infatti, la Società ha avviato una procedura di mobilità ai sensi dell'art. 4 legge 223/91 per n. 13 lavoratori a tempo indeterminato. Le figure coinvolte dalla procedura appartengono principalmente alle posizioni apicali aziendali, coinvolgendo quindi gli impiegati di 1 livello SA (Quadri Aziendali e Responsabili di Settore) e gli

impiegati di 1 livello con funzioni di responsabilità (Medici, Capo Stabilimento, Responsabili ufficio acquisti, CED e commerciale). Tale procedura si è conclusa con il licenziamento di n. 5 lavoratori, di cui 2 impiegati SA (Direttore Sanitario e Direttore Commerciale) e 3 impiegati di 1 livello (2 Medici, 1 Capo Stabilimento) e con una ridefinizione delle condizioni contrattuali del rapporto di lavoro per n. 7 lavoratori, includendo demansionamento ed eliminazione di tutti gli elementi paga ulteriori a quanto previsto dal CCNL di riferimento. Mentre nel caso di 1 lavoratore, l'Azienda ha ricevuto comunicazione di dimissioni volontarie per pensionamento.

La procedura di mobilità ha determinato una variazione anche nella gestione del personale stagionale, di fatto eliminando dalle graduatorie aziendali le figure di Medico di Stabilimento e del Capo Stabilimento. Nel primo caso l'Azienda si è affidata a medici incaricati con rapporto libero professionale, nel secondo caso l'azienda è intervenuta con un demansionamento e la modifica delle funzioni affidate.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 406.537 (€ 556.937 nel precedente esercizio).

Si precisa che in conformità con quanto previsto dai nuovi principi contabili introdotti dal D.Lgs 18/08/2015 n. 139 è stata abolita nello schema previsto dall'articolo 2425 c.c. del conto economico la sezione E) relativa alla "gestione straordinaria", conseguentemente nella voce oneri diversi di gestione sono confluite anche le sopravvenienze passive che nel corso dell'esercizio 2015 ammontavano a € 147.763 e nell'esercizio 2016 ammontano a € 42.509.

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazione

La società non ha avuto proventi da partecipazione diversi dai dividendi.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	40.500
Debiti verso banche	634.245
Altri	12.967
Totale	687.712

Utili e perdite su cambi

In relazione al disposto dell'art. 2427 punto 6 bis si precisa che la società non ha effettuato operazioni in valuta.

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

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si precisa che nell'esercizio in esame non sono stati registrati ricavi di entità o incidenza eccezionali.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si precisa che nell'esercizio in esame sono stati registrati costi di entità o incidenza eccezionali in relazione alla svalutazione della partecipazione in Gestioni Complementari Termali Srl, pari a euro 2.870.124,00:

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

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale /trasparenza fiscale
IRES	0	0	-438.989	-357.649	
Totale	0	0	-438.989	-357.649	0

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della 'Fiscalità complessiva anticipata e differita', sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato 'Attività per imposte anticipate', sulla composizione delle differenze temporanee imponibili che hanno originato 'Passività per imposte differite' e l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali. Sono inoltre specificate le differenze temporanee per le quali non è stata rilevata la fiscalità differita.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	4.401.854
Totale differenze temporanee imponibili	901.272
Differenze temporanee nette	(3.500.582)

IRES	
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(758.800)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(81.340)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(840.140)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Perdite fiscali a nuovo	3.200.476	(740.304)	2.460.172	24,00%	590.441	0,00%	0
Fondi Rischi	1.941.682	0	1.941.682	24,00%	466.004	0,00%	0

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Plusvalenze patrimoniali - Ordinarie	2.108.637	(1.392.862)	715.775	24,00%	171.786	0,00%	0
Maggior valore partecipazione Gestioni Complementari	274.255	(88.752)	185.503	24,00%	44.521	0,00%	0

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali						
dell'esercizio	0			0		
di esercizi precedenti	2.460.172			3.200.476		
Totale perdite fiscali	2.460.172			3.200.476		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	2.460.172	24,00%	590.441	3.200.476	27,50%	880.131

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

Il seguente prospetto, redatto sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, permette di riconciliare l'aliquota ordinaria Ires con l'aliquota effettiva.

