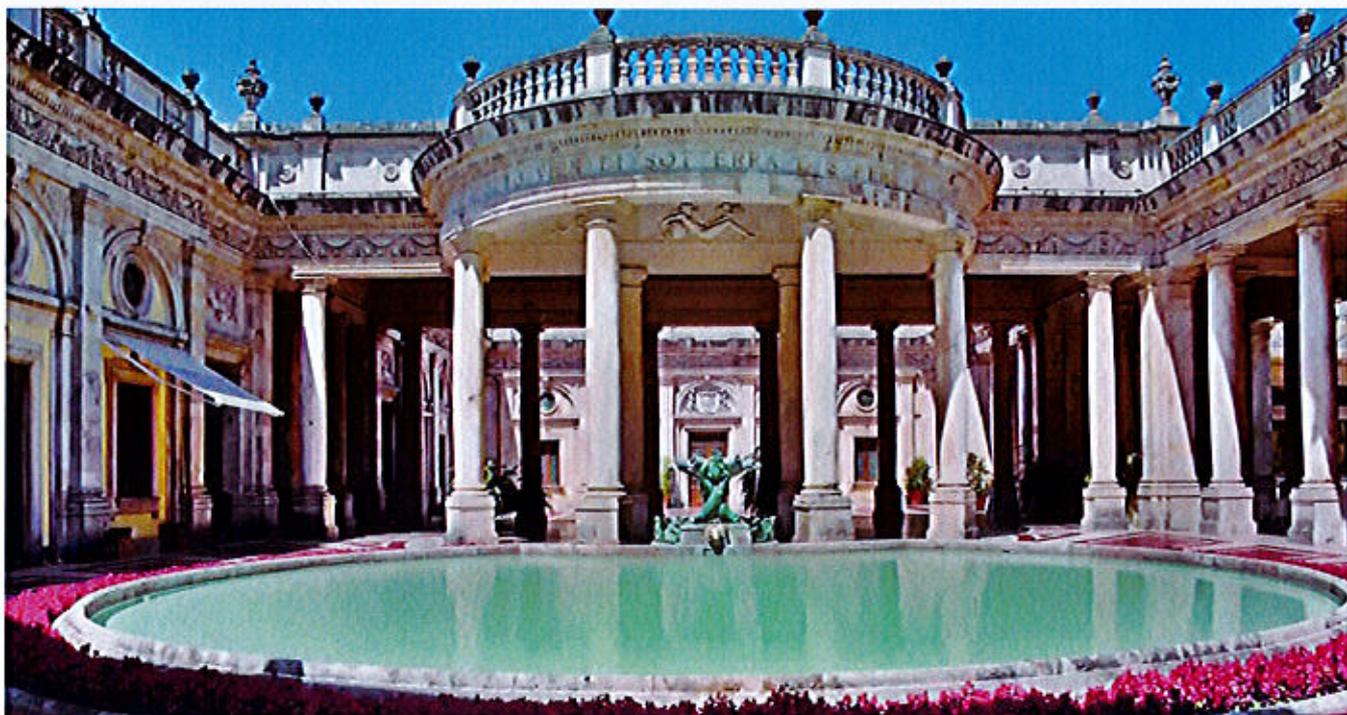


# **TERME DI MONTECATINI S.P.A.**



**Capitale sociale EURO 26.753.620 (interamente versato)**

**Iscrizione Registro delle Imprese di Pistoia al Nr.REA PT-**

**68340 Sede sociale: Montecatini Terme (PT) – Viale Verdi n. 41**

**Codice Fiscale  
00466670585**

## **BILANCIO 2017**

---

RELAZIONI E  
BILANCIO AL 31.12.2017

## INDICE

- Amministratore Unico e Collegio Sindacale	pag. 3
- Indicazione della società di revisione	pag. 3
<b>Relazione sulla gestione</b>	
- Considerazioni Generali	pag. 4
- Attività esercitate	pag. 5
- Informazioni e posizionamento sul mercato	pag. 5
- Situazione della società e risultato dell'esercizio	pag. 7
- Commento ai principali indici di bilancio	pag. 9
- Informazioni sulla situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 13
- Cash Flow	pag. 14
- Informazioni sulle relazioni con l'ambiente	pag. 14
- Informazioni sulla politica del personale	pag. 14
- Informazioni sui rischi	pag. 15
- Investimenti	pag. 14
- Informazioni sull'utilizzo di strumenti finanziari	pag. 17
- Indagine sulla continuità aziendale	pag. 17
- Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	pag. 18
- Attività di ricerca e sviluppo	pag. 19
- Informativa sull'attività di direzione e coordinamento	pag. 19
- Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti	pag. 19
- Numero e valore nominale delle azioni proprie	pag. 19
- Sedi secondarie	pag. 19
- Evoluzione prevedibile della gestione per esercizio 2018	pag. 20
- Aspetto turistico	pag. 20
- Adempimenti in merito alla organizzazione societaria, trasparenza privacy e sicurezza	pag. 28
<b>Allegati</b>	

**Bilancio al 31.12.2017**

- Stato Patrimoniale
- Conto Economico
- Nota Integrativa ed allegati

**Relazione FTA – First Time adoption Transizione ai principi contabili internazionali**

**Relazione del Collegio Sindacale**

**Relazione della Società di Revisione**

**TERME DI MONTECATINI S.P.A.****Amministratore Unico**

(biennio 2017/2018)

Dott. **Alessandro Michelotti** - Amministratore Unico

**Collegio Sindacale**

(Triennio 2015/2016/2017)

Dott. **Michele Pellegrini** - Presidente  
Dott. **Franco Marmora** - Sindaco effettivo  
Dott. **Dania Giuntoli** - Sindaco effettivo

**Società di revisione**

(Triennio 2015/2016/2017)

- **KPMG spa**  
Via Vittor Pisani n. 25  
20124 Milano

**TERME DI MONTECATINI SPA****RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Signori azionisti,

il bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 che sottoponiamo alla Vostra approvazione, formato da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto nell'osservanza delle disposizioni in materia previste dal Codice Civile e da quanto raccomandato dai principi contabili internazionali.

Si rileva che il bilancio non è stato predisposto nei termini previsti normativamente a seguito di una serie di fattori, quali, anzitutto, il passaggio agli IAS/IFRS che ha comportato anche la raccolta di una serie di informazioni finanziarie che ha richiesto una notevole quantità di tempo. In aggiunta, la Società ha atteso anche lo sviluppo degli accordi con le banche per verificare se vi fossero i margini per poter concludere un accordo preliminarmente all'approvazione del bilancio stesso. In ultimo, si sono verificati una serie di eventi successivi che hanno richiesto ulteriori indagini e confronti per la determinazione del trattamento contabile dei dati quantitativi riportati in bilancio.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

La Relazione sulla Gestione disciplinata dal art.2428 C.C., così come modificato dal d.lgs n. 32/2007 e dal dlgs 139/2015, è deputata, indipendentemente dall'utilizzo delle norme civilistiche, come integrate e interpretate dai principi contabili nazionali OIC, o degli IAS/IFRS a completare quanto divulgato attraverso gli schemi quantitativi del bilancio con ulteriori informazioni quantitative e qualitative non accolte nello stesso. La tendenza internazionale è quella di migliorare qualitativamente l'informativa esterna dell'impresa per rispondere in maniera esaustiva alle richieste di informazioni avanzate dai vari stakeholder, che per prendere delle decisioni economiche devono essere a conoscenza di tutti gli aspetti che caratterizzano e che influenzano il business.

La Relazione sulla gestione dell'esercizio 2017 è la prima redatta in un regime contabile IFRS. Il passaggio della Società ai principi contabili internazionali è principalmente dovuto alla necessità di fornire una migliore rappresentazione della propria situazione patrimoniale e finanziaria e, nello specifico, alla evidenza che i dati di bilancio articolati sul costo storico degli immobili stavano portando a una misurazione poco coerente con il piano di graduale dismissione degli immobili che sta ponendo in essere l'azienda. L'illustrazione degli immobili al costo storico rischia in sede di rappresentazione di evidenziare un inadeguato valore dei beni strumentali e in sede di dismissione di riportare plusvalori che non misurano in modo appropriato la transazione posta in essere.

La riproposizione di valore correnti offre la possibilità di avere risultati gestionali che mostrano così un risultato economico che delinea più correttamente l'effettivo andamento economico, senza elementi fuorvianti derivanti da plus (o minus) valori slegati dai valori reali.

## ATTIVITÀ ESERCITATE

La società nell'esercizio 2017 ha continuato l'attività tipica della stessa operando nei settori: • attività sanitaria-termale comprendente anche wellness ed annessi;

- attività di locazione immobiliare ed organizzazione di eventi.

## INFORMAZIONI E POSIZIONAMENTO SUL MERCATO

Le Terme di Montecatini sono un centro di competenza per la salute ed il benessere nella Provincia di Pistoia e costituiscono ormai da anni un punto di riferimento del turismo termale sia per la popolazione locale che per il turismo di tutta la Toscana. Il numero dei clienti e visitatori evidenzia che le Terme di Montecatini sono diventate un fattore imprescindibile per la qualità della vita e per l'offerta turistica nella nostra provincia. Le prestigiose collaborazioni con altri enti e società, sono un altro elemento di primaria importanza che, di riflesso, attira clienti da tutta l'Europa.

Le Terme di Montecatini spa rappresentano un punto di riferimento in tutta la Toscana, nonostante che a tutt'oggi siano prive di un turismo ludico nel vero senso della parola.

Le azioni promo commerciali che sono state poste in essere nel 2017 risentono forzatamente della situazione finanziaria aziendale, che, come nei precedenti esercizi, ha costretto a ridurre sensibilmente il budget a disposizione per l'intero comparto.

Questo motivo ha portato a limitare al massimo gli investimenti promozionali. La maggiore concorrenza nel settore ricreativo sta costringendo l'azienda a rivedere la propria gestione, operando a livello di riorganizzazione dell'attività e del personale, stante che il modello di business è definito naturalmente.

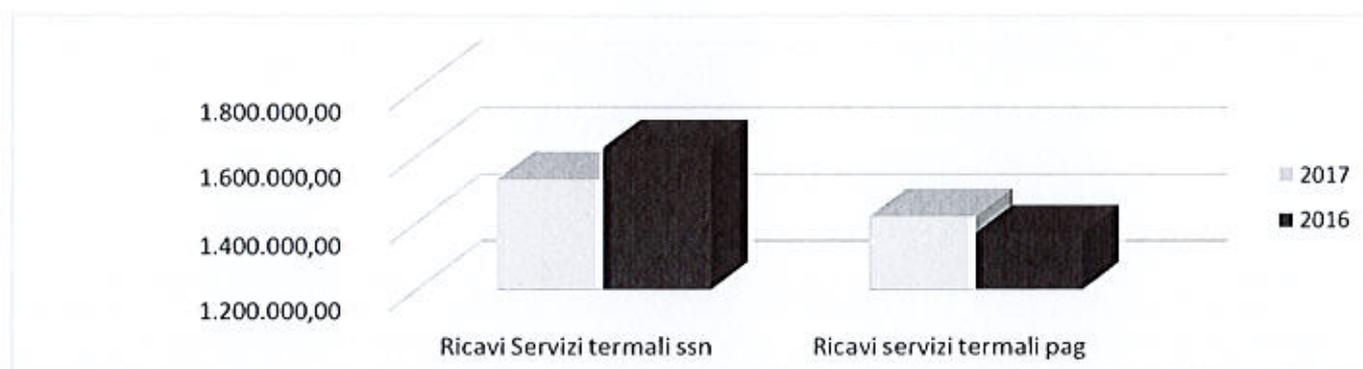
Con queste premesse, la strategia aziendale è stata rivolta al consolidamento ed all'ampliamento dei mercati di riferimento dei vari asset aziendali (termale solvente, termale in convenzione, estetico, ludico, cosmetico, locazione di spazi termali per eventi),

In ambito locale, nazionale ed estero (Russia e paesi CSI), massimizzando l'ottimizzazione del rapporto costi-benefici, anche ricorrendo a collaborazioni con gli enti pubblici locali.

Dall'analisi dei dati aziendali, emerge che nel 2017 si è registrata una sostanziale tenuta complessiva delle quantità e dei ricavi dei trattamenti termali terapeutici classici rispetto all'anno precedente, pur con alcune variazioni nel mix; a questo proposito notiamo un leggero aumento delle cure a pagamento, controbilanciato da una maggiore diminuzione di quelle in convenzione.

	2017	2016	Var.%
Ricavi Servizi termali ssn	1.528.114,34	1.625.407,40	-6%
Ricavi servizi termali pag	1.417.938,12	1.369.129,02	4%

**Totale ricavi Terapeutici****2.946.052,46****2.994.536,42****-2%**



Alla luce delle contingenti condizioni economiche dei mercati, questi risultati si possono valutare con moderata soddisfazione, stanti le ridotte risorse disponibili per la promozione e la crisi finanziaria che, almeno in Italia, perdura dal 2008 e che, soprattutto per servizi non indispensabili e fungibili come quelli termali terapeutici, provoca ogni anno una costante diminuzione dell'interesse del mercato di riferimento, come ben dimostra un'analisi dei dati storici aziendali di tutte le principali località termali terapeutiche italiane.

Le iniziative previste per il 2018 sono improntate all'aumento del fatturato, pur nella costanza della criticità della situazione finanziaria aziendale, attraverso un miglior posizionamento di alcuni settori dell'offerta e del consolidamento di altri e non solo. Il management ha investito anche su nuove figure commerciali con il fine di incrementare il fatturato aziendale. Le azioni intraprese, pur nelle ovvie diversità del dettaglio, sono sostanzialmente sovrapponibili a quelle dell'anno qui in esame.

Tra l'altro, articoli sulle Terme sono stati pubblicati, nel 2017, su cataloghi e siti online dei maggiori Tour Operator del settore (Aviomar, Eurotravel; Viaggi Preziosi, Futuravacanze, My Sun Sea, didisi, ecc..)

Nel 2017 è stata ulteriormente intensificata anche la collaborazione con il Centro Commerciale Naturale e le Aziende di soggiorno montecatinesi. L'obiettivo è quello di riuscire a raggiungere un ulteriore incremento delle presenze come numero di utenti delle Terme sia all'interno di tutta la città e in tutto il territorio circostante nel suo insieme.

Nel 2017, è stata poi ulteriormente potenziata l'offerta di eventi, gli Stabilimenti delle Terme stanno diventando sempre di più il luogo principale per manifestazioni ed eventi a Montecatini Terme.

Tra gli eventi più importanti presso le strutture Termali, ricordiamo il Festival della Salute (28/9-1/10), La Borsa del Turismo Sportivo (5-8/10), l'evento Food & Book (13-16/10), le semifinali regionali di Miss Italia (6/8), la Città di Babbo Natale (15-11-31-12).

Si sono poi svolti oltre 110 concerti ed eventi musicali, anche in cooperazione con il Comune di Montecatini Terme, estate Regina, Montecatini Opera Festival e diversi eventi sportivi. Com'è ormai di consuetudine, anche nel 2017 sono state organizzate le "Special nights" presso le Terme Excelsior, che prevedono l'apertura delle Terme sino alle ore 24, con particolari effetti di illuminazione ed altre attrazioni.

Di seguito vengono specificate le principali attività di promozione commerciale e Marketing poste in essere nel Bilancio al 31.12.2017

2017:

- Campagna visite comuni ed enti in 5 regioni italiane;
- Telemarketing per comuni non visitati, circa 1.000 contatti telefonici;
- Mailing a enti e Comuni con Offerte commerciali;
- Campagna pubblicitaria su media Regionali (Tirreno/Nazione) per mercato locale;
- Ristampa materiale promozionale (brochure, listino prezzi);
- Nuovo materiale promozionale in lingua russa;
- Azioni promozionali mensili off e online per trattamenti sanitari mirati;
- Ideazione di nuovi protocolli giornalieri Beauty;
- Partecipazione a Fiere e Workshop (Bit Milano, TTI Rimini, BTS Montecatini, MITT Mosca, Buy Tuscany, Buongiorno Italia a Mosca);
- Convenzioni promo commerciali con Asvalt, Croce Rossa Italiana, Accademia Navale, Automobil Club Italia, Confindustria, Centro Commerciale Naturale; Asl Toscana Centro, Banca Intesa , Vival Banca, Misericordia di Pistoia; Ordine dei Farmacisti Italiani, Pirelli, Rotary Club, Società di medicina Generale, Poste Italiane ecc (totale 64 convenzioni);

Il reparto inalazioni è utilizzato dai nostri ospiti soprattutto nelle stagioni primaverili ed autunnali. L'acqua termale che sgorga è utilizzata per inalazioni, insufflazioni ; molto apprezzate sono anche le visite specialistiche del direttore sanitario delle terme, Dott.ssa Scaramuzzino.

Anche nel 2017, nei mesi di ottobre e novembre i nostri clienti potevano fruire di tale servizio fino alle 19; l'apertura serale prolungata, molto apprezzata, verrà riproposta anche in futuro.

Vanno osservate inoltre le previsioni della legge 136/2010 in tema di tracciabilità dei flussi finanziari. Nel 2017, alcuni regolamenti interni sono stati nuovamente aggiornati, così come il piano triennale anticorruzione e le disposizioni sulla trasparenza.

Una collaboratrice addetta verifica il rispetto della normativa. Sono necessariamente aumentati anche i costi per traduzioni, in quanto tutti i bandi, ma anche tutte le relazioni per l'Amministrazione provinciale devono essere bilingui.

## **SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E RISULTATO DELL'ESERCIZIO**

Il conto economico dell'esercizio 2017 evidenzia una perdita di 675.179 € e una perdita complessiva di 579.488 € contro una perdita d'esercizio del 2016 di 2.899.443 e una perdita economica complessiva di -2.755.807 €.

Il risultato realizzato nel 2017 è stato determinato anche da alcune poste eccezionali quali, per il lato dei ricavi, un provento straordinario dovuto ad una sentenza favorevole nei confronti di una compagnia assicuratrice che ha portato ad un componente positivo pari circa, come meglio illustrato in seguito, a circa 5,5 milioni di euro e per il lato dei costi, da un accantonamento a fondo rischi per pretese su lavori eseguiti in esercizi passati di circa 1,564

milioni di euro e svalutazioni immobili per circa 0,8 milioni di euro.

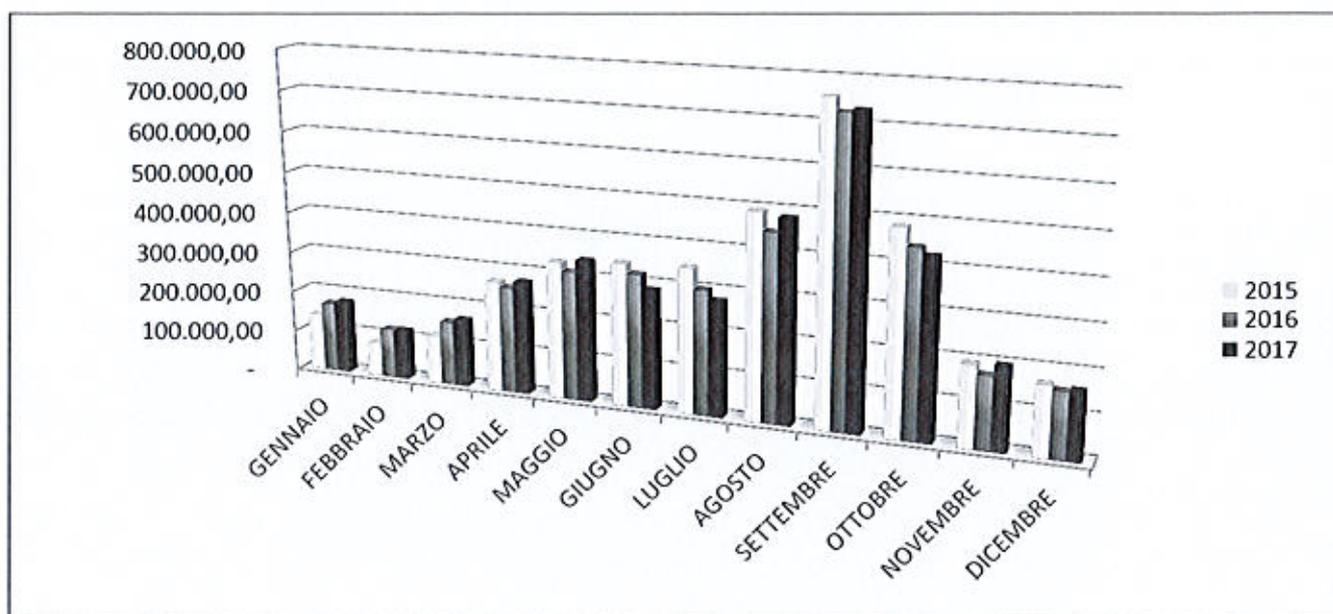
**EBITDA:** Il risultato operativo lordo dell'esercizio (EBITDA), espresso dalla differenza tra il valore ed i costi della produzione al netto di ammortamenti e svalutazioni registra un altro incremento rispetto a quello del 2016, passando da - 286.223 € a 5.488.412 €.

Il valore della produzione si è incrementato da € 4.732.945 € a € 10.286.390. Tale valore tiene conto della contabilizzazione, nell'anno 2017 del già citato rimborso determinato a seguito di una sentenza favorevole assicurativa. I costi della produzione sono diminuiti, passando da € 5.019.168 ad € 4.797.978

**Situazione economica della società:** I ricavi caratteristici derivanti da attività termale sono aumentati di circa il 2%.

Di seguito si riportano i dati contabili e gestionali di dettaglio divisi per mese:

<b>RICAVI SERVIZI TERMALI</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Var 2016-2017</b>
Ricavi servizi termali terapeutici pag.	1.369.129,02	1.417.938,12	48.809,10
Ricavi servizi termali terapeutici SSN	1.625.407,40	1.528.114,34	- 97.293,06
Ricavi servizi termali benessere	236.423,87	274.301,37	37.877,50
Ricavi visite mediche	72.758,00	102.757,60	29.999,60
Ricavi piscina termale	288.370,75	278.946,94	- 9.423,81
Ricavi Visite turistiche stabilimenti e serv fotografici	96.154,57	87.988,47	- 8.166,10
Ricavi vendita prodotti e merchandising	63.457,09	54.280,60	- 9.176,49
Ricavi Affitti e Locazioni spazi	812.230,51	853.665,53	41.435,02
proventi diversi	49.344,21	38.522,13	- 10.822,08
Soppravvenienze attive	119.669,01	5.649.874,90	5.530.205,89
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>4.732.944,43 €</b>	<b>10.286.390,00 €</b>	<b>5.553.445,57 €</b>



I debiti verso banche misurati in bilancio con la tecnica del costo ammortizzato sono passati da € 20.704.055 nell'esercizio 2016 ad € 21.577.038 nel 2017.

Gli ammortamenti - che non hanno effetto sulla liquidità - gravano ancora per complessivi €. 1.197.101 con una riduzione rispetto al 2016 di €. 46.130.

Nel corso del 2017 sono state effettuate svalutazioni a seguito di adeguamento del valore patrimoniale di taluni cespiti aziendali. Le perdite su crediti, accantonamenti e svalutazioni nel corso del 2017 ammontano ad €. 3.366.070 rispetto ad €. 745.062,00 risultanti nell'esercizio 2016. L'incremento di € 2.621.008 è dovuto, come indicato nel bilancio, in parte alla svalutazione del parco immobili e in parte ad accantonamento imputato nell'esercizio di pretese di pagamento su lavori eseguiti in passato.

Di seguito vengono ora presentati i diversi settori di attività delle Terme di Montecatini spa a Terme con specifica dei dati quantitativi delle prestazioni erogate nel 2017 rispetto al 2016:

	Esercizio 2017			Esercizio 2016		
	M	P	Totale	M	P	Totale
Cura Idropinica	18389	76162	94551	23740	73482	97222
Balneoterapia	11951	5873	17824	13323	6379	19702
Lutoterapia	26226	3978	30204	27366	3515	30881
Crenoterapia inalatoria	88283	15364	103647	90317	14967	105284
Fisioterapia strumentale	0	2189	2189	0	2844	2844
Piscina termale Esente	0	3878	3878	0	5274	5274
Fisioterapia riabilitativa	0	1189	1189	0	1137	1137
Fisioterapia Pal.grande	0	1970	1970	0	2319	2319
Cure epatobiliari	564	0	564	552		552
Ventilazione polmonare	894	28	922	886	52	938
Riabilitazione motoria	291		291	271	0	271
Riabilitazione respiratoria	237		237	297		297
Massaggi	0	2460	2460	0	2705	2705
Visite mediche	0	4826	4826	0	1306	1306
Piscina termale Sogg.Iva	0	23590	23590	0	23323	23323
Beauty, fitness relax	0	7394	7394	0	7788	7788
<b>Totale</b>	<b>146835</b>	<b>148901</b>	<b>295736</b>	<b>156752</b>	<b>145091</b>	<b>301843</b>

**Andamento dei costi:** Nel corso dell'esercizio 2017 i costi della produzione sono diminuiti rispetto all'esercizio precedente del 4%; in buona parte tale riduzione è dovuta alla contrazione del costo del personale dipendente

Nella seguente tabella vengono riassunte le voci principali del conto economico delle Terme di Montecatini spa:

	2017	2016	Var in €/000	Variazione in %
--	------	------	-----------------	--------------------

Ricavi ordinari	3.602.058	3.751.701	-149.643	-4%
Altri ricavi	6.684.332	981.244	5.703.088	581%
<b>Valore della produzione</b>	<b>10.286.390</b>	<b>4.732.945</b>	<b>5.553.445</b>	<b>117%</b>
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	227.601	238.970	-11.369	-5%
Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	7.725	8.675	-950	-11%
Servizi e godimento beni di terzi	1.892.084	1.813.412	78.672	4%
Costo del personale	2.240.159	2.551.754	-311.595	-12%
Oneri diversi di gestione	430.409	406.357	24.052	6%
<b>Costi della produzione</b>	<b>4.797.978</b>	<b>5.019.168</b>	<b>-221.190</b>	<b>-4%</b>
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>5.488.412</b>	<b>-286.223</b>	<b>5.774.635</b>	
Ammortamenti	1.197.101	1.243.231	-46.130	-4%
Perdite, accantonamenti e svalutazioni	3.366.070	745.062	2.621.008	352%
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>925.241</b>	<b>-2.274.516</b>	<b>3.199.757</b>	
Proventi e (oneri) finanziari	793.517	815.176	-21.659	-3%
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>131.724</b>	<b>-3.089.692</b>	<b>3.221.416</b>	
Imposte sul reddito	194.056	-190.429	384.485	
<i>di cui imposte differite</i>	-411.619	-190.429	-221.190	
<b>Utile attività operative</b>	<b>-62.332</b>	<b>-2.899.443</b>	<b>4.417.339</b>	
<i>Utile attività non correnti destinate alla vendita</i>	-500.188		-500.188	
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>-562.520</b>	<b>-2.899.443</b>	<b>3.917.151</b>	-
<b>Utile/perdita d'esercizio</b>	<b>-562.520</b>	<b>-2.899.443</b>	<b>3.917.151</b>	
Utili (perdite) attuariali ex IAS 19	95.691	143.636	-47.945	
<b>Utile economico complessivo</b>	<b>-466.829</b>	<b>-2.755.807</b>	<b>3.869.207</b>	

## PRINCIPALI INDICATORI FINANZIARI

La riclassificazione finanziaria (in €/000) dello Stato Patrimoniale è raffigurata nel relativo allegato, così come la riclassificazione del conto economico cd. a valore aggiunto o della pertinenza gestionale (in €/000).

In tale allegato si trovano anche alcuni indici aggiuntivi a quelli qui di seguito analizzati.

## INDICI DI LIQUIDITÀ

Indice di liquidità secondaria (Current Ratio) =	<u>Attivo a breve</u>	2017	2016
		7.223.565	1.101.425
	Passivo a breve	30.833.520	28.359.501
		Indice di liquidità secondaria (Current Ratio)	0,23
C.C.N. (Net working capital) =	Attivo a breve - Passivo a breve	2017	2016
		7.223.565	1.101.425
		30.833.520	28.359.501
	C.C.N. (Net working capital)	23.609.955	27.258.076

	2017	2016
<b>Liquidità immediate</b>	<b>100.818</b>	<b>262.638</b>
<b>Liquidità differite</b>	<b>7.080.814</b>	<b>793.945</b>
<b>Passivo a breve</b>	<b>30.833.520</b>	<b>28.359.501</b>

Indice di liquidità primaria (Quick Liq. immediate + Liq.

Ratio) =	<u>differite</u>			
	Passivo a breve	Indice di liquidità primaria (Quick Ratio)	0,23	0,04
			2017	2016
		Liquidità immediate	100.818	262.638
		Liquidità differite	7.080.814	793.945
		Passivo a breve	30.833.520	28.359.501
Margine di tesoreria =	Liq. imm. + Liq. diff. - Passivo a br.	Margine di tesoreria	23.651.888	27.601.948
			2017	2016
		Fornitori	4.768.151	4.604.883
		Acquisti m.p./suss./ di consumo e di merci	227.601	238.970
		Servizi	1.892.084	1.813.412
Durata media dei debiti v/fornitori =	<u>Fornitori</u> (Acquisti + Servizi)/365	Durata media dei debiti	821	819
			2017	2016
		Clienti	1.247.645	554.492
		Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.602.058	3.751.701
Durata media dei crediti v/clienti =	<u>Clienti</u> (Ricavi delle vendite e delle prestazioni)/365	Durata media dei crediti	126	54

L'esercizio 2017 evidenzia una riduzione di disponibilità liquide equivalenti a fronte di un miglioramento della posizione finanziaria dovuta alle attività finanziarie connesse al citato rimborso assicurativo. Si deve osservare che, nonostante l'azienda verta in una difficile situazione finanziaria, la durata media dei debiti si è mantenuta tendenzialmente costante alla luce degli sforzi profusi dalla Società per mantenere intatti i rapporti con i propri partner commerciale. La durata media dei crediti, al contrario, è aumentata considerevolmente a causa di difficoltà di riscossione dei crediti verso affittuari.

## INDICI DI SOLIDITÀ

			2017	2016
Margine di struttura =	Mezzi propri - Attivo fisso netto	Mezzi propri	30.070.505	29.085.264
		Attivo fisso netto	71.719.956	74.272.037
		Margine di struttura	-41.649.451	-45.186.773
			2017	2016
		Mezzi propri	30.070.505	29.085.264
		Attivo fisso netto	71.719.956	74.272.037
Indice di copertura delle immobilizzazioni =	<u>Mezzi propri</u> Attivo fisso netto	Indice di copertura delle immobilizzazioni	0,42	0,39
			2017	2016

		Mezzi propri	30.070.505	29.085.264
Grado di copertura globale delle immobilizz. =	<u>Mezzi propri + Passivo a m/lungo</u>	Passivo a m/l termine	18.039.496	17.928.697
	<u>Attivo fisso netto</u>	Attivo fisso netto	71.719.956	74.272.037
		Grado di copertura globale delle imm.	0,67	0,63
Grado di indebitamento complessivo =	<u>Mezzi di terzi</u>		2017	2016
		Mezzi di terzi	48.873.016	46.288.198
	<u>Mezzi propri</u>	Mezzi propri	30.070.505	29.085.264
		Grado di indebitamento complessivo	1,63	1,59
Grado di indebitamento finanziario =	<u>Mezzi di terzi finanziari</u>		2017	2016
		Mezzi di terzi finanziari	21.476.220	20.441.417
	<u>Mezzi propri</u>	Mezzi propri	30.070.505	29.085.264
		Grado di indebitamento finanziario	0,71	0,71

Il patrimonio netto ha mostrato stabilità in ragione del risultato positivo e della mancanza di altri eventi che hanno impattato negativamente sullo stesso. Il patrimonio immobiliare è in procinto di perdere la Palazzina Direzione. Nell'esercizio il richiamato immobile è stato riclassificato tra le attività non operative ai sensi dell'IFRS 5 determinando un decremento dell'attivo fisso netto e contestualmente migliorando il livello di copertura patrimoniale. L'operazione è coerente con l'impostazione che la Società intende dare alla propria attività futura, volta anche alla dismissione di immobili per la copertura dell'ingente indebitamento bancario.

## INDICI DI REDDITIVITÀ

R.O.E. =	<u>Reddito netto</u>		2017	2016
		Reddito netto	-675.179	-2.899.443
	<u>Mezzi propri</u>	Mezzi propri	30.070.505	29.085.264
		R.O.E.	-2,25%	-9,97%
R.O.I. =	<u>Reddito operativo aziendale (R.O.)</u>		2017	2016
		Reddito operativo aziendale (R.O.)	925.241	-2.274.516
	<u>Capitale investito NETTO (C.I.N.)</u>	Capitale investito (C.I.)	30.070.505	29.085.264
		R.O.I.	3,08%	-7,82%
R.O.S. =	<u>R.O.</u>		2017	2016
		Reddito operativo aziendale (R.O.)	925.241	-2.274.516
	<u>V</u>	Ricavi delle vendite e delle prestazioni (V)	3.602.058	3.751.701
		R.O.S.	25,69%	-60,63%

		2017	2016	
		Ricavi delle vendite e delle prestazioni (V)	3.602.058	3.751.701
Rotazione capitale investito =	$\frac{V}{C.I.}$	Capitale investito (C.I.)	78.943.521	75.373.462
		Rotazione capitale investito	4,56%	4,98%

		Reddito operativo aziendale (R.O.)	925.241	-2.274.516
R.O.I. =	$\frac{R.O.}{C.I.}$	Capitale investito (C.I.)	78.943.521	75.373.462
		R.O.I.	1,17%	-3,02%

		2017	2016	
		Capitale investito (C.I.)	78.943.521	75.373.462
Rapporto di indebitamento =	$\frac{C.I.}{C.N.}$	Mezzi propri (C.N.)	30.070.505	29.085.264
		Rapporto di indebitamento	262,5%	259,1%

		2017	2016	
		Reddito netto (R.N.)	-562.520	-2.899.443
Incidenza reddito netto su reddito operativo =	$\frac{R.N.}{R.O.}$	Reddito operativo aziendale (R.O.)	925.241	-2.274.516
		Incidenza reddito netto su reddito operativo	-60,80%	127,5%

		2017	2016	
		Oneri finanziari (O.F.)	793.517	815.176
Incidenza oneri finanziari =	$\frac{O.F.}{V}$	Ricavi delle vendite e delle prestazioni (V)	3.602.058	3.751.701
		Incidenza oneri finanziari	22,03%	21,73%

Gli indici di redditività denotano un miglioramento evidente in ragione del miglioramento dei risultati legati al margine operativo e al risultato economico.

#### ALTRE INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

L'attivo fisso netto è calato da 74,05 a 71,71 milioni per effetto degli ammortamenti effettuati e degli investimenti contenuti dell'esercizio (seppur aumentati rispetto agli esercizi precedenti) e per effetto delle svalutazioni;

L'attivo a Breve (inclusi i risconti ed i crediti esigibili oltre un anno) è aumentato rispetto all'anno precedente (+763%) passando da 802.395 nel 2016 a 6.9, milioni nel 2017;

Il patrimonio netto diminuisce passando da 30,65 milioni di € a 30,19 milioni, per l'effetto della perdita dell'esercizio;

Il passivo a medio-lungo termine passa da 16,36 Milioni a 18,03 milioni di € risultante nell'anno precedente, per effetto soprattutto dell'aumento del fondo rischi ed oneri.

## CASH FLOW

Il rendiconto finanziario è ora parte integrante del bilancio depositato. Questo evidenzia una diminuzione per l'esercizio 2017 delle disponibilità liquide per circa 161 mila euro.

## INFORMAZIONI SULLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE

Terme di Montecatini Spa. svolge la sua attività nel rispetto delle norme sull'ambiente e sulla sua tutela. A tale fine impiega tecnologie avanzate che riducono sensibilmente l'impatto ambientale.

Inoltre l'azienda svolge prevalentemente attività di sfruttamento delle acque termali finalizzata all'erogazione di servizi terapeutici e benessere alla persona. Si tratta quindi di un processo produttivo con bassissimo impatto ambientale per quanto concerne rifiuti di ogni genere.

Si segnala che nel corso del 2017:

- Non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva;
- Non sono state inflitte sanzioni e pene definitive per reati o danni ambientali, emissioni di gas effetto serra ex. L. 316/2004;
- Sono stati effettuati normali investimenti in materia ambientale.

## INFORMAZIONI SULLA POLITICA DEL PERSONALE

Terme di Montecatini S.pa.. al 31.12.2017 occupava n. 54 dipendenti rispetto ai 61 risultanti al 31.12.2016.

Di seguito i principali dati inerenti la composizione del personale :

	Dipendenti al 31.12.16	Assunti	Licenziati	Passaggi	Dipendenti al 31.12.17	Media
Dirigenti	0	0	0	0	0	0
Quadri	1	0	1	0	0	0,42
Impiegati	23	30	30	0	23	21,08
Operai	37	117	122	0	31	54,08
<b>Totale</b>	<b>61</b>	<b>147</b>	<b>153</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>75,58</b>

Gli intermedi sono stati calcolati insieme agli impiegati:

	Assunti		Licenziati		
	Impiegati	Operai	Quadri	Impiegati	Operai
	-	-	-	-	2
Gennaio	-	-	-	3	13
Febbraio	-	-	-	-	-
Marzo	2	6	-	1	-
Aprile	3	10	-	1	-
Maggio	5	15	1	-	2
Giugno	1	5	-	4	4
Luglio	5	5	-	4	15
Agosto	6	40	-	3	14
Settembre	2	11	-	5	21
Ottobre	2	14	-	7	37
Novembre	2	5	-	2	12
Dicembre	2	6	-	-	2
	30	117	1	30	122

Terme di Montecatini S.p.a. agisce in piena conformità con la normativa in materia di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. 81/08) e dedica particolare attenzione alla relativa formazione dei propri dipendenti, svolgendo peraltro anche formazione in materia di trasparenza e di contrasto ai fenomeni di corruzione.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati Morti o infortuni sul lavoro che hanno portato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al Libro Unico.

Di Seguito viene specificato anche il raffronto 2017-2016 relativo ai principali

**RAFFRONTO ANNO 2017 - 2016 SU:**

**ORE LAVORATE, MALATTIA, INFORTUNIO, FERIE, ROL, PERMESSI SINDACALI E SCIOPERO**

	ANNO 2017	ANNO 2016	DIFFERENZA	
ORE LAVORATE	113.162,00	120.420,00	-	7.258,00
MALATTIA	5.066,00	4.205,00		861,00
INFORTUNIO	447,00	301,50		145,50
FERIE	9.323,00	11.044,50	-	1.721,50
ROL	2.609,00	5.151,00	-	2.542,00
PERMESSI SINDACALI	1.159,50	1.126,50		33,00
SCIOPERO	-	276,50	-	276,50
TOTALE	131.766,50	142.525,00	-	10.758,50

### INFORMAZIONI SUI RISCHI

Pur nel contesto della crisi economica globale, le Terme nel 2017 hanno saputo incrementare i ricavi. Il mercato dei servizi termali ha risentito della massiccia concorrenza che si è generata nel corso degli ultimi lustri. In questa logica, essendo i servizi forniti dalla Società volti verso prestazioni sanitarie, occorre monitorare con

attenzione la redditività di tali operazioni, cercando contestualmente di erogare servizi alterativi rispetto a quelli attuali. La Società ha pertanto cercato di contemplare tale rischio nel budget per il 2018, prevedendo un attento controllo dei costi.

La Società opera nel rispetto delle disposizioni sanitarie vigenti e non rileva specifici rischi operativi legati alla possibile danneggiamento dell'attività operativa dovuto alla cessazione dell'attività degli stabilimenti per carenze organizzative o strutturali.

Ciò premesso, pur limitandoci alla trattazione soltanto dei rischi ragionevolmente ritenuti più rilevanti in termini di impatto sulla situazione patrimoniale e finanziaria, nonché sul risultato economico, della società, si evidenzia l'approccio della società nella gestione del rischio aziendale.

**Rischio di mercato:** La società, considerato il core business che svolge, non è esposta al rischio di variazioni di tassi di cambio essendo in sostanza tutta la sua attività denominata nella valuta di conto, con eccezioni assolutamente non significative.

La società in relazione al rischio derivante dall'oscillazione dei tassi d'interesse non ha ritenuto di doversi garantire, mediante la stipula di strumenti finanziari derivati.

In relazione al rischio di prezzo, la Società non ha rilevato particolari rischi di rialzo del costo dei prodotti adottati per lo svolgimento dell'attività.

**Rischio di credito:** La società ha una significativa concentrazione del rischio di credito in capo ad alcuni debitori, in particolare affittuari delle aziende o dei rami d'azienda di proprietà della società o conduttori dei beni concessi in locazione.

Particolarmente grave si presenta la posizione del ramo d'azienda "Lido delle Panteraie", la cui crisi è drammaticamente esplosa nel corso del 2015 per concludersi con il fallimento della società affittuaria il 17.1.2018. Altra posizione che merita di essere menzionata è quella inerente il credito vantato verso la Società Baby Paradise sas di Elizabeth maria Ramirez & C. che è lievitato notevolmente. In data 17.6.2017 le Terme di Montecatini spa hanno notificato alla società affittuaria un decreto ingiuntivo al fine di riuscire a recuperare la somma di €. 45.095 inerente il credito residuo del 2015-2016 ed inerente i primi 5 mesi del 2017.

Sono state dunque oggetto di svalutazione individuale le posizioni per le quali sussista un'oggettiva condizione di parziale o totale inesigibilità. A fronte di crediti che non sono oggetto di svalutazione individuale vengono stanziati dei fondi su base collettiva, tenuto conto dell'esperienza storica e dei dati statistici.

Non si rilevano garanzie accessorie ottenute (quali pegni, ipoteche o fidejussioni, etc.) né altri strumenti di sostanziale garanzia ottenuti (per esempio, la canalizzazione di pagamenti da parte del debitore)

**Rischio di liquidità:** Attraverso la generazione di ricavi, la disponibilità di idonee linee di credito, la società ritiene di avere accesso a fondi sufficienti per far fronte al soddisfacimento dei fabbisogni finanziari correnti attuali

Ciò detto, la Società mantiene alti debiti nei confronti delle banche e di obbligazionisti, come risultante dai dati contabili riportati nel bilancio d'esercizio.

Nel corso del 2017 si sono generati circa 680.000 euro di interessi passivi non corrisposti.

La Società sta fronteggiando i rischi di liquidità per mezzo del piano posto in essere e di cui si è dato informazione in questa Relazione.

Si deve, peraltro, considerare che è in corso una trattativa per l'acquisizione di un fabbricato di Montecatini Terme sito in Viale Diaz e posseduto sino al 2016 per tramite di un contratto di leasing immobiliare. L'acquisizione del fabbricato sarebbe possibile grazie alle liquidità generate nel corso dell'esercizio 2017 e soprattutto 2018. Alla data del 31.12.2017, il debito complessivo verso la società di leasing ammontava a circa 836mila euro.

## INVESTIMENTI

Per il 2018 sono previsti i seguenti investimenti rilevanti.

- Ampliamento dei servizi offerti presso lo stabilimento Redi con attività relax, massaggi rilassanti, DAY spa ecc;
- Il bagno turco è stato rinnovato con interventi di manutenzione straordinaria al fine di migliorarne la funzionalità;
- Rinnovo completo dell'illuminazione indiretta della piscina termale con efficientamento energetico su quell'area;
- Rifacimento mediante restauro della fontana del Tofanari della sorgente Tettuccio presso l'ingresso dello stabilimento; Rinnovo del bagno turco nell'area piscine;
- Interventi di efficientamento energetico con la sostituzione di circa 500 lampade con un risparmio annuo di circa 18250 KW;
- Intervento strutturale di mantenimento, censimento del parco Bosco delle Panteraie- Minigolf per la conservazione del patrimonio arboreo in una area con vincolo paesaggistico.