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Aliquota d'imposta nominale	27,50	
Effetto delle differenze permanenti	0,00	
Redditi esenti	0	
Dividendi	0	
Costi indeducibili	0	
Altre differenze permanenti negative (positive)	4.473.279	
Aliquota effettiva	0,00	

Composizione e movimenti intervenuti nelle passività per imposte differite e nelle attività per imposte anticipate

Le tabelle sottostanti, distintamente per l'Ires e l'Irap, riepilogano i movimenti dell'esercizio, derivanti dagli incrementi per le differenze temporanee sorte nell'anno e dai decrementi per le differenze temporanee riversate delle voci "Fondo per imposte differite" e "Crediti per imposte anticipate".

	IRES	IRAP	TOTALE
1. Importo iniziale	655.294	0	655.294
2. Aumenti			
2.1. Imposte differite sorte nell'esercizio	22.976	0	22.976
2.2. Altri aumenti	0	0	0
3. Diminuzioni			
3.1. Imposte differite annullate nell'esercizio	409.366	0	409.366
3.2. Altre diminuzioni	52.599	0	52.599
4. Importo finale	216.305	0	216.305

Descrizione	IRES	IRES	IRAP	TOTALE
	da diff. tempor.	da perdite fiscali	da diff. tempor.	
1. Importo iniziale	533.963	880.131	0	1.414.094
2. Aumenti				
2.1. Imposte anticipate sorte nell'esercizio	0		0	0
2.2. Altri aumenti	0	0	0	0
3. Diminuzioni				
3.1. Imposte anticipate annullate nell'esercizio	1.418		0	1.418
3.2. Altre diminuzioni	66.541	289.690	0	356.230
4. Importo finale	466.004	590.441	0	1.056.445

Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico

Conformemente alle indicazioni fornite dall'OIC, il seguente prospetto consente la riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico, distintamente per l'Ires e per l'Irap:

Descrizione	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte risultante da bilancio	(5.414.699)	
Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	0	
Risultato prima delle imposte	(5.414.699)	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		(427.884)
Onere fiscale teorico (aliquota base)	0	0
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	(95.735)	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	0	0

Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti	(5.158)	0
Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti	1.488.603	0
Differenze permanenti che non si riverteranno negli esercizi successivi	4.473.279	300.634
Imponibile fiscale	446.290	(127.250)
Utilizzo perdite fiscali pregresse	357.032	
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	89.258	
Valore della produzione estera		0
Imponibile fiscale al netto valore produzione estera		(127.250)
Imposte correnti (aliquota base)	24.546	0
Abbattimenti per agevolazioni fiscali	24.546	0
Imposte correnti effettive	0	0

Nota integrativa, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	29
Operai	49
Totale Dipendenti	81

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

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	27.831	16.991

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	13.420
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	13.420

Categorie di azioni emesse dalla società

Categorie di azioni emesse dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 17 del codice civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni ordinarie	18.413.620	18.413.620	0	0	18.413.620	18.413.620
Azioni privilegiate	8.340.000	8.340.000	0	0	8.340.000	8.340.000
Totale	26.753.620	26.753.620	0	0	26.753.620	26.753.620

Titoli emessi dalla società

Titoli emessi dalla società

In relazione al disposto dell'articolo 2427, numero 18 del Codice Civile, si precisa che la società non ha in circolazione azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori simili emessi dalla società.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Strumenti finanziari

In relazione al disposto dell'art. 2427, comma 1 numero 19 del codice civile si precisa che la società non ha emesso strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, si precisa che non esistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si precisa che ai sensi dell'art. 2447 bis del codice civile non esistono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

Ai sensi dell'art. 2447 decies del codice civile si precisa che non esistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate

Si segnala ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile che le operazioni con le parti correlate sono state eseguite in relazione alle normali condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-ter del codice civile

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile, si precisa che dopo la chiusura del bilancio sono avvenuti i citati fatti di rilievo da segnalare.