## INFORMAZIONE SULL'UTILIZZO DI STRUMENTI FINANZIARI

Le attività e le passività finanziarie detenute dalla società sono strettamente connesse e funzionali alla gestione operativa e caratteristica della stessa.

In particolare, le politiche di gestione del rischio da parte della società tendono al contenimento dei rischi di mercato.

## INDAGINE SULLA CONTINUITA' AZIENDALE

L'organo amministrativo ha redatto il bilancio secondo un criterio di funzionamento, nonostante anche quest'anno il risultato sia stato chiuso in perdita. È da rilevare, tuttavia, che la perdita è generata da costi non monetari (ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni), mentre le componenti positive di reddito, anche laddove queste siano straordinarie come il rimborso assicurativo, hanno prevalentemente natura monetaria ed hanno apportato o apporteranno (come nel caso del rimborso sopra citato incassato nel corso del 2018) nuove risorse per l'azienda. In questo contesto, si fa presente che la Società ha già dato vita a una serie di interventi di innovazione, quali:

1. la creazione di un sito internet per la vendita on-line dei propri prodotti. Questo consentirà, attraverso una adeguata promozione e vista la ottima qualità dei prodotti termali, di incrementare il volume dei ricavi in questo settore;

2. attraverso una serie di contatti con medici sia locali che della zona, la riqualificazione e valorizzazione delle cure idropiniche; anche questo dovrebbe essere un elemento che potrà portare nel breve periodo ad un incremento del volume dei ricavi;
3. l'analisi di fattibilità per la creazione di una linea di strumenti sul microbiota, attraverso la realizzazione di fermenti lattici che potrà, successivamente promuovere e vendere attraverso i medici stessi delle terme nei confronti dei pazienti che si sono avvalsi delle cure idropiniche presso gli stabilimenti.

Ciò detto, appare innegabile che la Società debba controvertire un trend negativo che rischia, al di là dell'importante esposizione debitoria nei confronti delle banche, di creare perdite d'esercizio fisiologiche.

Per tramite di un advisor indipendente, la società sta, quindi, realizzando un piano industriale di risanamento da sottoporre agli istituti di credito (nel seguito il "Piano Industriale") le cui linee principali sono le seguenti:

1. ricerca di un equilibrio operativo attraverso un ampliamento del volume dei ricavi, orientato in modo principale all'ampliamento dei servizi socio sanitari, anche convenzionati. Tale intervento richiede un'attenta analisi delle opportunità di mercato in considerazione anche delle evoluzioni che il mercato di riferimento della Società ha avuto nel corso degli ultimi anni;
2. razionalizzazione dei costi. È prevista un'attenta revisione delle principali voci di costo, quali i costi dei servizi di gestione degli stabilimenti termali nonché i costi relativi al personale con conseguente riduzione delle componenti negative di reddito;
3. piano di dismissione immobiliare. L'ottenimento della liquidità necessaria per coprire buona parte dell'indebitamento bancario non può che provenire dalla dismissione di parte del prestigioso patrimonio immobiliare. Nello specifico, la dismissione degli *asset* non strumentali (per grande parte non utilizzati) è volta a determinare entrata di liquidità con impatto sostanzialmente nullo sulla gestione societaria, considerato che tali elementi non risultano strategici allo svolgimento dell'attività caratteristica;
4. affidamento in concessione o locazione di beni non in uso. Contestualmente, al fine sia di generare reddito sia di valorizzare il patrimonio non utilizzato, la Società ha già studiato soluzioni alternative per taluni beni immobili, come per esempio l'affidamento in concessione del complesso immobiliare Leopoldine;
5. Rimodulazione del debito bancario.

Con specifico riferimento al punto relativo al debito bancario, sono in corso le trattative con il pool-bancario, creditore di un importo superiore a 20 milioni di euro, che dovrebbero prevedere essenzialmente:

- la dismissione degli immobili non strategici; e
- una rimodulazione dei tassi di interesse.

L'accordo dovrebbe portare all'estinzione dello stesso in un periodo quinquennale in via principale per mezzo della cessione degli immobili. A questo fine, si rileva che la Società ha già posto in essere talune manifestazioni di interesse volte alla dismissione di alcuni dei principali immobili.

Riteniamo doveroso peraltro affermare che, nonostante le azioni migliorative poste in essere, allo stato attuale sussistono molteplici significative incertezze sulla continuità aziendale, tra le quali:

- il realizzarsi del Piano Industriale, che dovrà essere approvato dai Soci e che sarà completato appena saranno definite le possibilità di accesso alle risorse finanziarie necessarie ad ottenere il consenso degli istituti di credito;
- la possibilità che gli istituti di credito chiedano il rientro dei debiti scaduti con escussione delle garanzie;
- il buon esito delle attività di dismissione delle immobilizzazioni, ad un valore non inferiore al valore recuperabile ed al valore contabile, finalizzate alla riduzione dell'indebitamento;
- il raggiungimento di un equilibrio economico-operativo duraturo nel tempo;
- l'ottenimento di interventi finanziari finalizzati a superare il gap temporale necessario ad effettuare le dismissioni degli immobili non strategici per raggiungere l'equilibrio investimenti/fonti di finanziamento.

Il bilancio di esercizio è stato, pertanto, redatto nel presupposto della continuità aziendale pur in presenza delle incertezze sopra descritte.

La continuità aziendale è pertanto soggetta alle predette molteplici significative incertezze, il cui positivo verificarsi dipende in modo significativo da fattori esterni alla Società, che non sono sotto il controllo dell'amministratore unico nonché dall'evolversi dei fattori interni.

Alla luce di quanto sopra illustrato, sebbene gli esiti delle azioni intraprese e delle negoziazioni con enti istituzionali e aziende di credito siano ancora in corso, si ritiene ragionevole ipotizzare la possibilità di raggiungere un accordo idoneo ad approvare e implementare un nuovo piano industriale volto alla soluzione dell'equilibrio fra investimenti e fonti di finanziamento con la dismissione degli immobili ad un valore non inferiore a quello desunto dalle perizie redatte da primario valutatore.

La recente monetizzazione della dismissione della Palazzina Regia ha evidenziato la possibilità di rientrare dall'indebitamento. Nel corso delle settimane successive alla presentazione della presente Relazione, la Società attende di concludere la rimodulazione del debito con le banche per poter guardare con maggiore serenità al futuro.

## **Attività di ricerca e sviluppo**

### **Parte scientifica**

Nell'esercizio 2017 la Direzione Sanitaria dell'azienda ha sviluppato diverse attività tra le quali si segnalano le più significative:

- Attività di controllo e programmazione igienico-sanitaria degli Stabilimenti Termali con controllo analitico della sorgente Leopoldina 3 e delle altre sorgenti in esercizio;
- Partecipazione al Comitato Scientifico Regionale dei Direttori Sanitari Toscani;

Sono state inoltre svolte azioni di sensibilizzazione medico-scientifica per i medici di famiglia della provincia di Pistoia e sono proseguiti i corsi per le gestanti, organizzati in collaborazione con il Centro Donna di Montecatini.

### **Informativa sull'attività di direzione e coordinamento**

Ai sensi dell'articolo 2497 e seguenti del Codice Civile, la società esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti della società Gestioni Complementari Termali Srl con socio unico in quanto partecipata al 100%.

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 una apposita sezione del sito istituzionale (<http://regione.toscana.it>).

La Regione Toscana detiene ad oggi la quota maggioritaria delle azioni societarie ed esprime la propria direzione principalmente a livello strategico.

Al 31.12.2017 la Società presenta un debito di finanziamento verso a Regione per €252.394 e non vanta crediti nei confronti della stessa.

Contestualmente, si rileva che la Società mantiene rapporti con la Azienda USL Toscana Centro, parimenti soggetta a direzione e coordinamento della Regione Toscana, con la quale è in essere una convenzione per l'erogazione di servizi sanitari. Tale convenzione genera nel corso degli esercizi normalmente crediti verso l'Azienda Sanitaria Locale. Al 31.12.2017 sono presenti crediti per €809.551, incassati nel 2018 per €701.392.

I correlati ricavi dell'esercizio maturati verso soggetti convenzionati ammontano a €1.529.125, a fronte di costi pari a €2.707.

### **Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime**

Per quanto riguarda le società controllate, esiste la società Gestioni Complementari Termali, con forma di società a responsabilità limitata a socio unico con la quale, nell'esercizio in corso, non è stata conclusa nessuna operazione

**Numero e valore nominale delle azioni proprie, delle azioni o quote di società controllanti possedute dalla società:** La società possiede azioni proprie per circa 5mila euro.  
Bilancio al 31.12.2017

**Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate dalla società nell'esercizio:** Nel corso dell'esercizio 2017 la società non ha effettuato alcuna operazione relativa ad azioni proprie ed azioni o quote di società controllanti.

**SEDI SECONDARIE**

Non esistono sedi secondarie.

## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE PER L'ESERCIZIO 2018

Il budget – sempre molto prudente - prevede per il 2018:

- un fatturato tendenzialmente in linea con quello del 2017 ;
- Un andamento dei costi del personale dipendente in leggera diminuzione; compensato da un aumento dei costi per servizi.

## ASPETTO TURISTICO

Le Terme sono molto importanti per tutto il settore turistico della Valdinievole, sono molti gli ospiti per i quali le terme sono il fattore più importante nella scelta per la nostra città. Vorremmo sottolineare questo aspetto anche in relazione al budget pubblicitario dedicato, con il quale le Terme, in Italia come all'estero, promuovono la propria attività. Anche nel 2017, l'attenzione maggiore sarà rivolta al mercato italiano, ma al contempo Montecatini si sta ulteriormente internazionalizzando: il numero degli ospiti svizzeri, russi, francesi è più alto che mai. Qualità, servizi attrattivi ed un buon rapporto qualità-prezzo sono i fattori principali per questo successo.

## ADEMPIMENTI INMERITO ALLA ORGANIZZAZIONE SOCIETARIA, TRASPARENZA, PRIVACY E SICUREZZA

E' stato predisposto l'organigramma aziendale, pubblicato sul sito istituzionale delle Terme di Montecatini, sezione "Società Trasparente", e consultabile al seguente link:

[http://www.termemontecatini.it/pdf/TdM\\_Organigramma\\_al\\_01\\_gennaio\\_2019.pdf](http://www.termemontecatini.it/pdf/TdM_Organigramma_al_01_gennaio_2019.pdf)

Le Linee Guida ANAC n.1134/2016 (p.22), hanno reso obbligatoria l'adozione delle misure integrative al Modello231, tra cui, appunto, il Piano Anticorruzione, ma non ha reso obbligatoria l'adozione del Modello medesimo. Il MOG231, quindi, ad oggi per le società in controllo pubblico (di cui all'art.2, comma 2 bis del Dlgs 33/2013), è "fortemente raccomandato" ma non obbligatorio: si tratta comunque di misure volontarie che l'ente può scegliere di adottare (o meno).

Terme di Montecatini SPA ha adottato il Piano Triennale di Prevenzione della corruzione (obbligatorio) mentre ha motivato la mancata adozione del Modello di Organizzazione e Gestione per motivi di budget aziendale. Nel Piano anticorruzione, quali misure di prevenzione, si individua – tra le altre - il rispetto delle procedure che risultano già adottate.

In particolare, Terme di Montecatini è dotata di:

- regolamento per il reclutamento del personale
- regolamento delle acquisizioni di lavori, servizi e forniture
- regolamento aziendale
- codice etico

Si precisa che le predette procedure sono pubblicate sul sito internet istituzionale, sezione "Società Trasparente", e consultabili al seguente link: [http://www.termemontecatini.it/disposizioni-general\\_i.html](http://www.termemontecatini.it/disposizioni-general_i.html).

In tema di Pubblicità / trasparenza / anticorruzione: Terme di Montecatini, in adempimento degli obblighi in materia di pubblicità e trasparenza imposti dalla legge, ed in particolare dal D.lgs. 33/2013, ha:

Predisposto sul proprio sito web istituzionale la sezione "Società Trasparente", articolata in sottosezioni come richiesto dalla legge e previsto dalla Delibera ANAC n. 1134 dell'8 novembre 2017 (Allegato 1) (di cui al seguente link: <http://www.termemontecatini.it/terme-di-montecatini.html> )

Nominato il Responsabile della Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (RPCT)

Ricevuto dal predetto RPCT, in assenza di OIV, l'attestazione degli obblighi di pubblicazione al 31.3.2018 come richiesto dall'ANAC con Delibera n. 141/2018

Provveduto all'aggiornamento annuale (da parte del RPCT) ed approvazione da parte di AU del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (ultimo PTPC aggiornamento 2019-2021, approvato il 31.1.2019, nei termini di legge);

Recepito la relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione relativa all'anno 2018 in cui il RPCT dà conto dello stato di attuazione del Piano. La relazione, redatta sul modello predisposto dall'ANAC, è pubblicata nei termini previsti dalla legge, in data 31.1.2019, e reperibile sul sito istituzionale, al seguente link: [http://www.termemontecatini.it/pdf/Relazione\\_responsabile\\_pctp.pdf](http://www.termemontecatini.it/pdf/Relazione_responsabile_pctp.pdf)

Si precisa che è attualmente in corso un controllo su tutta la Sezione "Società Trasparente" in vista dell'attestazione per l'anno 2019 del corretto assolvimento degli obblighi di pubblicazione, come richiesto dall'ANAC con Delibera n. 141 del 27 febbraio 2019 recante "Attestazioni OIV, o strutture con funzioni analoghe, sull'assolvimento degli obblighi di pubblicazione al 31 marzo 2019 e attività di vigilanza dell'Autorità". La predetta attestazione, corredata dai relativi allegati, verrà pubblicata sul sito entro il termine di legge del 30 aprile 2019.

La società ha provveduto alla pubblicazione dei dati relativi agli incarichi di consulenza e collaborazione di cui all'art. 15-bis Dlgs 33/2013, Periodicamente il RPCT provvederà all'aggiornamento della pubblicazione;

In tema di Formazione, come previsto nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione, verrà predisposto, a cura del Responsabile Anticorruzione un programma di formazione per l'anno 2019.

La società ha predisposto l'organigramma della sicurezza di Terme di Montecatini, ed i poteri e nomine sono quelli previste dal D.lgs. 81/2008, così come le funzioni dei singoli soggetti che fanno parte nell'organigramma.

Tutta la documentazione è disponibile presso la sede aziendale.

In tema di privacy la società Terme di Montecatini Spa, nell'ambito dell'adeguamento della propria struttura organizzativa alle previsioni del Regolamento europeo 2016/679 (cd GDPR) e Dlgs 196/2003 Codice Privacy modificato dal Dlgs 101/2018, ha intrapreso le seguenti azioni:

Nomina del Responsabile della protezione dei dati (RPD o DPO) e comunicazione al Garante della nomina come richiesto dalla legge;

Predisposizione del Registro dei Trattamenti;

Adeguamento delle informative privacy ex art. 13 GDPR (informative differenziate per categorie di destinatari (dipendenti, fornitori, clienti, front office, videosorveglianza etc);

Adozione di un Regolamento interno in materia di privacy conforme al GDPR;

Formazione a tutti i dipendenti avente ad oggetto la nuova normativa sulla privacy ed il Regolamento aziendale. La formazione è stata differenziata e strutturata in due sessioni: la prima rivolta al personale operativo, la seconda al personale amministrativo;

Predisposizione e consegna a tutti i dipendenti di lettere di autorizzati al trattamento: la consegna è stata effettuata successivamente alla sessione formativa per assicurarne la comprensione e l'efficacia. Si fa presente che le lettere di incarico sono state elaborate ciascuna in relazione alla mansione in concreto svolta dal dipendente, spiegate, consegnate (una copia è nel fascicolo aziendale sottoscritta per accettazione);

Predisposizione di contratti di nomina a Responsabili Esterni del trattamento ex art. 20 GDPR;

Adeguamento modulistica aziendale (compresi i moduli per accesso civico e generalizzato)

Montecatini Terme 5 aprile 2019

L'amministratore Unico  
Dott. Alessandro Michelotti

**Relazione sulla gestione al 31.12.2017**  
**delle Terme di Montecatini spa**  
 Allegato 1 - Riclassificazione del bilancio

**Stato Patrimoniale - Riclassificazione finanziaria**

ATTIVO	ESERCIZIO	
	2017	2016
Disponibilità liquid	100.818	262.638
<b>Liquidità Immedie</b>	<b>100.818</b>	<b>262.638</b>
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizz.	5.731.941	165.141
Clienti	124764	554.492
Crediti: forn c/anticipi; v/impr controlli; portaf attivo, banche c/eff sbf da anticipare		
Crediti tributary	101.228	74.312
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
<b>Altri crediti</b>		
<b>Liquidità Differite</b>	<b>7.080.814</b>	<b>793.945</b>
Rimanenze	35.924	43.648
Acconti		
Ratei/Risconti	6.009	1.194
Imposte anticipate		
<b>Disponibilità</b>	<b>41.933</b>	<b>44.842</b>
<b>ATTIVO A BREVE</b>	<b>7.223.565</b>	<b>1.101.425</b>
Immobilizzazioni Immateriali		6.206
Immobilizzazioni Materiali	67.948.956	70.494.831
Titoli e partecipazioni immobilizzate	3.771.000	3.771.000
Crediti v/imprese controllate, collegate, controllanti oltre i 12 mesi		
Altri crediti oltre i 12 mesi		
<b>ATTIVO FISSO NETTO</b>	<b>71.719.956</b>	<b>74.272.037</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>78.943.521</b>	<b>75.373.462</b>

PASSIVO	ESERCIZIO	
	2017	2016
banche c/c passivo, banche c/anticipi	21.577.038	20.704.055
Fornitori	4.768.151	4.604.883
Debiti tributari e previdenziali	1.407.302	306.198
Altri debiti	2.681.374	2.420.975
Ratei/Risconti	399.655	323.390
<b>PASSIVO A BREVE</b>	<b>30.833.520</b>	<b>28.359.501</b>
Debiti tributari e previdenziali	11.505.690	11.917.310
Altri debiti	931.500	946.986
TFR	643.205	729.414

Fondi rischi ed oneri	4.959.101	4.334.987
<b>PASSIVO A M/L</b>	<b>18.039.496</b>	<b>17.928.697</b>
<b>MEZZI DI TERZI</b>	<b>48.873.016</b>	<b>46.288.198</b>
Capitale sociale	26.753.620	26.753.620
Riserve	6.891.507	5.231.087
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.899.443)	
Risultato di esercizio	(675.179)	(2.899.443)
<b>MEZZI PROPRI</b>	<b>30.070.505</b>	<b>29.085.264</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>78.943.521</b>	<b>75.373.462</b>

### Conto Economico - Riclassificazione a valore aggiunto o della pertinenza gestionale

<i>RICLASSIFICAZIONE CONTO ECONOMICO</i>		
<i>VALORE AGGIUNTO</i>		
	<b>ESERCIZIO</b>	<b>ESERCIZIO</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.602.058	3.751.701
Altri ricavi e proventi	6.684.332	981.244
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>10.286.390</b>	<b>4.732.945</b>
Acquisti mat. prime, suss., di consumo e di merci	227.601	238.970
Var. rimanenze mat. prime, suss., di consumo e di merci	7.725	8.675
Consumi	235.326	247.645
Servizi	1.892.084	1.813.412
Godimento beni di terzi		
Oneri diversi di gestione	430.409	406.357
Totale acquisti di beni e servizi da terzi	2.557.819	2.467.414
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>7.728.571</b>	<b>2.265.531</b>
Costo del personale (al netto del Tfr)	2.240.159	2.551.754
Tfr		
Totale	2.240.159	2.551.754
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>5.488.412</b>	<b>(286.223)</b>
Amm.to Imm.Immateriali		
Amm.to Imm. Materiali	1.197.101	1.243.231
Accantonamenti per rischi e altri accantonamenti	3.366.070	745.062
Svalutazioni crediti attivo circolante		
Svalutazioni immobilizzazioni materiali e immateriali		
Totale	4.563.171	1.988.293
<b>REDDITO OPERATIVO GEST. CARATT. (MON)</b>	<b>925.241</b>	<b>(2.274.516)</b>
<b>REDDITO OPERATIVO AZIENDALE</b>	<b>925.241</b>	<b>(2.274.516)</b>
Oneri finanziari	(793.517)	(815.176)
<b>REDDITO LORDO DI COMPETENZA</b>	<b>131.724</b>	<b>(3.089.692)</b>
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>131.724</b>	<b>(3.089.692)</b>
Imposte	(306.715)	(190.429)
Utile attività non correnti dest vendita	(500.188)	
<b>REDDITO DI ESERCIZIO</b>	<b>(675.179)</b>	<b>(2.899.443)</b>



# TERME DI MONTECATINI SPA

Società soggetta a direzione e coordinamento di REGIONE TOSCANA

Sede in VIALE VERDI 41 - 51016 MONTECATINI TERME (PT) Capitale sociale Euro 26.753.620,00 i.v.

Bilancio al 31/12/2017

## SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

	31.12.2017	31.12.2016	01.01.2016	Note
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>Attività non correnti</b>				
Immobili, impianti e macchinari	63.977.380	65.827.572	66.862.771	(1)
Beni in leasing	459.339	571.178	683.016	(2)
Attività immateriali	0	6.206	9.313	(3)
Partecipazioni in imprese controllate	3.771.000	3.771.000	3.771.000	(4)
Crediti per imposte anticipate	0	0	357.649	
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>68.207.718</b>	<b>70.175.956</b>	<b>71.683.749</b>	
<b>Attività correnti</b>				
Rimanenze	35.924	43.648	52.323	(5)
Crediti commerciali	1.247.645	554.492	1.077.453	(6)
Crediti tributari	101.228	74.312	90.026	
Altre attività finanziarie	5.731.941	165.141	175.946	(7)
Cassa e mezzi equivalenti	100.818	262.638	694.997	(8)
Ratei e risconti attivi	6.009	1.194	18.321	
<b>Totale attività correnti</b>	<b>7.223.566</b>	<b>1.101.425</b>	<b>2.109.066</b>	
Attività non correnti possedute per la vendita	3.512.237	4.096.081	4.171.222	(9)
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>78.943.521</b>	<b>75.373.462</b>	<b>77.964.037</b>	

	31.12.2017	31.12.2016	01.01.2016	Note
<b>Patrimonio netto</b>				<b>(10)</b>
Capitale sociale	26.753.620	26.753.620	26.753.620	
Riserva legale	1.089.395	1.089.395	1.089.395	
Altre reserve	2.938.839	2.938.835	5.997.483	
Riserve da valutazione	239.327	143.636	0	
Riserva First Time Adoption	2.623.946	2.623.946	2.623.946	
Utile d'esercizio	-675.179	-2.899.443	0	
Utili/Perdite portati a nuovo	-2.899.443	0	-3.058.648	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>30.070.505</b>	<b>30.649.989</b>	<b>33.405.796</b>	
<b>Passività non correnti</b>				
Debiti finanziari non correnti	931.500	891.000	850.500	
Benefici ai dipendenti	643.205	729.414	860.996	<b>(11)</b>
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.959.101	2.770.262	2.369.323	<b>(12)</b>
Debiti per imposte differite	11.505.690	11.917.310	12.465.388	<b>(13)</b>
Altre passività non correnti	0	55.986	55.970	
<b>Totale Passività non correnti</b>	<b>18.039.496</b>	<b>16.363.972</b>	<b>16.602.177</b>	
<b>Passività correnti</b>				
Debiti verso banche e altri finanziatori	21.577.038	20.704.055	20.682.736	<b>(14)</b>
Debiti verso fornitori	4.768.151	4.604.883	4.319.475	<b>(15)</b>
Debiti verso società di leasing	836.440	836.041	859.576	
Debiti tributary	1.407.302	306.198	328.908	<b>(16)</b>
Altre passività correnti	1.844.934	1.584.934	1.530.935	<b>(17)</b>
Ratei e risconti passivi	399.655	323.390	234.434	<b>(18)</b>
<b>Totale passività correnti</b>	<b>30.833.520</b>	<b>28.359.501</b>	<b>27.956.064</b>	
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>48.873.016</b>	<b>44.723.473</b>	<b>44.558.241</b>	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E</b>	<b>78.943.521</b>	<b>75.373.462</b>	<b>77.964.037</b>	

## CONTO ECONOMICO SEPARATO E COMPLESSIVO

	2017	2016	Note
Ricavi ordinary	3.602.058	3.751.701	(19)
Altri ricavi	6.684.332	981.244	(7)
<b>Valore della produzione</b>	<b>10.286.390</b>	<b>4.732.945</b>	
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	227.601	238.970	(20)
Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	7.725	8.675	
Servizi e godimento beni di terzi	1.892.084	1.813.412	(21)
Costo del personale	2.240.159	2.551.754	
Oneri diversi di gestione	430.409	406.357	(22)
<b>Costi della produzione</b>	<b>4.797.978</b>	<b>5.019.168</b>	
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>5.488.412</b>	<b>-286.223</b>	
Ammortamenti	1.197.101	1.243.231	(23)
Perdite, accantonamenti e svalutazioni	3.366.070	745.062	(24)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>925.241</b>	<b>-2.274.516</b>	
Proventi e (oneri) finanziari	-793.517	-815.176	(25)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>131.724</b>	<b>-3.089.692</b>	
Imposte sul reddito	306.715	-190.429	(26)
<i>di cui imposte differite</i>	-411.619	-190.429	
<b>Utile attività operative</b>	<b>-174.991</b>	<b>-2.899.443</b>	
<i>Utile (perdita) attività non correnti destinate alla vendita</i>	-500.188		
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>-675.179</b>	<b>-2.899.443</b>	
<b>Utile/perdita d'esercizio</b>	<b>-675.179</b>	<b>-2.899.443</b>	
Utili (perdite) attuariali ex IAS 19	95.691	143.636	
<b>Utile/perdita economico complessivo</b>	<b>-579.488</b>	<b>-2.755.807</b>	

# RENDICONTO FINANZIARIO

	2017	2016
Utile (perdita) dell'esercizio	- 675.179	- 2.899.443
Imposte sul reddito	306.715	190.429
Interessi passivi/(interessi attivi)	793.516	815.176
(plusvalenze)/minusvalenze da attività in dismissione		-
<b>1. Utile (perdita) ante imposte, interessi, dividendi e plus/minus da cessione</b>	<b>425.052</b>	<b>- 2.274.696</b>
Accantonamenti ai fondi	2.438.544	744.282
Ammortamenti di immobili, impianti e macchinari e attività immateriali	1.197.101	1.242.744
Altre rettifiche	- 4.167.925	1.447
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>- 107.228</b>	<b>- 286.223</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	7.725	8.675
Decremento/(incremento) di crediti commerciali	693.153	522.961
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	163.221	285.346
Decremento/(incremento) ratei e risconti passivi	76.265	88.956
Altre variazioni del capitale circolante netto	- 823.595	- 443.108
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>9.542</b>	<b>159.257</b>
Interessi incassati/(pagati)		
(Imposte sul reddito pagate)		
Utilizzo dei fondi		
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>9.542</b>	<b>159.257</b>
<b>Flusso finanziario della gestione operativa (A) (1+2+3+4)</b>	<b>9.542</b>	<b>159.257</b>
Immobili, impianti e macchinari materiali (Investimenti)	32.311	984.296
disinvestimenti immobili, impianti e macchinari	-	31.607
Attività immateriali (Investimenti)	-	1.092
disinvestimenti attività immateriali	-	12.095
attività finanziarie non correnti (Investimenti)		-
disinvestimenti attività finanziarie		-
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>32.311</b>	<b>1.026.906</b>
Mezzi di terzi		-
Accensione finanziamenti	119.967	-
Rimborso finanziamenti		- 753.804
Mezzi propri		-
Aumento di capitale a pagamento		-
rimborso capitale	-	
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
cessione (acquisto) azioni proprie		-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>119.967</b>	<b>- 753.804</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A + B + C)</b>	<b>161.820</b>	<b>432.359</b>
Cassa e mezzi equivalenti al 1° gennaio 201X	262.638	694.997
Cassa e mezzi equivalenti al 31 dicembre 201X	100.818	262.638

# PROSPETTO DI MOVIMENTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO DAL 01/01/2017 AL 31/12/2017

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Riserve da valutazione	Riserva FTA	Utili (perdite) a nuovo	Utile (perdita) d'esercizio	Patrimonio netto
<b>Saldo al 1° gennaio 2016</b>	26.753.620	1.089.395	5.997.483		2.623.946	- 3.058.648		33.405.796
Variazione da Benefici per i dipendenti				143.636				143.636
Risultato netto d'esercizio							- 2.899.443	- 2.899.443
Copertura perdite			- 3.058.648			3.058.648		
<b>Saldo al 31 dicembre 2016</b>	26.753.620	1.089.395	2.938.835	143.636	2.623.946		- 2.899.443	30.649.989
Variazione da Benefici per i dipendenti				95.691				95.691
Copertura perdite						- 2.899.443	2.899.443	
Risultato netto d'esercizio							-675.179	-675.179
Arrotondamenti				4				4
<b>Saldo al 31 dicembre 2017</b>	26.753.620	1.089.395	2.938.839	239.327	2.623.946	- 2.899.443	-675.179	30.070.505

# NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO

## Struttura e Attività della società

Terme di Montecatini S.p.A. (nel seguito la "Società") è una società per azioni di diritto italiano con sede legale a Montecatini terme (PT), in Viale Verdi 41. La Società svolge attività termale.

## Approvazione del bilancio d'esercizio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 è stato approvato dall'Amministratore Unico in data 4 febbraio 2019 e sarà presentato all'Assemblea degli Azionisti.

## Dichiarazione di conformità agli IAS/IFRS e criteri generali di redazione del bilancio consolidato

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 è stato predisposto in conformità ai principi contabili internazionali (International Accounting Standards - IAS o International Financial Reporting Standards - IFRS) e alle relative interpretazioni (SIC/IFRIC) omologati dall'Unione Europea alla suddetta data, nel prosieguo definiti IFRS-EU, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/2005 che disciplina anche la capacità di applicare i suddetti principi anche in via facoltativa.

La data di transizione agli IFRS è il 1 gennaio 2016, e i relativi effetti e informazioni sul bilancio d'esercizio sono contenuti nell'Allegato 1 al bilancio d'esercizio - "Transizione ai principi contabili internazionali (IFRS)". Tale documento evidenzia, in particolare, gli effetti sullo Stato patrimoniale al 1° gennaio 2016 e al 31 dicembre 2016 e sul conto economico dell'esercizio 2016, nonché il prospetto di riconciliazione del patrimonio netto e del relativo utile di periodo predisposti, alle date sopra indicate, secondo i principi contabili italiani con i corrispondenti valori secondo i principi contabili internazionali. I dati comparativi del corrispondente esercizio 2016 sono pertanto stati rideterminati applicando gli IFRS adottati dall'Unione Europea, inoltre relativamente al prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria il bilancio d'esercizio riporta la situazione al 1° gennaio 2016 secondo i principi contabili internazionali.

## Criteri di valutazione

Come sopra descritto, la Società predispone per il primo esercizio un bilancio in conformità ai Principi contabili internazionali, così come questi sono omologati nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea.

È utile premettere che il 1° gennaio 2018 sono entrati in vigore l'IFRS 9, Strumenti finanziari, e l'IFRS 15, Ricavi provenienti da contratti con i clienti. Lo IASB concede la possibilità di applicare anticipatamente le disposizioni di cui sopra, ossia anche a partire dai bilanci 2017. Tuttavia, la Società ha deciso di passare agli IFRS, adottando i nuovi IFRS, nelle parti in cui sono applicabili, solo a partire dal bilancio d'esercizio 2018.

I principi contabili ed i criteri di valutazione più significativi utilizzati nella redazione dei prospetti di riconciliazione sono di seguito riportati.

La moneta di conto e di presentazione è l'euro.

## Indagine sulla continuità aziendale

L'organo amministrativo ha redatto il bilancio secondo un criterio di funzionamento, nonostante anche quest'anno il risultato sia stato chiuso in perdita. È da rilevare, tuttavia, che la perdita è generata da costi non monetari (ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni), mentre le componenti positive di reddito, anche laddove queste siano straordinarie come il rimborso assicurativo, hanno prevalentemente natura monetaria ed hanno apportato o apporteranno (come nel caso del rimborso sopra citato incassato nel corso del 2018) nuove risorse per l'azienda. In questo contesto, si fa presente che la Società ha già dato vita a una serie di interventi di innovazione, quali:

- la creazione di un sito internet per la vendita on-line dei propri prodotti. Questo consentirà, attraverso una adeguata promozione e vista la ottima qualità dei prodotti termali, di incrementare il volume dei ricavi in questo settore;
- attraverso una serie di contatti con medici sia locali che della zona, la riqualificazione e valorizzazione delle cure idropiniche; anche questo dovrebbe essere un elemento che potrà portare nel breve periodo ad un incremento del volume dei ricavi;
- l'analisi di fattibilità per la creazione di una linea di strumenti sul macrobiota, attraverso la realizzazione di fermenti lattici che potrà, successivamente promuovere e vendere attraverso i medici stessi delle terme nei confronti dei pazienti che si sono avvalsi delle cure idropiniche presso gli stabilimenti.

Ciò detto, appare innegabile che la Società debba controvertire un trend negativo che rischia, al di là dell'importante esposizione debitoria nei confronti delle banche, di creare perdite d'esercizio fisiologiche.

Per tramite di un advisor indipendente, la società sta, quindi, realizzando un piano industriale di risanamento

da sottoporre agli istituti di credito (nel seguito il "Piano Industriale") le cui linee principali sono le seguenti:

- ricerca di un equilibrio operativo attraverso un ampliamento del volume dei ricavi, orientato in modo principale all'ampliamento dei servizi socio sanitari, anche convenzionati. Tale intervento richiede un'attenta analisi delle opportunità di mercato in considerazione anche delle evoluzioni che il mercato di riferimento della Società ha avuto nel corso degli ultimi anni;
- razionalizzazione dei costi. È prevista un'attenta revisione delle principali voci di costo, quali i costi dei servizi di gestione degli stabilimenti termali nonché i costi relativi al personale con conseguente riduzione delle componenti negative di reddito;
- piano di dismissione immobiliare. L'ottenimento della liquidità necessaria per coprire buona parte dell'indebitamento bancario non può che provenire dalla dismissione di parte del prestigioso patrimonio immobiliare. Nello specifico, la dismissione degli asset non strumentali (per grande parte non utilizzati) è volta a determinare entrata di liquidità con impatto sostanzialmente nullo sulla gestione societaria, considerato che tali elementi non risultano strategici allo svolgimento dell'attività caratteristica;
- affidamento in concessione o locazione di beni non in uso. Contestualmente, al fine sia di generare reddito sia di valorizzare il patrimonio non utilizzato, la Società ha già studiato soluzioni alternative per taluni beni immobili, come per esempio l'affidamento in concessione del complesso immobiliare Leopoldine;
- Rimodulazione del debito bancario.

Con specifico riferimento al punto relativo al debito bancario, sono in corso le trattative con il pool-bancario, creditore di un importo superiore a 20 milioni di euro, che dovrebbero essenzialmente prevedere:

- la dismissione degli immobili non strategici;
- una rimodulazione dei tassi di interesse;
- estinzione del debito in un periodo quinquennale in via principale per mezzo della cessione degli immobili con pagamento in linea con la cessione dei cespiti;
- utilizzo della liquidità per soddisfare le posizioni creditorie più critiche.

Al fine della realizzazione del piano, si rileva che la Società ha:

- come già detto, incassato circa €9 milioni per cessione Palazzina Direzione e per accordo transattivo con UnipolSai;
- già posto in essere talune manifestazioni di interesse volte alla cessione di alcuni dei principali cespiti.

Riteniamo doveroso peraltro affermare che, nonostante le azioni migliorative poste in essere, allo stato attuale sussistono molteplici significative incertezze sulla continuità aziendale, tra le quali:

- il realizzarsi del Piano Industriale, che dovrà essere approvato dai Soci e che sarà completato appena saranno definite le possibilità di accesso alle risorse finanziarie necessarie ad ottenere il consenso degli istituti di credito;
  - la possibilità che gli istituti di credito chiedano il rientro dei debiti scaduti con escussione delle garanzie;
  - il buon esito delle attività di dismissione delle immobilizzazioni, ad un valore non inferiore al valore recuperabile ed al valore contabile, finalizzate alla riduzione dell'indebitamento;
  - il raggiungimento di un equilibrio economico-operativo duraturo nel tempo;
  - l'ottenimento di interventi finanziari finalizzati a superare il gap temporale necessario ad effettuare le dismissioni degli immobili non strategici per raggiungere l'equilibrio investimenti/fonti di finanziamento.
- Il bilancio di esercizio è stato, pertanto, redatto nel presupposto della continuità aziendale pur in presenza delle incertezze sopra descritte.

La continuità aziendale è pertanto soggetta alle predette molteplici significative incertezze, il cui positivo verificarsi dipende in modo significativo da fattori esterni alla Società, che non sono sotto il controllo dell'amministratore unico nonché dall'evolversi dei fattori interni.

Alla luce di quanto sopra illustrato, sebbene gli esiti delle azioni intraprese e delle negoziazioni con enti istituzionali e aziende di credito siano ancora in corso, si ritiene ragionevole ipotizzare la possibilità di raggiungere un accordo idoneo ad approvare e implementare un nuovo piano industriale volto alla soluzione dell'equilibrio fra investimenti e fonti di finanziamento con la dismissione degli immobili ad un valore non inferiore a quello desunto dalle perizie redatte da primario valutatore.

La recente monetizzazione della dismissione della Palazzina Regia ha evidenziato la possibilità di rientrare dall'indebitamento. Nel corso delle settimane successive alla presentazione della presente Relazione, la Società attende di concludere la rimodulazione del debito con le banche per poter guardare con maggiore serenità al futuro.

## Eventi successivi

Rileva richiamare l'attenzione su alcuni eventi successivi che hanno impattato in modo significativo sulla formazione del risultato d'esercizio.

Nel corso dell'esercizio 2018 la Società ha concluso una transazione per rimborso assicurativo con UnipolSai

Assicurazioni S.p.a. per un importo pari ad €5.595.640. La Corte d'appello di Firenze aveva già condannato nel settembre 2017 l'impresa di assicurazione al pagamento di importo ben superiore. La situazione è meglio illustrato nella nota di dettaglio (7) Altre attività finanziarie.

Si ritiene ancora importante segnalare, con riferimento alla determinazione del fondo rischi e oneri, che la Società ha provveduto ad accantonare, a seguito di informazioni emerse successivamente alla data di chiusura dell'esercizio 2017, un importo di €1.564mila per una pretesa avanzata da una controparte su lavori che sarebbero stati eseguiti antecedentemente alla data del passaggio agli IAS/IFRS. I sopra detti lavori si riferirebbero più nello specifico a lavori incrementativi eseguiti sulle Terme "Le Leopoldine". Tale richiesta avviene, peraltro, dopo la presentazione di un decreto ingiuntivo in cui tale pretesa non era avanzata dalla controparte e per il quale la Società aveva già appostato un apposito fondo rischi. La Società, quindi, nonostante debba ancora essere accertata la legittimità della pretesa, ha inteso accantonare in via prudenziale l'importo di €1.564mila nell'esercizio 2017. La movimentazione del fondo è riportata anche nella nota di dettaglio (12) Fondi per rischi e oneri.

### **Transizione**

La data di transizione agli IFRS è il 1° gennaio 2016. La società in precedenza ha applicato i principi contabili nazionali emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("ITA GAAP"), redigendo un bilancio in forma ordinaria (artt.2423 e ss, Codice civile).

Il Principio contabile IFRS 1, applicato dalla Società per il passaggio, stabilisce che la Situazione Patrimoniale e finanziaria di apertura alla data di transizione agli IFRS deve essere redatto sulla base dei seguenti criteri:

- rilevazione di tutte le attività e passività la cui iscrizione è prevista dagli IFRS;
- non rilevazione come attività o come passività di elementi la cui iscrizione non è permessa dagli IFRS;
- riclassificazione delle attività, passività e componenti del patrimonio netto sulla base delle indicazioni fornite dagli IFRS;
- applicazione degli IFRS nella valutazione di tutte le attività e passività rilevate.

Gli effetti della transizione agli IAS/IFRS derivano da cambiamenti di principi contabili e, conseguentemente, come richiesto dal principio IFRS 1, sono riflessi sul patrimonio netto iniziale alla data di transizione. Il passaggio agli IFRS ha comportato il mantenimento delle stime precedentemente formulate secondo i principi contabili italiani, salvo che l'adozione dei principi contabili IFRS non abbia richiesto la formulazione di stime secondo metodologie differenti. La Società ha fruito parzialmente delle esenzioni previste dall'IFRS 1. In particolare, come evidenziato anche in seguito, la Società ha optato per rideterminare il valore delle immobilizzazioni materiali e della partecipazione in controllata al fair value, quale surrogato del costo.

Nel presente documento sono pertanto esposti:

- le note riguardanti le regole di prima applicazione degli IAS/IFRS (IFRS 1) e degli altri principi IAS/IFRS selezionati;
- gli stati patrimoniali IAS/IFRS al 1° gennaio 2016 ed al 31 dicembre 2016 ed il conto economico IAS/IFRS per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016;
- i commenti alle principali riclassifiche e rettifiche IAS/IFRS apportate alle voci di stato patrimoniale al 1° gennaio 2016 ed al 31 dicembre 2016;
- i prospetti di riconciliazione fra il patrimonio netto secondo i precedenti principi contabili e quello rilevato in conformità agli IAS/IFRS alle date seguenti:
  - data di apertura dell'ultimo esercizio il cui bilancio è stato redatto in conformità ai precedenti principi contabili (1° gennaio 2016);
  - data di chiusura dell'ultimo esercizio il cui bilancio è stato redatto in conformità ai precedenti principi contabili (31 dicembre 2016);
- i commenti ai prospetti di riconciliazione;
- i commenti alle principali variazioni apportate al rendiconto finanziario a seguito dell'introduzione dei nuovi principi contabili.

I prospetti contabili e le riconciliazioni sono stati predisposti solo ai fini del progetto di transizione per la redazione del primo bilancio d'esercizio completo secondo gli IFRS e sono privi dei dati comparativi e delle necessarie note esplicative che sarebbero richiesti per una completa rappresentazione della situazione patrimoniale-finanziaria e del risultato in conformità ai principi IFRS.

I criteri di valutazione di seguito illustrati sono stati adottati utilizzando un approccio retrospettivo, fatta eccezione per i casi in cui la Società si è avvalsa della facoltà di applicare le esenzioni concesse dall'IFRS 1. La rielaborazione della situazione patrimoniale ed economica secondo gli IAS/IFRS ha richiesto di effettuare, nell'ambito delle opzioni esistenti:

- la riesposizione dello schema di stato patrimoniale secondo il criterio "corrente/non corrente";
- la riesposizione dello schema di conto economico con i costi classificati per natura.

Tale attività ha comportato la riclassifica dei bilanci storici predisposti secondo gli schemi previsti dal d.lgs. 127/1991, così come rivisto dal d.lgs. 139/2015. Ai fini comparativi, sono stati presi in esame gli schemi di bilancio elaborati con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2016, sia con riferimento all'esercizio 2016 sia con riferimento all'esercizio comparativo 2015.