Nel corso dell'esercizio 2017 è stato stipulato, ancorché ad oggi sottoposto a condizioni sospensive, il contratto di vendita della Palazzina Regia al Comune di Montecatini Terme, il quale destinerà l'immobile a sede museale della storia delle Terme e del suo territorio; ciò comporterà per la società una plusvalenza sufficiente a coprire l'eventuale minor valore della partecipazione iscritta fra le Immobilizzazioni Finanziarie.

Ancora, si è favorevolmente conclusa in Corte d'Appello di Firenze l'impugnazione di una sentenza sfavorevole di primo grado, confermando così l'efficacia di un decreto ingiuntivo di circa 8 milioni di euro (oltre a ristoro delle spese e degli interessi) notificato ad una Compagnia di Assicurazioni che aveva garantito – non con fideiussione, ma con un contratto autonomo di garanzia – l'esatto adempimento cauzionale di un soggetto inadempiente. Ciò dovrebbe comportare una sopravvenienza di circa euro 9 milioni e 700 mila.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Nome e sede legale delle imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte

In conformità a quanto previsto dall'articolo 2427, comma 1 numero 22 quinquies e 22 sexies del codice civile si precisa che l'impresa non fa parte di un gruppo.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società risulta essere soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Regione Toscana i cui dati essenziali dell'ultimo bilancio da riportarsi, trattandosi di ente pubblico, sono riepilogati in un'apposita sezione del sito istituzionale. (<http://regione.toscana.it>).

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

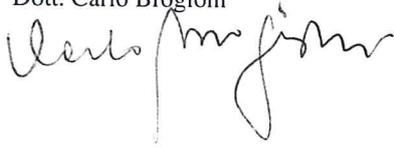
Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio come segue:

- quanto a € 2.824.388 coprirla mediante il completo utilizzo della Riserva di Rivalutazione;
- quanto a € 1.089.395 coprirla mediante il completo utilizzo della Riserva Legale;
- per il residuo portarla a nuovo.

Nota integrativa, parte finale

Il Legale Rappresentante

Dott. Carlo Brogioni

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlo Brogioni', written in a cursive style.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

Allegato 1)

Unità minima	Denominazione	plusvalenza	minusvalenza	Differenziale
Termale	Terme Excelsior	4.375.913,49		
Termale	Istituto Grocco	182.222,67		
Termale	Terme La Salute	3.883.887,93		
Termale	Terme Tettuccio	6.874.325,76		
Termale	Terme Tamerici	1.975.073,55		
Termale	Terme Leopoldine + pot edific.		- 6.389.966,04	
Termale	Terme Regina	1.493.536,52		
Termale	Terme Redi		- 3.235.639,66	
Totale		18.784.959,92	- 9.625.605,70	9.159.354
Immobiliare	Istituto di Cura	1.900.565,12		
Immobiliare	Palazzina Direzione	3.306.411,08		
Immobiliare	Palazzina Consulenti		- 88.282,57	
Immobiliare	Minigolf	132.419,08		
Immobiliare	Biglietteria Centrale	506.254,75		
immobiliare	Bibite Gratuite	417.961,39		
immobiliare	Nuove Serre	722.148,75		
immobiliare	Serre Torretta (vecchie serre)	234.329,91		
immobiliare	Panteraie		- 1.609.737,53	
immobiliare	Lavanderia e Guardaroba (porz)	300.450,75		
immobiliare	Lavanderia e Guardaroba		- 188.473,24	
immobiliare	Viale Grocco		- 221.128,18	
immobiliare	Casa Panteraie		- 210.000,00	
immobiliare	edicola Viale Verdi	132.000,00		
immobiliare	Negozi Viale Verdi	47.129,86		
immobiliare	Parchi Pubblici + antenna	16.024,73		
immobiliare	Terreni Vari		-1014200	
immobiliare	acquedotti	1.042.381,80		
Totale		8.758.077,22	- 3.331.821,52	5.426.256