I prospetti rivisti alla luce dell'introduzione comprendono modifiche quali l'applicazione del costo ammortizzato e la cancellazione di taluni oneri pluriennali.

### **Prospetti di bilancio**

Il Bilancio è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e continuità aziendale, pur in presenza delle molteplici significative incertezze descritte nel paragrafo della relazione sulla gestione "indagine sulla continuità aziendale", e oltre alle presenti note illustrative, è composto dai seguenti prospetti:

**Situazione patrimoniale e finanziaria:** la presentazione della situazione patrimoniale e finanziaria avviene attraverso l'esposizione distinta tra attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti con la descrizione nelle note per ciascuna voce di attività e passività degli importi che ci si aspetta di regolare o recuperare entro o oltre i 12 mesi dalla data di riferimento del bilancio.

**Conto economico separato e complessivo:** la classificazione dei costi nel conto economico è basata sulla loro natura, evidenziando i risultati intermedi relativi al risultato operativo lordo, al risultato operativo netto ed al risultato prima delle imposte. Tale prospetto include il risultato netto dell'esercizio nonché gli oneri e proventi rilevati direttamente a patrimonio netto per operazioni diverse da quelle poste in essere con gli azionisti.

**Rendiconto finanziario:** il rendiconto finanziario presenta i flussi finanziari dell'attività operativa, di investimento e di finanziamento. I flussi dell'attività operativa sono rappresentati attraverso il metodo indiretto, per mezzo del quale il risultato d'esercizio è rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o di finanziamento.

**Prospetto delle movimentazioni di Patrimonio Netto:** tale prospetto include, oltre al risultato del prospetto di conto economico complessivo, anche le operazioni avvenute direttamente con gli azionisti ed il dettaglio di ogni singola componente. Ove applicabile nel prospetto sono anche inclusi gli effetti, per ciascuna voce di patrimonio netto, derivanti da cambiamenti di principi contabili.

Il Bilancio d'esercizio è predisposto in Euro, moneta funzionale della Società. Gli importi sono espressi in Euro, salvo quando specificatamente indicato. Gli arrotondamenti sono effettuati a livello di singolo conto contabile e quindi totalizzati. Si precisa altresì che le eventuali differenze rinvenibili in alcune tabelle sono dovute agli arrotondamenti dei valori espressi in migliaia di Euro.

### **Uso di stime e valutazioni**

La redazione del bilancio e delle relative note richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di bilancio.

Le stime e le assunzioni sono basate su elementi noti alla data di predisposizione del bilancio, sull'esperienza della direzione e su altri elementi eventualmente considerati rilevanti. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime.

Le stime sono utilizzate per il test di impairment, per il differimento delle attività e passività derivanti dai contratti con i clienti, per effettuare le valutazioni di attività, ammortamenti, valutare la recuperabilità delle attività per imposte anticipate, rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, nonché per la valutazione attuariale dei benefici ai dipendenti e per valutare le passività potenziali.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate nel processo di applicazione degli IFRS e che possono avere effetti significativi sui valori rilevati nel bilancio o per i quali esiste il rischio che possano emergere differenze di valore significative rispetto al valore contabile delle attività e passività nell'esercizio successivo a quello di riferimento del bilancio.

#### **Valore recuperabile delle attività non correnti**

Le attività non correnti includono gli immobili, gli impianti, i macchinari e gli altri beni, le partecipazioni e le altre attività non correnti. La Società rivede periodicamente il valore contabile delle attività non correnti

detenute ed utilizzate e delle attività che devono essere dismesse, quando fatti e circostanze richiedono tale revisione. L'analisi della recuperabilità del valore contabile delle attività non correnti è generalmente svolta utilizzando le stime dei flussi di cassa attesi dall'utilizzo o dalla vendita del bene ed adeguati tassi di sconto per il calcolo del valore attuale. Quando il valore contabile di un'attività non corrente ha subito una perdita di valore, la Società rileva una svalutazione pari all'eccedenza tra il valore contabile del bene ed il suo valore recuperabile attraverso l'uso o la vendita dello stesso, determinata con riferimento ai flussi di cassa insiti nei più recenti piani aziendali.

Le stime e le assunzioni utilizzate nell'ambito di tale analisi riflettono lo stato delle conoscenze della direzione aziendale della Società circa gli sviluppi del business e tengono conto di previsioni ritenute ragionevoli sui futuri sviluppi dei mercati e del settore. Non si esclude che eventuali diversi sviluppi dei mercati e dei settori nei quali il Gruppo opera, potrebbero portare a valori diversi dalle stime originarie e, ove necessario, a rettifiche nel valore contabile di alcune attività non correnti.

#### ***Ammortamenti***

L'ammortamento delle immobilizzazioni costituisce un costo rilevante per la Società. Il costo degli immobili, impianti e macchinari è ammortizzato a quote costanti lungo la vita utile stimata dei relativi cespiti. La vita utile economica delle immobilizzazioni è determinata dalla Direzione nel momento in cui l'immobilizzazione è stata acquistata; essa è basata sull'esperienza storica per analoghe immobilizzazioni, condizioni di mercato e anticipazioni riguardanti eventi futuri che potrebbero avere impatto sulla vita utile, tra i quali variazioni nella tecnologia. Pertanto, l'effettiva vita economica può differire dalla vita utile stimata.

#### ***Recuperabilità delle attività per imposte anticipate***

La Società iscrive attività per imposte anticipate fino al valore per cui si ritiene probabile il recupero. La Società rileva, ove necessario, delle poste rettificative al fine di ridurre il valore delle attività per imposte anticipate fino al valore per cui si ritiene probabile il recupero. Nella valutazione della recuperabilità delle attività per imposte anticipate sono presi in considerazione i risultati di budget e le previsioni per gli anni successivi coerenti con quelli utilizzati ai fini dei test di impairment e descritti nel precedente paragrafo relativo al valore recuperabile delle attività non correnti.

#### ***Fondo svalutazione crediti***

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima della direzione circa le perdite relative al portafoglio di crediti verso la clientela. La stima del fondo svalutazione crediti è basata sulle perdite attese da parte della direzione, determinate in funzione dell'esperienza passata per crediti simili, degli scaduti correnti e storici, delle perdite e degli incassi, dell'attento monitoraggio della qualità del credito e delle proiezioni circa le condizioni economiche generali e di settore.

#### ***Piani a benefici definiti***

La Società riconosce al personale dipendente un piano a benefici definiti (trattamento di fine rapporto).

Con riferimento ai piani per benefici ai dipendenti, i costi e gli oneri finanziari netti sono valutati con una metodologia attuariale che richiede l'uso di stime ed assunzioni per la determinazione del valore netto dell'obbligazione. La metodologia attuariale considera parametri di natura finanziaria come per esempio il tasso di sconto, i tassi di crescita delle retribuzioni e considera la probabilità di accadimento di potenziali eventi futuri attraverso l'uso di parametri di natura demografica come per esempio i tassi relativi alla mortalità e alle dimissioni o al pensionamento dei dipendenti. In particolare, i tassi di sconto presi a riferimento sono tassi o curve dei tassi dei titoli obbligazionari corporate ad elevato merito di credito nei rispettivi mercati di riferimento. La variazione di ognuno di questi parametri potrebbe comportare degli effetti sull'ammontare della passività.

#### ***Passività potenziali***

La Società rileva un fondo a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare degli oneri che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui non sia possibile stimare in modo attendibile l'ammontare dell'esborso finanziario oppure la probabilità di tale esborso finanziario diventa possibile, non viene rilevato nessun fondo e il fatto è riportato nelle note illustrative.

Nel normale corso del business, la Società monitora lo stato delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali e fiscali. E' quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi possano variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

## Principi contabili rilevanti

### Attività immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da elementi non monetari, identificabili e privi di consistenza fisica, chiaramente identificabili ed atte a generare benefici economici futuri. Tali elementi sono rilevati al costo di acquisto e/o di produzione, comprensivo delle spese direttamente attribuibili per predisporre l'attività al suo utilizzo, al netto degli ammortamenti cumulati, e delle eventuali perdite di valore.

L'ammortamento ha avuto inizio quando l'attività è stata disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente a quote costanti sulla vita utile.

Se esiste qualche indicazione che un'attività possa avere subito una perdita di valore, si procede alla stima del valore di recupero dell'attività. L'ammontare della perdita, rilevato a conto economico, è pari alla differenza tra il valore contabile dell'attività ed il valore recuperabile.

### Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili, impianti e macchinari sono iscritti al costo storico, al netto degli ammortamenti accumulati e delle eventuali svalutazioni per perdite di valore. Il costo ricomprende, la miglior stima, se di ammontare significativo, dei costi di smantellamento e rimozione del bene, se rispondenti alle previsioni dello IAS 37, Accantonamenti, attività e passività potenziali.

I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se incrementano i benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi sono rilevati a conto economico quando sostenuti. In particolare gli oneri sostenuti per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria e/o ciclica sono direttamente imputati al conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

L'ammortamento viene determinato, a quote costanti, sul costo dei beni al netto dei relativi valori residui, in funzione della loro stimata vita utile applicando le seguenti aliquote percentuali (principali categorie):

Elenco per singola categoria, con percentuale di ammortamento

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%

L'ammortamento comincia quando le attività sono pronte per l'uso. L'ammortamento è stato effettuato sulla base del criterio della possibilità di utilizzazione di ogni singolo cespite, in relazione al funzionamento, destinazione e durata economico-tecnica dei cespiti. Le aliquote utilizzate sono articolate sulla stimata vita utile delle categorie degli elementi, in funzione anche delle informazioni acquisite nel corso del tempo dall'azienda.

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.

Si evidenzia che gli immobili ad uso del proprietario che alla data del bilancio presentano un valore contabile non più alto del valore residuo non sono ammortizzati. Qualora il bene oggetto di ammortamento sia composto da elementi distintamente identificabili la cui vita utile differisca significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna delle parti che compongono il bene in applicazione del principio del component approach.

Parte degli immobili non sono ammortizzati in quanto beni di valore storico artistico e/o immobili non utilizzati il cui valore residuo è almeno pari al valore contabile. L'ammortamento sui cespiti produttivi di reddito di importanza culturale è stato determinato tenendo in considerazione l'intero importo peritale, il quale è riferito all'immobile comprensivo nel suo complesso anche del valore del terreno. La particolarità storico artistica dei beni è tale, quindi, da presumere di attribuire ai beni immobili in oggetto un valore unitario.

Gli utili e le perdite derivanti da cessioni o dismissioni di cespiti sono determinati come differenza fra il ricavo di vendita e il valore netto contabile dell'attività e sono imputati al conto economico dell'esercizio.

### **Perdite di valore ("Impairment")**

La Società rivede il valore contabile delle proprie attività materiali, immateriali e finanziarie per determinare se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Al fine di verificare se le attività abbiano subito una riduzione di valore viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione, con riferimento ai singoli elementi o come componenti di cash generating unit. Dove non è possibile stimare il valore recuperabile di un'attività individualmente, la Società effettua la stima del valore recuperabile della unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.

Se l'ammontare recuperabile di una attività (o di una unità generatrice di flussi finanziari) è stimato essere inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile. L'eventuale perdita di valore è rilevata nel conto economico.

Quando, successivamente, la perdita di valore di un'attività viene meno o si riduce, il valore contabile dell'attività è incrementato sino alla nuova stima del valore recuperabile e non può eccedere il valore che sarebbe stato determinato se non fosse stata rilevata alcuna perdita per riduzione di valore. Il ripristino di una perdita di valore è iscritto immediatamente a conto economico.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni in controllate, collegate e joint venture possono essere alternativamente valutate, in base a quanto previsto dallo IAS 27, Bilancio separato, al costo, in conformità allo IAS 39 o con il criterio del patrimonio netto in linea con quanto disposto dallo IAS 28.

Nella logica della prima adozione, lo IAS 27 consente alla società che per la prima volta adotta gli IAS/IFRS di utilizzare il fair value o il valore contabile determinato secondo i nuovi principi contabili come surrogato del costo. La scelta della Società consiste nel determinare il fair value della Società alla data del passaggio per poi considerare tale valore come costo di riferimento alla data. Per quanto concerne le valutazioni successive, è stato chiarito dall' Interpretations Committee che nei bilanci d'esercizio le partecipazioni iscritte al costo sono soggette al test di *impairment* secondo quanto indicato dallo IAS 36.

### **Locazioni finanziarie e operativi**

I contratti di leasing finanziari sono contabilizzati secondo il metodo finanziario. Il locatario iscrive, in base alla sostanza del contratto, l'acquisto del bene con contropartita il debito verso il concedente. Il bene è soggetto ad ammortamento come tutti i beni di proprietà dell'impresa; nel conto economico sono iscritti anche gli oneri finanziari rilevati per competenza. I leasing operativi sono contabilizzati secondo il metodo patrimoniale e quindi il canone di locazione è rilevato direttamente a conto economico.

### **Rimanenze**

Le rimanenze sono valutate al minore fra costo e valore netto di realizzo. Il costo comprende i materiali diretti e gli altri costi che sono sostenuti per portare le rimanenze nel luogo e nelle condizioni attuali. Il costo è calcolato utilizzando il metodo del costo medio ponderato.

### **Crediti commerciali**

I crediti commerciali sono rilevati al valore nominale ridotto da un'appropriata svalutazione per riflettere la stima delle perdite su crediti. Appropriate svalutazioni per stimare gli ammontari non recuperabili sono iscritte a conto economico quando vi è evidenza oggettiva che i crediti hanno perso valore. Le svalutazioni sono determinate in misura pari alla differenza tra il valore di carico dei crediti e il valore attuale dei flussi di cassa futuri stimati scontati al tasso di interesse effettivo calcolato all'iscrizione iniziale.

### **Attività finanziarie**

Le altre attività finanziarie sono rilevate e stornate dal bilancio sulla base della data di negoziazione e sono inizialmente valutate al fair value, inclusivo dei costi dell'operazione direttamente connessi con l'acquisizione.

### **Cassa e mezzi equivalenti**

La voce cassa e mezzi equivalenti include la cassa, i conti correnti bancari, i depositi rimborsabili a domanda e gli altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

### **Benefici ai dipendenti**

Gli IAS/IFRS includono, secondo un'impostazione consolidata a livello nazionale, il T.F.R. nella tipologia dei piani a benefici definiti, soggetti a valutazioni di natura attuariale per esprimere il valore attuale del beneficio, erogabile al termine del rapporto di lavoro, che i dipendenti hanno maturato alla data di bilancio. Specificamente, la valutazione attuariale del TFR ante riforma previdenziale è stata realizzata in base alla metodologia dei "benefici maturati" mediante il criterio "Projected Unit Credit"(PUC) come previsto ai paragrafi 67-69 dello IAS 19.

La valutazione è stata elaborata considerando a livello individuale i dati dei dipendenti attivi presenti al 31 Dicembre 2017.

Qualora tra i dipendenti siano presenti i cosiddetti "cessati non liquidati" e i dipendenti a Tempo Determinato, ossia dipendenti che hanno già interrotto o interromperanno nel corso dei prossimi mesi l'attività lavorativa e nei confronti dei quali il TFR maturato non è stato ancora liquidato, nelle valutazioni effettuate non si è proceduto ad alcuna proiezione della posizione individuale. Si rileva che tale calcolo è stato effettuato tenendo in considerazione anche il T.F.R. maturato dai lavoratori "stagionali", sulla base dei periodi di lavoro prestati, in linea con quanto già previsto dalla normativa nazionale.

### **Accantonamenti**

Gli accantonamenti sono iscritti in bilancio quando la Società ha un'obbligazione presente quale risultato di un evento passato ed è probabile che sarà richiesto di adempiere all'obbligazione. Gli accantonamenti sono stanziati sulla base della miglior stima dei costi richiesti per adempiere all'obbligazione alla data di bilancio, e sono attualizzati solo se l'effetto è significativo.

### **Passività finanziarie**

Le passività finanziarie sono classificate secondo la sostanza degli accordi contrattuali che li hanno generati e in accordo con le rispettive definizioni di passività.

I debiti risultano iscritti al loro valore nominale, corrispondente al presumibile valore di estinzione.

### **Debiti commerciali**

I debiti commerciali sono rilevati al valore nominale o, laddove richiesto, al costo ammortizzato.

### **Ricavi e costi**

I ricavi ed i costi sono rilevati a conto economico quando i rischi significativi e i benefici connessi alla proprietà dei beni sono trasferiti all'acquirente.

Ricavi e proventi, costi e oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi.

I costi per servizi sono riconosciuti per competenza in base al momento di ricevimento degli stessi. I costi di pubblicità e ricerca ove sostenuti sono integralmente imputati a conto economico.

### **Oneri e proventi finanziari**

Gli oneri e proventi finanziari comprendono gli interessi sui finanziamenti e sui rapporti di conto corrente in conformità al tasso di interesse effettivo, gli utili e le perdite su cambi.

Gli interessi attivi e passivi sono rilevati a conto economico per competenza.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte dell'esercizio rappresentano la somma algebrica delle imposte correnti e anticipate/differite.

Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positivi e negativi che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi e esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio.

Le imposte anticipate/differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività di bilancio e il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale, contabilizzate secondo il metodo della passività di stato patrimoniale. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di bilancio e ridotto nella misura in cui non

sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

Le imposte anticipate/differite sono calcolate in base all'aliquota fiscale che ci si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività. Lo IAS 12 prevede infatti che: "Le attività e le passività fiscali differite devono essere valutate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nell'esercizio nel quale sarà realizzata l'attività fiscale o sarà estinta la passività fiscale, sulla base delle aliquote fiscali (e della normativa fiscale) stabilite da provvedimenti in vigore o sostanzialmente in vigore alla data di riferimento del bilancio".

Sulla base delle novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016, che prevedono una riduzione dell'aliquota IRES a partire dall'esercizio che si concluderà il 31 dicembre 2017 (riduzione al 24%), le imposte anticipate e differite sono state conteggiate sulla base della nuova aliquota.

Le imposte differite sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso anche le relative imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

---

## **COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO**

### **RICLASSIFICHE**

In relazione alle principali "riclassifiche" operate alle singole voci delle situazioni patrimoniali di inizio e fine 2016, vengono qui di seguito fornite brevi note di commento.

Le riclassifiche dello Stato Patrimoniale sono relative a:

- le "partecipazioni in altre imprese", di importo non rilevante, sono state inserite in altre attività non correnti;
- i "ratei e risconti attivi" sono stati riclassificati in ampia parte come crediti commerciali;
- i "debiti verso istituti di previdenza" non sono più evidenziabili come voce autonoma nei nuovi schemi di bilancio e quindi riclassificati tra le "Altre passività correnti";
- i "debiti commerciali" sono stati parzialmente riclassificati come "debiti verso la società di leasing", quando riferiti a debiti per contratti di locazione finanziaria;
- i "ratei e risconti passivi" sono stati parzialmente riclassificati:
  - o in parte, come "debiti finanziari non correnti", quando riferiti a debiti verso obbligazionisti;
  - o in parte, come "debiti verso banche e altri finanziatori", quando riferiti a debiti verso le banche per lo più imputabili a oneri finanziari di competenza dell'esercizio o degli esercizi passati;
  - o in parte, come "altre passività finanziarie" quando assimilabili a "debiti vari".

Le principali riclassifiche del Conto Economico sono relative a:

- i componenti negativi di redditi imputabili alla locazione del bene, come meglio indicato nella sezione dedicata alla rideterminazione dei valori, non sono più iscritti come "servizi e godimento beni di terzi", bensì allocati secondo gli importi corrispondenti a riduzione del debito in sorte capitale in parte come oneri finanziari;
- le svalutazioni ricomprese nella voce "Perdite, accantonamenti e svalutazioni" del nuovo schema di bilancio accolgono anche le perdite su crediti commerciali;
- l'importo prima concernente l'ammortamento delle altre immobilizzazioni immateriali inerenti agli oneri finanziari capitalizzati è stato riportato tra gli oneri finanziari.

### **RETTIFICHE**

In relazione alle principali e "rettifiche" operate alle singole voci delle situazioni patrimoniali di inizio e fine 2016, vengono di seguito fornite brevi note di commento.

## **ATTIVITA' NON CORRENTI**

### **(1) Immobili, impianti e macchinari**

Il valore netto di immobili, impianti e macchinari a fine esercizio è pari ad €63.977.380, diminuito rispetto all'esercizio precedente (€1.850.192).

Le movimentazioni intervenute nel corso dell'esercizio possono essere sinteticamente riassunte nella seguente tabella:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni	Totale immobili, impianti e macchinari
Movimentazioni 2016					
saldo al 1/1/2016	65.761.039	4.343.273	242.602	687.079	71.033.993
Acquisti	44.265	26.591		2.981	73.837
Capitalizzazioni	0	0	0	0	-
Alienazioni	- 56.986	-	-	-	- 56.986
Ammortamenti	- 545.972	- 501.307	- 17.169	- 62.743	- 1.127.191
Riclassificazioni	- 4.078.856	- 17.225	0	0	- 4.096.081
saldo al 31/12/2016	61.123.490	3.851.332	225.433	627.317	65.827.572
di cui					-
Costo storico	65.748.318	13.820.540	1.354.145	3.273.917	84.196.920
Rivalutazioni	-	1.025.000	6.000	6.000	1.037.000
Fondo ammortamento	- 545.972	- 10.976.983	- 1.134.712	- 2.652.600	- 15.310.267
Riclassificazioni	- 4.078.856	- 17.225	0	0	- 4.096.081
Valore di bilancio 2016	61.123.490	3.851.332	225.433	627.317	65.827.572
Riclassificazioni	- 4.078.856	- 17.225	0	0	- 4.096.081
Movimentazioni 2017					
Acquisti	-	8.882	1.061	546	10.489
Capitalizzazioni					-
Alienazioni	- 63.002	-	-	-	- 63.002
Ammortamenti	- 546.373	- 455.461	- 16.489	- 60.733	- 1.079.056
Svalutazioni	- 1.302.468	-	-	-	- 1.302.468
Riclassificazioni	- 3.499.562	- 12.675			- 3.512.237
saldo al 31/12/2017	59.790.941	3.409.303	210.005	567.130	63.977.379
di cui					
Costo storico	65.685.316	13.829.422	1.355.206	3.274.463	84.144.407
Rivalutazioni	-	1.025.000	6.000	6.000	1.037.000
Fondo ammortamento	- 2.394.813	- 11.432.444	- 1.151.201	- 2.713.333	- 17.691.791
Riclassificazioni	- 3.499.562	- 12.675	0	0	- 3.512.237

Occorre osservare che il valore di terreni e fabbricati è stato integralmente rideterminato con perizia alla data del passaggio agli IAS/IFRS.

La determinazione del costo è, quindi, articolata sul valore attribuito dal perito agli immobili di proprietà della Società a tale data. I dati in questione tengono in considerazione nel valore di perizia anche di una ulteriore potenzialità edificatoria, quantificata in €2.200 mila, che sarà recuperata tramite una procedura di dismissione dell'asset di riferimento.

Parte degli immobili non sono ammortizzati in quanto beni di valore storico artistico e/o immobili non utilizzati il cui valore residuo è almeno pari al valore contabile. L'ammortamento sui cespiti produttivi di reddito di importanza culturale è stato determinato tenendo in considerazione l'intero importo peritale, il quale è riferito all'immobile comprensivo nel suo complesso anche del valore del terreno. La particolarità storico artistica dei beni è tale, quindi, da presumere di attribuire ai beni immobili in oggetto un valore unitario.

Nel corso dell'esercizio la Società ha provveduto a svalutare parte degli immobili alla luce della ulteriore valutazione peritale del 2017 per un importo pari a €802.280. L'importo della svalutazione non tiene in considerazione il valore imputabile alla Palazzina Direzione (nota 8), classificata nell'esercizio come attività destinata alla vendita ai sensi dell'IFRS 5, in quanto attività non corrente soggetta a dismissione alla data di chiusura dell'esercizio.

La cessione occorsa nell'esercizio 2018 della Palazzina ha evidenziato una minusvalenza latente complessiva (rispetto al valore di stima) pari a €500.188 contabilizzata a conto economico nell'esercizio 2017. Ai fini comparativi, il valore attribuibile alla sopra richiamata Palazzina è stato separatamente evidenziato in bilancio anche con riferimento all'esercizio 2016.

## (2) Beni in leasing

Alla data di chiusura dell'esercizio la Società risulta in possesso di un immobile, a seguito della stipula di un contratto di leasing immobiliare con la società Monte Paschi di Siena Leasing & Factoring relativo al fabbricato di Montecatini Terme Viale Diaz. L'immobile risulta essere iscritto in bilancio per un importo pari a €459.339 ed è ammortizzato in linea con quanto effettuato per i fabbricati. Alla data di predisposizione del bilancio, sono in corso trattative per la definizione del prezzo di acquisizione del cespite.

### **(3) Attività immateriali**

Al 31 dicembre 2017 la voce "attività immateriali" è stata azzerata. I costi rimasti capitalizzati nel bilancio dell'esercizio 2016 pari a €6.206 sono stati integralmente ammortizzati nel bilancio dell'esercizio 2017.

### **(4) Partecipazioni in imprese controllate**

Al 31 dicembre 2017, le Immobilizzazioni finanziarie risultavano così composte:

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Partecipazioni in controllate	3.771.000	3.771.000
	<b>3.771.000</b>	<b>3.771.000</b>

In sede di passaggio ai principi contabili internazionali si è ritenuto dover svalutare il valore della partecipazione al suo valore di mercato sulla base di una specifica perizia.

Il valore della partecipazione è dato essenzialmente dal valore degli immobili di cui la stessa è proprietaria al netto delle passività nette della partecipata.

### ***Crediti per imposte anticipate***

Si deve rilevare che il bilancio non presenta crediti per imposte anticipate. Le imposte anticipate antecedenti al passaggio agli IAS/IFRS così come quelle derivanti dalla transizione e dall'esercizio in corso non sono state iscritte in bilancio. Quelle iscritte nel bilancio precedente sono state, in sede di FTA, interamente svalutate. Nel corso degli esercizi futuri la Società valuterà la probabilità di recupero delle imposte anticipate non iscritte in precedenza provvedendo, laddove se ne verifichino le condizioni, a ripristinare le pertinenti attività.

## **ATTIVITA' CORRENTI**

### **(5) Rimanenze**

Le rimanenze sono composte per lo più da prodotti cosmetici destinati alla vendita ed altro materiale di consumo destinato per essere utilizzato per l'erogazione dei servizi termali.

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
35.924	43.648	(7.724)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Di seguito si riportano le variazioni corrispondenti alle singole categorie:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	26.128	(4.710)	21.418
Prodotti finiti e merci	17.520	(3.014)	14.506
Totale rimanenze	43.648	(7.724)	35.924

### **(6) Crediti commerciali**

I Crediti sono iscritti al loro valore nominale, eventualmente rivisto in ragione delle presunte perdite per inesigibilità. Non si ravvedono le condizioni per l'applicazione del criterio del costo ammortizzato ai crediti in esame, in quanto crediti di breve periodo.

L'incremento dei crediti verso clienti è essenzialmente dovuto ad un allungamento delle tempistiche di riscossione dei crediti vantati verso l'Azienda sanitaria Locale.

I crediti in questione ammontanti ad €701.392 sono stati regolarmente incassati i primi giorni dell'esercizio 2018.

I crediti verso clienti sono stati svalutati per €222.264.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	554.492	693.153	1.247.645	1.247.645	

## **(7) Altre attività finanziarie**

La Società ha iscritto in bilancio una attività finanziaria rappresentativa di credito derivante dalla transazione per rimborso assicurativo con UnipolSai Assicurazioni S.p.a. pari ad €5.595.640. Tale attività è iscritta in bilancio unitamente alle altre attività finanziarie.

L'importo è stato iscritto in base al fatto che con sentenza n. 730/2013, pubblicata il 27/09/2017 la Corte d'appello di Firenze ha condannato la UnipolSai Assicurazioni S.p.a. al pagamento in favore delle Terme di Montecatini spa della somma di €7.961.080 oltre interessi nella misura di cui all'artt. 5 e 6 del D.lgs. n. 231 del 9.10.2002.

Le parti hanno avviato trattative per la composizione amichevole della controversia raggiungendo un accordo che ha previsto la definizione transattiva della controversia.

Con l'accordo Unipolsai Assicurazioni S.p.a. si è obbligata a corrispondere a Terme di Montecatini spa a saldo e stralcio della controversia la somma di € 5.500.000, oltre spese legali così come liquidate dalla Corte d'Appello di Firenze con la summenzionata sentenza. Tale somma è stata regolarmente incassata nel corso del mese di luglio 2018.

L'attività pertanto non è stata considerata come potenziale, bensì certa alla data del 31 dicembre 2017 e conseguentemente il relativo provento è stato contabilizzato nell'esercizio 2017.

Le ulteriori attività finanziarie iscritte nella posta presentano i seguenti valori e movimentazioni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizi o	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Altre attività finanziarie	165.141	(28.840)	136.301	130.976	5.325

Le attività sopra indicate sono essenzialmente composte da crediti verso i dipendenti (€123.734) e crediti verso altri soggetti.

## (8) Cassa e mezzi equivalenti

La variazione è dettagliata nel rendiconto finanziario.

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
100.818	262.638	(161.820)

Di seguito è fornito un dettaglio della composizione delle disponibilità liquide:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	259.272	(178.593)	80.679
Assegni		16.662	16.662
Denaro e altri valori in cassa	3.366	111	3.477
Totale disponibilità liquide	262.638	(161.820)	100.818

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

## (9) Attività non correnti possedute per la vendita

La Società ha dismesso, come accennato, nel corso dell'esercizio la Palazzina Direzione, sita in Viale Verdi in Montecatini, per un importo pari a €3.512.237. La vendita si è completata nel corso dell'esercizio 2018 con l'avveramento delle condizioni sospensive fissate contrattualmente.

La determinazione quantitativa dell'importo, identificativo del fair value dell'immobile, ha comportato la svalutazione della Palazzina per un importo complessivo pari a circa €500.188. Rileva evidenziare che la cessione dell'immobile ha interessato contestualmente la dismissione del fabbricato, della pressoché totalità dei terreni circostanti nonché degli impianti. Il minusvalore è stato attribuito al fabbricato. La Palazzina Direzione è stata iscritta come attività non corrente in corso di vendita secondo quanto disposto in materia dall'IFRS 5. L'informativa inerente all'esercizio 2016 è stata aggiornata di conseguenza per rendere il dato comparabile.

## PATRIMONIO NETTO

### (10) Patrimonio netto

Il Patrimonio Netto è così formato:

<b>Patrimonio netto</b>	
Capitale sociale	26.753.620
Riserva legale	1.089.395
Altre riserve	2.938.839
Riserve da valutazione	239.327
First Time Adoption	2.623.946
Utile d'esercizio	-675.179
Utili/Perdite portati a nuovo	-2.899.443
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>30.070.505</b>

La movimentazione del Patrimonio Netto è già riportata all'interno della sezione relativa ai prospetti contabili. Il Patrimonio Netto esposto nei bilanci al 31 dicembre 2017 e 31 dicembre 2016 include gli effetti della conversione dai principi contabili italiani ai principi contabili internazionali, che sono confluiti nella voce "FTA".

Riportiamo di seguito l'analisi della disponibilità delle riserve:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Capitale</b>	26.753.620	Capitale sociale		-
<b>Riserva legale</b>	1.089.395	Riserva di utili (*)	B	1.089.395
Riserve di rivalutazione	2.824.388	Altre riserve	A, B	2.824.388
Varie altre riserve	114.451	Altre riserve	A, B	114.451
Riserve da valutazione	239.327		B	239.327
FTA	2.623.946		B	2.623.946
Utile/perdita d'esercizio	-675.179			
Utili/Perdite portati a nuovo	-2.899.443		A, B, C	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>30.070.505</b>			<b>6.891.507</b>

#### NOTE:

A = disponibile per aumento di capitale; B = disponibile per copertura delle perdite; C = distribuibile.

(\*) Si ricorda che, sino a quando l'importo della riserva legale non abbia raggiunto un quinto del capitale sociale, si deve

accantonare almeno la ventesima parte degli utili netti annuali. Una volta che la riserva legale ha raggiunto il quinto del capitale sociale, l'eccedenza diviene disponibile (cfr. articolo 2430 del Codice civile).

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

### **(11) Benefici per i dipendenti**

La posta si compone del valore del benefici per i dipendenti, così come rideterminato secondo quanto disposto dallo IAS 19 in materia di piani per benefici definiti.

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
643.205	729.414	86.209

La variazione del valore del fondo si compone di una parte di oneri finanziari pari a €9.482 di competenza dell'esercizio e di una componente decrementativa di €95.691, imputabile ad utili attuariali, imputata a patrimonio netto tra le riserve di valutazione.

Si deve rilevare che la Società ha intrapreso un percorso di riorganizzazione aziendale che ha portato a un decremento dei dipendenti con conseguente decremento della passività.

L'ammontare della passività relativo a contratti di lavoro cessati, il cui pagamento è scaduto prima del 31/12/2017 o scadrà nell'esercizio successivo, è stato iscritto fra gli altri debiti.

### **(12) Fondi per rischi ed oneri futuri**

La voce Fondi per rischi e oneri futuri, pari a €4.959.101, è incrementata di €2.188.839 e risulta così composta:

- €212.373 per rischi su contenziosi;
- €165.937 per consulenze e borse di studio;
- €4.580.791 per una serie eterogenea di passività potenziali legate a situazioni esistenti, ma con esito pendente alla data di chiusura dell'esercizio.

La seguente tabella identifica le variazioni intervenute.

<b>FONDI RISCHI</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2017</b>
Fondo rischi su contenziosi	24.435	212.373
Fondo rischi consulenze legali e borse di studio	173.023	165.937
Fondo rischi generici	2.572.804	4.580.791
<i>Contenzioso Multimedica</i>	700.000	700.000
<i>Rischi oneri su contratti di appalto</i>	726.017	2.390.742
<i>Rischi liti fiscali</i>	399.745	279.980
<i>Rischio indennità occupazione</i>	-	220.000
<i>Rischi sanzioni/interessi dilaz debiti tributari</i>	180.000	430.688
<i>Altri rischi</i>	567.042	559.381

Per quanto riguarda invece gli incrementi del fondo ammontanti ad €2.135.413 questi sono da riferirsi a:

- €1.664.725, per rischi oneri su contratti di appalto;
- €250.688, per interessi e sanzioni relativi al mancato pagamento di tributi;

- €220.000, per costi inerenti eventuali indennità per occupazioni.

### **(13) Debiti per imposte differite**

La voce fondo imposte differite di importo pari a €11.505.690 è così composta:

- €4.020.126 si riferisce alla rivalutazione avvenuta nel corso del 2008 che ha avuto valenza esclusivamente civilistica e a fondo imposte esercizi precedenti;
- €7.269.259 derivante dall'applicazione del metodo del deemed cost sugli immobili con il passaggio agli IAS/IFRS e con l'iscrizione del bene in leasing. Tali rideterminazioni di valore hanno effetto solo sotto il profilo civilistico e, per questo, necessitano di un accantonamento per l'iscrizione delle plusvalenze latenti emerse con la suddetta rivalutazione. Si rileva ai fini della lettura del conto economico che il fondo imposte differite è stato riassorbito nel corso dell'esercizio per €316.020 a seguito di: svalutazione degli immobili effettuata nel corso dell'esercizio e della minusvalenza latente derivante dalla vendita dell'immobile destinato alla vendita e per € 31.203 per la riduzione di valore del bene in leasing. È stato, quindi, alimentato sempre nell'esercizio un importo pari a €15.752, originato da ammortamenti fiscali dei cespiti eccedenti gli ammortamenti contabili;
- €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. Il fondo imposte differite è stato riassorbito per €80.148 per effetto della quota di variazione fiscale relativa alle plusvalenze differite fiscalmente nei precedenti esercizi.

## ***PASSIVITA' CORRENTI***

### **(14) Debiti verso banche e altri finanziatori**

I debiti verso le banche iscritti in bilancio ammontano a €21.577.038. Tale importo è essenzialmente dovuto a:

- €8.000.000 per contratto di finanziamento rotativo;
- contratto di mutuo ipotecario, concesso per €20.300.000, erogato per € 11.996.000.

La Società prevede di eseguire operazioni di ristrutturazione e/o rinegoziazione dei debiti, e sono in corso le trattative portate avanti con il pool di banche per la revisione del finanziamento complessivo, per la cui illustrazione si rinvia alla Relazione sulla gestione.

Si evidenzia che il debito con le banche è iscritto seguendo la logica del costo ammortizzato con incremento dello stesso in ragione dell'imputazione per competenza degli oneri finanziari inerenti ai costi di transazione, i quali con riferimento all'esercizio ammontano a €103.513.

I debiti bancari alla data redazione del bilancio risultano scaduti ed esigibili a richiesta da parte delle banche.

### **(15) Debiti commerciali**

I debiti commerciali esistenti al 31 dicembre 2017 sono pari a €4.768.151, incrementati di €163.822 rispetto all'esercizio 2016.

La tabella espone i principali aggregati componenti la posta di bilancio:

- €4.002.437 per fornitori nazionali;
- €3.282 per fornitori esteri;
- €96.517 per percipienti nazionali;
- €7.565 per clienti conto depositi servizi termali;
- €795.796 per fornitori c fatture da ricevere.

## **(16) Debiti tributari**

I debiti tributari sono pari a €1.407.302, incrementati in prevalenza per il valore delle imposte correnti di competenza dell'esercizio.

## **(17) Altre passività correnti**

La voce altre passività correnti si compone come segue:

- €61.470 per depositi cauzionali affittuari;
- €8.267 per Sindacati c/trattenute stipendi;
- €3.628 per Finanziarie c/trattenute stipendi;
- €26.073 per Fondo Ebiterme;
- €2.400 per Debiti commissioni pos;
- €20.248 per Fondo pensione Fonte;
- €252.311 per Debiti verso Regione Toscana;
- €206.397 per Debiti verso dipendenti;
- €148.494 per Debiti verso istituti di previdenza;
- €1.024.598 per Debiti per tributi locali;
- €91.048 per Debiti vari.

## **(18) Ratei e risconti**

I ratei e risconti passivi, pari a €399.655 si compongono per lo più di componenti economiche dell'esercizio 2017 non ancora saldate alla data del bilancio.

## ***COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO***

---

### **(19) Ricavi**

I ricavi caratteristici originati principali da ricavi per prestazioni termali hanno avuto un decremento, mentre i ricavi extra-caratteristici hanno avuto un incremento dovuto all'iscrizione del rimborso assicurativo dovuto da Unipol Sai alla luce della transazione definita con la stessa.

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazioni</b>
Ricavi vendite e prestazioni	3.602.058	3.751.701	(149.643)
Altri ricavi e proventi	6.684.332	981.244	5.703.088
<b>Totale</b>	<b>10.286.390</b>	<b>4.732.945</b>	<b>5.553.445</b>

I ricavi termali sono essenzialmente così composti

Ricavi servizi termali terapeutici paganti	1.416.927
Ricavi servizi termali terapeutici SSN	1.529.125
Ricavi servizi termali benessere	274.301
Ricavi visite mediche	102.758
Ricavi piscina termale	278.947
<b>Totale</b>	<b>3.602.058</b>

## **(20) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci**

Sono strettamente correlati alla gestione aziendale e fanno riferimento essenzialmente all'acquisto di prodotti cosmetici destinati alla vendita ed altro materiale di consumo destinato ad essere utilizzato per l'erogazione dei servizi termali. La loro composizione è di seguito riportata:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazioni</b>
Materie prime, sussidiarie e merci	227.601	238.970	(11.369)

## **(21) Servizi e godimento beni di terzi**

I costi rappresentati nei servizi e godimento beni di terzi pari a €1.892.084 sono costituiti in prevalenza da utenze (€505.067), servizi medico sanitari (€438.108), servizi gestione stabilimenti termali (€259.481) e consulenze professionali (€350.157).

## **(22) Costi per il personale**

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazioni</b>
Salari e stipendi	1.648.719	1.875.862	(227.143)
Oneri sociali	483.208	532.535	(49.327)
Trattamento di fine rapporto	97.018	120.163	(23.145)
Altri costi del personale	11.214	23.194	(11.980)
<b>Totale</b>	<b>2.240.159</b>	<b>2.551.754</b>	<b>(311.595)</b>

## **(23) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali**

Il valore degli ammortamenti al 31 dicembre 2017 ammonta ad €1.197.101 ed interessa i fabbricati ammortizzabili (incluso quello posseduto in leasing), gli impianti e le altre immobilizzazioni materiali e immateriali.

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazioni</b>
Ammortamento attività immateriali	6.206	4.201	2.005
Ammortamento immobili, impianti e macchinari	1.079.056	1.127.191	(48.135)
Ammortamento bene in leasing	111.839	111.839	0
	<b>1.197.101</b>	<b>1.243.231</b>	<b>(46.130)</b>

## **(24) Perdite, accantonamenti e svalutazioni**

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazioni</b>
Svalutazioni delle immobilizzazioni	802.280		802.280
Svalutazioni crediti attivo circolante	222.264	187.861	34.403
Accantonamento per rischi	2.341.526	557.201	1.784.325
	<b>3.366.070</b>	<b>745.062</b>	<b>2.621.008</b>

La voce "Perdite, accantonamenti e svalutazioni" di €3.666.070 include l'accantonamento al fondo svalutazione crediti per €222.264, accantonamenti per rischi per €2.341.526, e svalutazioni immobili per €802.280. La motivazione sottostante l'importante accantonamento per rischi è rinvenibile nella descrizione

dei fondi di cui al nota di dettaglio (12) Fondi per rischi e oneri futuri.

Giova rilevare che la svalutazione degli immobili è stata effettuata a seguito e in coerenza con perizia eseguita da esperto indipendente.

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite, laddove questo risultava ammortizzabile, e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

## **(25) Proventi e oneri finanziari**

La voce di €793.517 include primariamente gli interessi di competenza dell'esercizio e dovuti a seguito dell'esposizione nei confronti delle banche.

Di seguito, è fornito il dettaglio degli oneri finanziari:

- €84.297 per Interessi passivi conto corrente
- €226.648 per Interessi passivi finanziari pool BNL rotativo
- €313.335 per Interessi passivi finanziari pool BNL mutuo
- €624.279 per Saldo Totale Oneri finanziari bancari
- €103.513 per Interessi economici da applicazione costo ammortizzato
- €9.478 per Interessi finanziari ex IAS 19;
- €56.247 quali interesse diversi.

## **(26) Imposte sul reddito**

Le imposte correnti ammontano a €493.809 per IRES e €224.527 per IRAP per complessivi €718.336.

La fiscalità differita dell'esercizio risulta pari a €411.619 di imposte differite, così composta:

- €80.148 per fiscalità differita sulla rateizzazione delle plusvalenze contabili;
- €315.719 per rilascio fondo imposte differite a seguito di svalutazioni di immobili;
- €15.752 per altri aggiustamenti dovuti al riassorbimento delle differenze tra valori fiscali e valori contabili determinati a seguito del passaggio agli IAS/IFRS.

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverteranno sulla base dell'aliquota effettiva dell'ultimo esercizio.

## **Informativa sugli strumenti finanziari**

L'informativa sui rischi finanziari ex IFRS 7 comprende l'analisi di: rischio di mercato; rischio di credito; e, rischio di liquidità.

*Rischio di mercato:* La società, considerato il core business che svolge, non è esposta al rischio di variazioni di tassi di cambio essendo in sostanza tutta la sua attività denominata nella valuta di conto, con eccezioni assolutamente non significative.

La società in relazione al rischio derivante dall'oscillazione dei tassi d'interesse non ha ritenuto di doversi garantire, mediante la stipula di strumenti finanziari derivati.

In relazione al rischio di prezzo, la Società non ha rilevato particolari rischi di rialzo del costo dei prodotti adottati per lo svolgimento dell'attività.

*Rischio di credito:* La società ha una significativa concentrazione del rischio di credito in capo ad alcuni debitori, in particolare affittuari delle aziende o dei rami d'azienda di proprietà della società o conduttori dei beni concessi in locazione.

Particolarmente grave si presenta la posizione del ramo d'azienda "Lido delle Panteraie", la cui crisi è drammaticamente esplosa nel corso del 2015 per concludersi con il fallimento della società affittuaria il 17.1.2018. Altra posizione che merita di essere menzionata è quella inerente il credito vantato verso la

Società Baby Paradise sas di Elizabeth maria Ramirez & C. che è lievitato notevolmente. In data 17.6.2017 le Terme di Montecatini spa hanno notificato alla società affittuaria un decreto ingiuntivo al fine di riuscire a recuperare la somma di €. 45.095 inerente il credito residuo del 2015-2016 ed inerente i primi 5 mesi del 2017.

Sono state dunque oggetto di svalutazione individuale le posizioni per le quali sussista un'oggettiva condizione di parziale o totale inesigibilità. A fronte di crediti che non sono oggetto di svalutazione individuale vengono stanziati dei fondi su base collettiva, tenuto conto dell'esperienza storica e dei dati statistici.

Non si rilevano garanzie accessorie ottenute (quali pegni, ipoteche o fidejussioni, etc.) né altri strumenti di sostanziale garanzia ottenuti (per esempio, la canalizzazione di pagamenti da parte del debitore)

*Rischio di liquidità:* Attraverso la generazione di ricavi, la disponibilità di idonee linee di credito, la società ritiene di avere accesso a fondi sufficienti per far fronte al soddisfacimento dei fabbisogni finanziari correnti attuali.

La Società mantiene alti debiti nei confronti delle banche e di obbligazionisti, come risultante dai dati contabili riportati nel bilancio d'esercizio.

Nel corso del 2017 si sono generati circa 680.000 euro di interessi passivi non corrisposti.

La Società sta fronteggiando i rischi di liquidità per mezzo del piano posto in essere e di cui si è dato informazione in questa Relazione.

Si deve, peraltro, considerare che è in corso una trattativa per l'acquisizione di un fabbricato di Montecatini Terme sito in Viale Diaz e posseduto sino al 2016 per tramite di un contratto di leasing immobiliare. L'acquisizione del fabbricato sarebbe possibile grazie alle liquidità generate nel corso dell'esercizio 2017 e soprattutto 2018. Alla data del 31.12.2017, il debito complessivo verso la società di leasing ammontava a circa 836mila euro.

## Operazioni con parti correlate

Le parti correlate comprendono principalmente, oltre gli amministratori e i sindaci, la Regione Toscana, ente che esercita la direzione e coordinamento della Società, la Società Gestioni Termali Complementari S.r.l. e, in qualità di azienda sottoposta a controllo comune, la Azienda USL Toscana Centro.

I compensi di amministratori e sindaci per l'esercizio 2017 sono di seguito dettagliati:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	27.831	16.494

La Società ha ricevuto un finanziamento da parte della Regione ancora da rimborsare per €252.394. Non sono vantanti crediti.

Con la controllata Società Gestioni Termali Complementari S.r.l. sono maturati €1.000 di costi inerenti a servizi amministrativi non ancora corrisposti alla data di riferimento del bilancio.

Alla data di riferimento del bilancio, la Società vantava un credito verso la Azienda USL Toscana Centro di €809.551, incassato, come già detto, per €701.392, nel corso dell'esercizio 2018 e riferito a prestazione termali a fronte di €284 di debiti.

I ricavi derivanti dalle prestazioni termali offerte alla suddetta Azienda ammontano come già rilevato a €1.529.125, mentre i costi risultano pari a €2.707, da riferirsi ad analisi delle acque.

Ulteriori dettagli in merito ai rapporti con altre realtà del gruppo sono inseriti nella Relazione sulla gestione.

In ultimo, si evidenzia che nel corso del 2017 è stata definita la trattativa di vendita, in precedenza descritta, della Palazzina Direzione con il Comune di Montecatini, socio di minoranza della Società.

## **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>).

Si riporta di seguito in linea con il disposto dell'art.2497-bis, co.4, cc, un prospetto riepilogativo dei dati

essenziali dell'ultimo rendiconto generale per l'esercizio finanziario 2017 approvato della Regione Toscana. Si ricorda che la Regione Toscana predispone il proprio rendiconto generale ai sensi dell'articolo 63, co. 2, del d.lgs 118/2011 recante "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42". Il citato rendiconto è comprensivo del conto del bilancio, del conto economico e dello stato patrimoniale.

REGIONE TOSCANA  
DATI ESSENZIALI DEL RENDICONTO GENERALE 2017

<b>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>		
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	33.901.656	41.266.921
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	807.267.167	671.789.068
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	453.746.177	472.608.535
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>1.294.915.000</b>	<b>1.185.664.524</b>
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<i>Rimanenze</i>	31.885	0
<i>Crediti</i>	5.738.245.665	6.456.228.021
<i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzi</i>	0	0
<i>Disponibilità liquide</i>	289.450.824	229.741.241
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>6.027.728.373</b>	<b>6.685.969.262</b>
<b>RATEI E RISCONTI</b>		
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>51.941</b>	<b>134.648</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>7.322.695.315</b>	<b>7.871.768.434</b>
<b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>		
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>-2.280.689.484</b>	<b>-2.632.468.528</b>
<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
<b>Totale Fondi rischi ed oneri</b>	<b>41.936.226</b>	<b>51.730.806</b>
<b>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</b>		
<b>Totale TFR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DEBITI</b>		
<b>Totale debiti</b>	<b>8.620.849.825</b>	<b>9.530.068.083</b>
<b>RATEI E RISCONTI</b>		
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>940.598.749</b>	<b>922.438.073</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>7.322.695.315</b>	<b>7.871.768.434</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
<b>COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE</b>	<b>9.274.763.271</b>	<b>9.451.864.976</b>
<b>COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE</b>	<b>8.972.588.607</b>	<b>9.184.195.424</b>
<b>DIFFERENZA TRA COMP.POSITIVI E NEGATIVI DI GESTIONE</b>	<b>302.174.664</b>	<b>267.669.551</b>
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-61.448.536</b>	<b>-58.350.456</b>
<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>-6.307.455</b>	<b>-16.798.442</b>
<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	<b>45.115.545</b>	<b>296.193.714</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>279.534.218</b>	<b>488.714.367</b>
<i>Imposte</i>	<i>11.776.963</i>	<i>11.617.846</i>
<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>267.757.255</b>	<b>477.096.521</b>

## Copertura della perdita

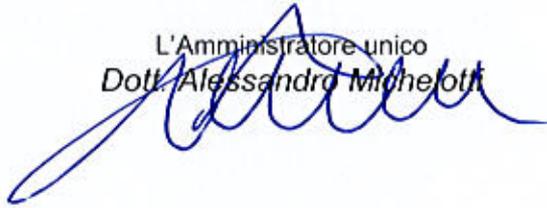
Ai fini della copertura delle perdite d'esercizio 2016 e 2017, rideterminate a seguito del passaggio agli IAS/IFRS – pari a complessivi € 3.574.622– sono state prese in considerazione le riserve di patrimonio netto, così come riportate nella Nota Integrativa, e segnatamente i criteri di utilizzabilità delle stesse.

La quota disponibile di tali riserve ammonta complessivamente a € 6.891.507 ed include Altre riserve per € 2.938.839, la Riserva First Time Adoption per € 2.623.946, Riserve da valutazione per € 239.327 e Riserva legale per € 1.089.395.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 2364 bis del Codice Civile, si propone la copertura della perdite d'esercizio mediante imputazione alla Altre Riserve per € 2.938.839 per il restante importo alla Riserva First Time Adoption per € 2.623.946.

Montecatini Terme, 5 aprile 2019

L'Amministratore unico  
Dott. Alessandro Michelotti



### ***Allegato 1 - Transizione ai principi contabili internazionali (IFRS)***

Si riportano di seguito, con gli importi indicati in unità di Euro, i prospetti di **Stato Patrimoniale** di Terme di Montecatini S.p.A.:

- al 1° gennaio 2016;
- al 31 dicembre 2016.

Tali prospetti evidenziano:

- i valori secondo i principi contabili italiani;
- i valori secondo i principi contabili italiani riclassificati secondo gli schemi IAS/IFRS;
- le rettifiche per l'adeguamento ai principi IAS/IFRS;
- i valori secondo gli schemi IAS/IFRS adeguati in funzione degli applicati principi.

È utile ricordare che la colonna inerente il bilancio al 1° gennaio 2016 accoglie le variazioni apportate per uniformarsi alle previsioni del D.lgs 139/2015. In base ai principi contabili nazionali, le correzioni apportate impattano, infatti, sul patrimonio netto iniziale dell'esercizio 2016.

Si riporta inoltre di seguito (sempre con gli importi indicati in unità di Euro) anche il prospetto di **Conto Economico** di Terme di Montecatini S.p.A. dell'esercizio 2016 che evidenzia:

- i valori secondo i principi contabili italiani riclassificati secondo gli schemi IAS/IFRS;
- le rettifiche per l'adeguamento ai principi IAS/IFRS.

Preliminarmente all'esame dei valori rideterminati alla data del passaggio, è utile ricordare che Terme di Montecatini spa ha predisposto il proprio bilancio d'esercizio 2016 in base alle nuove disposizioni giuscontabili del d.lgs 139/2015, entrato in vigore con riferimento ai bilanci dell'esercizio 2016.

In questa prospettiva, la Società ha approvato con il bilancio d'esercizio 2016 anche un comparativo 2015 restated. Anche nella logica di adeguamento dei valori espressi per un bilancio IAS/IFRS, le considerazioni di seguito espresse partono dai valori civilistici della Società al 1° gennaio 2016 esposti nel bilancio d'esercizio 2016.

Stato patrimoniale al 1° gennaio 2016	ITA GAAP	Riclassifiche IAS/IFRS	ITA GAAP riclassificati secondo IAS/IFRS	Rettifiche IAS/IFRS	IAS/IFRS	Note
<b>ATTIVITA'</b>						
<b>Attività non correnti</b>						
Immobili, impianti e macchinari	54.392.713		54.392.713	16.641.280	71.033.993	(1)
Beni in leasing	0		0	683.016	683.016	(2)
Attività immateriali	9.313		9.313		9.313	
Partecipazioni in imprese controllate	8.869.000		8.869.000	-5.098.000	3.771.000	(3)
Crediti per imposte anticipate	1.414.094		1.414.094	-1.056.445	357.649	(4)
Crediti tributari	90.026		90.026		90.026	
Altre attività non correnti	175.946		175.946		175.946	
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>64.951.092</b>	<b>0</b>	<b>64.951.092</b>	<b>11.169.851</b>	<b>76.120.943</b>	
<b>Attività correnti</b>						
Rimanenze	52.323		52.323		52.323	
Crediti commerciali	778.423	299.030	1.077.453		1.077.453	(5)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	694.997		694.997		694.997	
Ratei e risconti attivi	317.351	-299.030	18.321		18.321	(5)
<b>Totale attività correnti</b>	<b>1.843.094</b>	<b>0</b>	<b>1.843.094</b>	<b>0</b>	<b>1.544.064</b>	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>66.794.186</b>	<b>0</b>	<b>66.794.186</b>	<b>11.169.851</b>	<b>77.964.037</b>	

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	ITA GAAP	Riclassifiche e IAS/IFRS	ITA GAAP riclassificati secondo IAS/IFRS	Rettifiche IAS/IFRS	IAS/IFRS	Note
------------------------------	----------	--------------------------	--	---------------------	----------	------

<b>Patrimonio netto</b>						
Capitale sociale	26.753.620		26.753.620		26.753.620	
Riserva legale	1.089.395		1.089.395		1.089.395	
Altre riserve	5.997.483		5.997.483		5.997.483	
FTA				2.623.946	2.623.946	
Utile/Perdita del periodo	-3.058.648		-3.058.648		-3.058.648	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>30.781.850</b>	<b>0</b>	<b>30.781.850</b>	<b>2.623.946</b>	<b>33.405.796</b>	
<b>Passività non correnti</b>						
Debiti finanziari non correnti	12.806.000	-11.955.500	850.500		850.500	
Benefici ai dipendenti (TFR)	812.526		812.526	48.470	860.996	(6)
Fondi per rischi ed oneri futuri	2.369.323		2.369.323		2.369.323	
Debiti per imposte differite	4.675.420		4.675.420	7.789.968	12.465.388	(7)
Altre passività non correnti	55.970		55.970		55.970	
<b>Totale Passività non correnti</b>	<b>20.719.239</b>	<b>-11.955.500</b>	<b>8.763.739</b>	<b>7.838.438</b>	<b>16.602.177</b>	
<b>Passività correnti</b>						
Debiti verso banche e altri finanziatori	8.405.225	12.277.511	20.682.736		20.682.736	(8)
Debiti commerciali	4.471.584		4.471.584	-152.109	4.319.475	
Debiti verso società di leasing				859.576	859.576	(2)
Debiti tributari	328.908		328.908		328.908	
Debiti verso istituti di previdenza	70.107	-70.107			-	
Altre passività correnti	814.613	716.322	1.530.935		1.530.935	
Altri debiti (ratei e risconti passivi)	1.202.660	-968.226	234.434		234.434	(9)
<b>Totale passività correnti</b>	<b>15.293.097</b>	<b>11.955.500</b>	<b>27.248.597</b>	<b>707.467</b>	<b>27.956.064</b>	
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>36.012.336</b>	<b>0</b>	<b>36.012.336</b>	<b>8.545.906</b>	<b>44.558.241</b>	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>66.794.186</b>	<b>0</b>	<b>66.794.186</b>	<b>11.169.851</b>	<b>77.964.037</b>	

Conto economico al 31 dicembre 2016	ITA GAAP	Riclassifiche IAS/IFRS	ITA GAAP riclassificati secondo IAS/IFRS	Rettifiche IAS/IFRS	IAS/IFRS
Ricavi ordinari	3.751.701		3.751.701		3.751.701
Altri ricavi	981.244		981.244		981.244
<b>Valore della produzione</b>	<b>4.732.945</b>		<b>4.732.945</b>		<b>4.732.945</b>
Costi per mat. prime, suss. di cons e merci	238.970		238.970		238.970
Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	8.675		8.675		8.675
Servizi e godimento beni di terzi	1.829.872		1.829.872	-16.460	1.813.412
Costo del personale	2.401.817		2.401.817	149.937	2.551.754
Oneri diversi di gestione	406.357		406.357		406.357
<b>Costi della produzione</b>	<b>4.885.691</b>		<b>4.885.691</b>	<b>133.477</b>	<b>5.019.168</b>
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>-152.746</b>		<b>-152.746</b>	<b>-133.477</b>	<b>-286.223</b>
Ammortamenti	959.744		959.744	283.487	1.243.231
Svalutazioni	187.081	-187.081	0	780	780
Perdite, accantonamenti	557.201	187.081	744.282		744.282
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>-1.856.772</b>		<b>-1.856.772</b>	<b>-417.744</b>	<b>-2.274.516</b>
Oneri finanziari	687.623		687.623	127.553	815.176
Svalutazione partecipazioni	2.870.124		2.870.124	-2.870.124	0
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>-5.414.519</b>	<b>0</b>	<b>-5.414.519</b>	<b>2.324.827</b>	<b>-3.089.692</b>
Imposte sul reddito	-81.340		-81.340	-109.089	-190.429
<i>di cui imposte differite</i>	-81.340		-81.340	-109.089	-190.429
<b>Utile/perdita d'esercizio</b>	<b>-5.333.359</b>		<b>-5.333.359</b>	<b>-2.433.916</b>	<b>-2.899.443</b>
Utili (perdite) attuariali ex IAS 19	0		0	143.636	143.636
<b>Utile economico complessivo</b>				<b>-2.290.280</b>	<b>-2.755.807</b>

<b>Stato patrimoniale al 31 dicembre 2016</b>	<b>ITA GAAP</b>	<b>Riclassifiche IAS/IFRS</b>	<b>ITA GAAP riclassificati secondo IAS/IFRS</b>	<b>Rettifiche IAS/IFRS</b>	<b>IAS/IFRS</b>	<b>Note</b>
<b>ATTIVITA'</b>						
<b>Attività non correnti</b>						
Immobili, impianti e macchinari	53.561.534		53.561.534	16.362.119	69.923.653	(1)
Beni in locazione				571.178	571.178	(2)
Attività immateriali	6.206		6.206		6.206	
Partecipazioni in imprese controllate	5.998.876		5.998.876	-2.227.876	3.771.000	(3)
Crediti per imposte anticipate	1.056.445		1.056.445	-1.056.445	0	(4)
Altre attività non correnti	165.921		165.921	-780	165.141	
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>60.788.982</b>	<b>0</b>	<b>60.788.982</b>	<b>13.648.196</b>	<b>74.437.178</b>	
<b>Attività correnti</b>						
Rimanenze	43.648		43.648		43.648	
Crediti commerciali	226.020	328.472	554.492		554.492	(5)
Crediti tributari	74.312		74.312		74.312	
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	262.638		262.638		262.638	
Ratei e risconti attivi	329.666	-328.472	1.194		1.194	(5)
<b>Totale attività correnti</b>	<b>936.284</b>	<b>0</b>	<b>936.284</b>		<b>936.284</b>	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>61.725.266</b>	<b>0</b>	<b>61.725.266</b>	<b>13.648.196</b>	<b>75.373.462</b>	

<b>Stato patrimoniale al 31 dicembre 2016</b>	<b>ITA GAAP</b>	<b>Riclassifiche IAS/IFRS</b>	<b>ITA GAAP riclassificati secondo IAS/IFRS</b>	<b>Rettifiche IAS/IFRS</b>	<b>IAS/IFRS</b>	

<b>Patrimonio netto</b>						
Capitale sociale	26.753.620		26.753.620		26.753.620	
Riserva legale	1.089.395		1.089.395		1.089.395	
Altre riserve	2.938.835		2.938.835		2.938.835	
Riserve da valutazione				143.636	143.636	
FTA				2.623.946	2.623.946	
Utile/Perdita(-) del periodo	-5.333.359		-5.333.359	2.433.916	-2.899.443	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>25.448.491</b>		<b>25.448.491</b>	<b>5.201.498</b>	<b>30.649.989</b>	
<b>Passività non correnti</b>						
Debiti finanziari non correnti	810.000	81.000	891.000		891.000	
Benefici ai dipendenti (TFR)	662.589		662.589	66.825	729.414	(6)
Fondi per rischi ed oneri futuri	2.770.262		2.770.262		2.770.262	
Debiti per imposte differite	4.236.431		4.236.431	7.680.879	11.917.310	(7)
Altre passività non correnti	55.986		55.986		55.986	
<b>Totale Passività non correnti</b>	<b>8.535.268</b>	<b>81.000</b>	<b>8.616.268</b>	<b>7.747.704</b>	<b>16.363.972</b>	
<b>Passività correnti</b>						
Debiti verso banche e altri finanziatori	20.052.699	651.356	20.704.055		20.704.055	(8)
Debiti commerciali	4.741.930		4.741.930	-137.047	4.604.883	
Debiti verso società di leasing				836.041	836.041	(2)
Debiti tributari	306.198		306.198		306.198	
Debiti verso istituti di previdenza	149.244	-149.244			0	
Altre passività correnti	567.953	1.016.981	1.584.934		1.584.934	
Ratei e risconti passivi	1.923.483	-1.600.093	323.390		323.390	(9)
<b>Totale passività correnti</b>	<b>27.741.507</b>	<b>-81.000</b>	<b>27.660.507</b>	<b>698.994</b>	<b>28.359.501</b>	
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>36.276.775</b>	<b>0</b>	<b>36.276.775</b>	<b>8.446.698</b>	<b>44.723.473</b>	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>61.725.266</b>	<b>0</b>	<b>61.725.266</b>	<b>13.648.196</b>	<b>75.373.462</b>	

## ***Riclassifiche***

In relazione alle principali "riclassifiche" operate alle singole voci delle situazioni patrimoniali di inizio e fine 2016, vengono qui di seguito fornite brevi note di commento.

Le riclassifiche dello Stato Patrimoniale sono relative a:

- le "partecipazioni in altre imprese", di importo non rilevante, sono state inserite in altre attività non correnti;
- i "ratei attivi" sono stati riclassificati tra i crediti commerciali;
- i "debiti verso istituti di previdenza" non sono più evidenziabili come voce autonoma nei nuovi schemi di bilancio e quindi riclassificati tra le "Altre passività correnti";
- i "debiti commerciali" sono stati parzialmente riclassificati come "debiti verso la società di leasing", quando riferiti a debiti per contratti di locazione finanziaria;
- i "ratei e risconti passivi" sono stati parzialmente riclassificati:
  - o in parte, come "debiti finanziari non correnti", quando riferiti a debiti verso obbligazionisti;
  - o in parte, come "debiti verso banche e altri finanziatori", quando riferiti a debiti verso le banche per lo più imputabili a oneri finanziari di competenza dell'esercizio o degli esercizi passati;
  - o in parte, come "altre passività finanziarie" quando assimilabili a "debiti vari".

Le principali riclassifiche del Conto Economico sono relative a:

- i componenti negativi di redditi imputabili alla locazione del bene, come meglio indicato nella sezione dedicata alla rideterminazione dei valori, non sono più iscritti come "servizi e godimento beni di terzi", bensì allocati secondo gli importi corrispondenti a riduzione del debito in sorte capitale in parte come oneri finanziari;
- le svalutazioni ricomprese nella voce "Perdite, accantonamenti e svalutazioni" del nuovo schema di bilancio accolgono anche le perdite su crediti commerciali;
- l'importo prima concernente l'ammortamento delle altre immobilizzazioni immateriali inerenti agli oneri finanziari capitalizzati è stato riportato tra gli oneri finanziari.

## ***Rettifiche***

In relazione alle principali e "rettifiche" operate alle singole voci delle situazioni patrimoniali di inizio e fine 2016, vengono qui di seguito fornite brevi note di commento.

## Voci di stato patrimoniale – ATTIVITA'

### Immobili, impianti e macchinari– Nota (1)

La Società ha optato per la revisione dei valori degli elementi della categoria Immobili, impianti e macchinari. A tale fine, i valori degli immobili sono stati allineati ai valori desunti da una perizia *ad hoc* che ha riportato nel bilancio i fair value degli elementi alla data di transizione, utilizzando gli stessi come surrogati del costo. La perizia riporta il fair value con riferimento a terreni, fabbricati, impianti fissi e opere esterne. Nei valori peritali sono inclusi, quindi, anche i costi inerenti le immobilizzazioni in corso, che quindi sono stati incorporati nel valore dei fabbricati in una logica di riclassificazione IAS.

Tale operazione ha comportato:

- Rivalutazioni pari a €27.238.017;
- Svalutazioni pari a €10.596.736.

I valori sono stati rideterminati in ragione della ricostruzione dei dati contabili del libro cespiti al fine anche di avere una corrispondenza per la rideterminazione dei valori dell'esercizio 2016 tra perizia effettuata e movimentazioni successive occorse ai beni medesimi.

L'effetto netto derivante dal passaggio agli IAS/IFRS ha, quindi, comportato alla data del passaggio un incremento complessivo di €16.641.281.

Di seguito, un maggior dettaglio della rideterminazione dei valori delle categorie di immobili, impianti e macchinari.

	ITA GAAP	Riclassifiche IAS/IFRS	ITA GAAP riclassificati secondo IAS/IFRS	Rettifiche IAS/IFRS	IAS/IFRS
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>Attività non correnti</b>					
Terreni e fabbricati	49.119.759		49.119.759	16.641.280	65.761.039
Impianti	4.343.273		4.343.273		4.343.273
Altre immobilizzazioni materiali	929.681		929.681		929.681
Immobili, impianti e macchinari	54.392.713		54.392.713	16.641.280	71.033.993

Nel corso dell'esercizio 2016, i beni utilizzati sono stati portati ad ammortamento, tenendo in considerazione anche l'utilizzo degli immobili. Ciò ha comportato l'iscrizione di ammortamenti di fabbricati per €543.373. L'ammortamento sui cespiti produttivi di reddito di importanza culturale è stato determinato tenendo in considerazione l'intero importo peritale, il quale è riferito immobile comprensivo nel suo complesso anche del valore del terreno. La particolarità storico artistica dei beni è tale, quindi, da presumere di attribuire ai beni immobili in oggetto un valore unitario.

## **Beni in leasing- Nota (2)**

### **Leasing finanziario su immobile**

Lo IAS 17 prevede che tutti i leasing che non trasferiscono sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene siano classificati come leasing operativi. Nel caso del leasing operativo, i canoni di locazione sono imputati a conto economico.

Alla data del passaggio la Società risultava titolare di un contratto di leasing immobiliare stipulato con la società Monte Paschi di Siena Leasing & Factoring relativo al fabbricato di Montecatini Terme Viale Diaz. La Società all'epoca del passaggio agli IAS/IFRS, pur non avendo ancora stabilito ancora in maniera definitiva il proprio intendimento di riscattare il bene, aveva tuttavia già intrapreso contatti per concludere in tal senso l'operazione. Per tale motivo, il leasing è contabilizzato come leasing finanziario, ricorrendo le condizioni per tale contabilizzazione ai sensi dello IAS 17. Alla data del passaggio risultano quindi iscritti tra le attività il valore del bene come se questo fosse stato contabilizzato sin dalla data di inizio utilizzo dello stesso, e tra le passività il valore dei flussi finanziari attualizzati derivanti dai canoni non corrisposti, nonché dall'attualizzazione dei canoni dovuti e dal riscatto del bene.

## **Partecipazioni in imprese controllate- Nota (3)**

Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte nel bilancio ITA GAAP nelle immobilizzazioni al loro costo storico. La Società opta per iscrivere la partecipazione nella controllata "Gestioni Complementari Termali S.r.l." al fair value, quale surrogato del costo, alla data del passaggio agli IAS/IFRS, per poi valutare la stessa con il criterio del costo come concesso dallo IAS 27, Bilancio separato.

In questa prospettiva, a seguito di verifiche effettuate sul valore di mercato della partecipazione determinato indirettamente secondo tecniche riconosciute, alla data della transizione, il fair value è risultato essere pari a 3.771.000, corrispondente ai valori di perizia dei beni immobili di proprietà della società, secondo quanto riportato da apposita perizia, al netto delle passività operative. Questo ha implicato un abbattimento dell'attivo patrimoniale per 5.089.000 euro. La partecipazione risultava svalutata nel bilancio dell'esercizio 2016 per 2.870.000 euro. Tale svalutazione è stata ripresa nel bilancio *restated* con gli IAS/IFRS per il periodo 2016. Nel passaggio la partecipazione è stata valorizzata in via prudenziale al fair value.

## **Imposte anticipate – Nota (4)**

Le imposte anticipate iscritte sono state in buona parte eliminate in sede di passaggio agli IAS/IFRS. La svalutazione ha portato a un decremento di €1,056milioni. Le imposte anticipate mantenute sono quelle presumibilmente utilizzabili negli esercizi a venire. Non sono state rilevate imposte anticipate derivanti dal passaggio agli IAS/IFRS ai fini prudenziali.

## **Ratei e risconti attivi- Nota (5)**

I ratei attivi sono stati riclassificati come crediti verso clienti per €299.030.

## **Voci di stato patrimoniale – PASSIVITA'**

### **Benefici ai dipendenti- Nota (6)**

I principi contabili italiani richiedono di rilevare la passività per il trattamento di fine rapporto (T.F.R.) sulla base del debito nominale maturato secondo le disposizioni civilistiche vigenti alla data di chiusura del bilancio; secondo gli IAS/IFRS, l'istituto del T.F.R. rientra nella tipologia dei piani a benefici definiti, soggetti a valutazioni di natura attuariale per esprimere il valore attuale del beneficio, erogabile al termine del rapporto di lavoro, che i dipendenti hanno maturato alla data di bilancio. Tale differente impostazione contabile ha determinato la rilevazione di tutti gli utili e le perdite attuariali alla data di transizione, comportando: al 1° gennaio 2016 un aumento della voce del passivo -e un eguale decremento del patrimonio netto- per €48.470. Al 31 dicembre 2016 si è rilevato una perdita attuariale di euro 66.825 rispetto al medesimo dato patrimoniale determinato con le previsioni civilistiche dell'art.2120, c.c. Le variazioni dell'esercizio sono state imputate in parte a conto economico per quanto concerne gli *interest costs*, in parte a patrimonio netto per quanto concerne gli utili e le perdite attuariali.

### **Imposte differite - Nota (7)**

La variazione dei valori patrimoniali in sede di passaggio agli IAS/IFRS ha comportato differenze temporanee imponibili tra valori contabili e valori fiscali, generando un accrescimento del fondo imposte differite (passività fiscali differite) per € 7.789.968.

L'importo è stato calcolato in funzione dei maggiori valori emersi in sede di transizione, con specifico riferimento ai terreni e fabbricati aventi un maggior valore alla data del passaggio e all'iscrizione del bene in leasing. Le imposte anticipate (attività fiscali differite) inerenti alle svalutazioni non sono state iscritte per i motivi di cui alla Nota (3).

### **Debiti verso banche e altri finanziatori- Nota (8)**

I debiti verso banche e altri finanziatori sono stati incrementati, oltre che del valore dei ratei passivi rappresentativi di oneri finanziari per €322.011, nel bilancio al 31 dicembre 2016, oltre che per gli interessi effettivi derivanti dall'adozione del costo ammortizzato, anche per gli interessi passivi relativi al fondo per i benefici ai dipendenti per €12.054.

### **Altri debiti (ratei e risconti passivi)- Nota (9)**

Come già detto, i ratei passivi sono stati in parte riclassificati come "debiti finanziari non correnti" per la quota imputabile ai debiti verso obbligazionisti" e in parte come "debiti verso banche e altri finanziatori" per la quota imputabile agli oneri finanziari non corrisposti alla data di chiusura

### Voci di conto economico

Le principali rettifiche del conto economico dell'esercizio 2016, già illustrate con l'esame delle pertinenti voci patrimoniali è imputabile essenzialmente a:

- servizio e godimento beni di terzi. Modificato a seguito della nuova contabilizzazione del leasing finanziario;
- costo del lavoro. Le variazioni inerenti agli utili e alle perdite attuariali dell'esercizio 2016 sono iscritte nel conto economico complessivo del bilancio d'esercizio 2016;
- ammortamenti. Sono stati rideterminati in ragione delle variazioni apportate ai beni ammortizzabili che sono stato oggetto di nuova determinazione del valore al passaggio agli IAS/IFRS. Specificamente, si rilevano le seguenti differenze:
  - o €107.513 in decremento a seguito della rideterminazione degli ammortamenti di altre immobilizzazioni immateriali come oneri finanziari nella logica del costo ammortizzato;
  - o €56.460 in decremento, in ragione del fatto che i cespiti ammortizzabili hanno un valore inferiore nel bilancio IAS/IFRS rispetto al medesimo valore riportato nel bilancio predisposto con le norme del codice civile;
  - o €335.621 in aumento, in ragione dei maggiori ammortamenti apportati a fabbricati precedentemente non ammortizzati;
  - o €111.839 in aumento a seguito dell'iscrizione in bilancio del bene in leasing.
- oneri finanziari. Risentono in parte della riclassificazione degli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali come oneri finanziari a incremento del debito finanziario nella logica del costo ammortizzato, in parte dell'imputazione degli interessi passivi legati ai benefici per i dipendenti;
- la svalutazione della partecipazione controllata effettuata nell'esercizio 2016 è stata ripresa, in quanto la svalutazione (per importo eccedente) era già stata effettuata in sede di passaggio agli IAS/IFRS.

#### ***Effetti fiscali derivanti dal passaggio***

Il passaggio agli IAS/IFRS, in quanto fiscalmente neutro, comporta una serie di disallineamenti temporanei tra valori contabili e pertinenti valori fiscali. La seguente tabella evidenzia i riflessi inerenti le variazioni dei valori patrimoniali e l'impatto sulla fiscalità differita.

	Patrimonio Netto 01.01.2016	Patrimonio Netto 31.12.2016	Conto economico 2016
Rettifiche:			
Terreni e fabbricati rivalutazioni	27.238.017	26.958.456	-279.561
Effetto fiscale rivalutazioni	-7.599.407	-7.521.521	77.886
Terreni e fabbricati svalutazioni	-10.596.736	-10.596.736	0
Effetto fiscale svalutazioni			
Beni in leasing	683.016	571.177	-111.839
Effetto fiscale	-190.561	-159.358	31.203
Partecipazioni controllate	-5.098.000	-2.227.876	2.870.124
Effetto fiscale			

Imposte anticipate	-1.056.445	-1.056.445	0
Effetto fiscale			
Partecipazioni controllate	0	-780	-780
Effetto fiscale			
TFR	-48.470	-66.825	-18.355
Effetto fiscale			
Debiti verso società di leasing	-707.468	-707.468	0
Effetto fiscale			
<b>Totale rettifiche al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>2.623.946</b>	<b>5.192.624</b>	<b>2.568.678</b>

### **PROSPETTO DI RICONCILIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO**

Ad integrazione dei prospetti di riconciliazione delle situazioni patrimoniali ed economica sopra riportate, nel seguito viene riportato il prospetto di riconciliazione del patrimonio netto al 1° gennaio 2016 ed al 31 dicembre 2016 e dell'utile dell'esercizio 2016.

Il prospetto di riconciliazione del patrimonio netto al 31 dicembre 2016 è riportato di seguito:

<b>Patrimonio netto</b>	<b>31/12/16</b>	<b>rettifiche IAS/IFRS</b>	<b>31/12/16</b>
I - Capitale	26.753.620		26.753.620
IV - Riserva legale	1.089.395		1.089.395
VII - Altre riserve, distintamente indicate	2.938.835		2.938.835
Riserve da valutazione		143.636	143.636
Riserva FTA		2.623.946	2.623.946
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-5.333.359	2.433.916	-2.899.443
<b>Tot. patrimonio netto</b>	<b>25.448.491</b>	<b>5.201.498</b>	<b>30.649.989</b>

Per i commenti relativi alle variazioni si rimanda alle Note di commento ai prospetti di stato patrimoniale e conto economico riportate in precedenza.

### **Effetti sul rendiconto finanziario al 31 dicembre 2016**

Secondo lo IAS 7, le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e che sono soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore. Pertanto, un impiego finanziario è classificato solitamente come disponibilità liquida equivalente solo quando è a breve scadenza, ovvero a tre mesi o meno dalla data d'acquisto.

Il Rendiconto Finanziario deve evidenziare separatamente i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio, di investimento e di finanziamento:

- **flusso monetario da attività di esercizio:** i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio sono connessi principalmente all'attività di produzione del reddito e vengono rappresentati dalla società utilizzando il *metodo indiretto*; secondo tale metodo l'utile di esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che, nell'esercizio, non hanno comportato esborsi ovvero, non hanno originato liquidità (operazioni di natura non monetaria), quali, ad esempio, ammortamenti, variazione dei crediti e debiti, ecc.;
- **flusso monetario da attività di investimento:** l'attività di investimento è indicata separatamente perché essa è, tra l'altro, indicativa di investimenti/disinvestimenti effettuati con l'obiettivo di ottenere in futuro ricavi e flussi di cassa positivi;
- **flusso monetario da attività finanziaria:** l'attività di finanziamento è costituita dai flussi che comportano la modificazione dell'entità e dalla composizione del patrimonio netto e dei finanziamenti ottenuti.

Di seguito viene presentato il rendiconto finanziario dell'esercizio 2016 che evidenzia separatamente i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio, di investimento e di finanziamento.

	2016 ITA GAAP	rettifiche IAS/IFRS	2016 IAS/IFRS
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>-€ 5.333.359</b>	<b>€ 2.433.916</b>	<b>-€ 2.899.443</b>
Imposte sul reddito	-€ 81.340	-€ 109.089	-€ 190.429
Interessi passivi/(interessi attivi)	€ 795.135	€ 20.041	€ 815.176
(plusvalenze)/minusvalenze da cessione attività	€ 0	€ 0	€ 0
<b>1. Utile (perdita) ante imposte, interessi, dividendi e plus/minus da cessione</b>	<b>-€ 4.619.564</b>	<b>€ 2.344.868</b>	<b>-€ 2.274.696</b>
Accantonamenti ai fondi	€ 557.201	€ 187.081	€ 744.282
Ammortamenti di immobili, impianti e macchinari e attività immateriali	€ 852.231	€ 390.513	€ 1.242.744
Altre rettifiche	€ 3.057.205	-€ 3.055.758	€ 1.447
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>-€ 152.927</b>	<b>-€ 133.296</b>	<b>-€ 286.223</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	€ 8.675	-€ 17.350	-€ 8.675
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	€ 353.007	€ 169.954	€ 522.961
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	€ 270.346	€ 15.000	€ 285.346
Decremento/(incremento) ratei e risconti passivi	€ 720.823	-€ 631.867	€ 88.956
Altre variazioni del capitale circolante netto	-€ 164.476	-€ 278.632	-€ 443.108
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>€ 1.035.448</b>	<b>-€ 876.191</b>	<b>€ 159.257</b>
Interessi incassati/(pagati)	-€ 687.623	€ 687.623	€ 0
(Imposte sul reddito pagate)	€ 0	€ 0	€ 0
Utilizzo dei fondi	-€ 306.199	€ 306.199	€ 0
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>€ 41.626</b>	<b>€ 117.631</b>	<b>€ 159.257</b>
<b>Flusso finanziario della gestione operativa (A) (1+2+3+4)</b>	<b>€ 41.626</b>	<b>€ 117.631</b>	<b>€ 159.257</b>
<b>Immobili, impianti e macchinari (Investimenti)</b>	<b>-€ 48.458</b>	<b>€ 1.032.754</b>	<b>984.296</b>
disinvestimenti immobili, impianti e macchinari	€ 31.607	€ 0	€ 31.607
<b>Attività immateriali (Investimenti)</b>	<b>-€ 1.092</b>	<b>€ 0</b>	<b>-€ 1.092</b>
disinvestimenti attività immateriali	€ 12.095	€ 0	€ 12.095
<b>Attività finanziarie (Investimenti)</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>
disinvestimenti attività finanziarie	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-€ 5.848</b>	<b>€ 1.032.754</b>	<b>€ 1.026.906</b>
<b>Mezzi di terzi</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>
Accensione finanziamenti	€ 0	€ 0	€ 0
Rimborso finanziamenti	-€ 456.039	-€ 297.765	-€ 753.804
<b>Mezzi propri</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>
Aumento di capitale a pagamento	€ 0	€ 0	€ 0
rimborso capitale	-€ 12.097	€ 12.097	€ 0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	€ 0	€ 0	€ 0
cessione (acquisto) azioni proprie	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-€ 468.136</b>	<b>-€ 285.668</b>	<b>-€ 753.804</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A + B + C)</b>	<b>-€ 432.359</b>	<b>-€ 0</b>	<b>-€ 432.359</b>
Disponibilità liquide al 1° gennaio 201X	€ 694.997	€ 0	€ 694.997
Disponibilità liquide al 31 dicembre 201X	€ 262.638	€ 0	€ 262.638

## **RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO AI SENSI DELL'ART. 6, C. 2 E DELL'ART. 14, C. 2 DEL D.LGS. 175/2016**

### **INQUADRAMENTO SOCIETARIO**

La Società predispone per la prima volta la propria "Relazione sul governo societario".

Le Terme di Montecatini sono un centro di competenza per la salute ed il benessere nella Provincia di Pistoia e costituiscono ormai da anni un punto di riferimento del turismo termale sia per la popolazione locale che per il turismo di tutta la Toscana. Il numero dei clienti e visitatori evidenzia che le Terme di Montecatini sono diventate un fattore imprescindibile per la qualità della vita e per l'offerta turistica nella nostra provincia. Le prestigiose collaborazioni con altri enti e società, sono un altro elemento di primaria importanza che, di riflesso, attira clienti da tutta l'Europa.

Le Terme di Montecatini sono uno degli stabilimenti termali più antichi e prestigiosi d'Italia a fini terapeutici. In particolare, le Terme di Montecatini sono famose in tutto il Mondo per le terapie idropiniche, che servono a curare le patologie legate a un cattivo funzionamento dell'apparato gastroenterico.

Le Terme di Montecatini spa rappresentano un punto di riferimento in tutta la Toscana, nonostante che a tutt'oggi siano prive di un turismo ludico nel vero senso della parola.

L'unicità dell'attività promossa nel contesto non solo locale e la composizione particolare della propria struttura patrimoniale, dotata di importi immobili a valenza storico-artistica, comporta l'impossibilità di effettuare comparazioni a livello nazionale e, nell'ambito dell'indagine proposta, un confronto con la situazione di altri "comparabili".

### **INQUADRAMENTO NORMATIVO**

L'obbligo di predisposizione della "Relazione sul governo societario" origina dal disposto del D.LGS. 175/2016 (art. 6, c. 2 e art. 14, c. 2), il quale prevede che le società a controllo pubblico predispongano specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e individuino strumenti ed indicatori idonei per monitorare lo stato di solidità della Società e segnalare predittivamente i primi sintomi di crisi aziendale al fine di prevenire potenziali rischi patrimoniali, finanziari ed economici a danno dei soci, nonché di favorire la trasparenza dei meccanismi di raccolta e gestione delle informazioni necessarie al monitoraggio nei confronti dei soci stessi, ponendo in capo all'organo di amministrazione ed a quello di controllo, obblighi informativi sull'andamento della Società.

La Società rientra nell'ambito di applicazione della normativa considerato che è soggetta a direzione e coordinamento della Regione Toscana.

Specificamente, l'art.14, co.2 dispone che *"Qualora emergano, nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento"*.

Tale adempimento specifico è stato introdotto solo con il Decreto Madia sulle Partecipate, nel mese di agosto 2016.

L'attività di verifica svolta si declina principalmente nell'analisi dei risultati conseguiti e misurati tramite i principali indicatori economici, finanziari e patrimoniali finalizzati a monitorare il "livello di salute" della Società e quindi prevenire i rischi di crisi aziendale, nonché per mezzo della previsione di un piano aziendale predisposto tramite l'aiuto di advisor indipendente che in seguito sarà riassunto per evidenziare, come richiesto dalla *ratio* della norma, oltre alla situazione esistente al 31.12.2017 anche le proposte per la gestione futura. Alla data di stesura della presente relazione, la Società ha presentato alle banche una bozza di piano di risanamento che deve ancora essere concordato. Le linee strategiche della bozza di piano sono già state riportate nel bilancio e nella relazione sulla gestione, e sono ribadite, funzionalmente alla finalità della relazione, nel presente documento.

Per monitorare costantemente l'andamento della gestione aziendale, è eseguita anche attività di monitoraggio svolta dal collegio sindacale.

Il seguente contributo rappresenta, perciò, un documento specifico le valutazioni richieste dal D.Lgs. 175/2016 sui rischi di crisi aziendale, articolati sui dati già predisposti nel reporting finanziario della Società anche alla luce della sua lettura in una chiave prospettica.

## **ANALISI DELL'ANDAMENTO FINANZIARIO**

È utile premettere che la Società è già considerata in una situazione di crisi. Tale crisi muove su due livelli:

- crisi economica, dovuta all'attuale non raggiungimento dell'equilibrio operativo per tramite della propria attività caratteristica;
- crisi finanziaria, legata allo stato di tensione finanziaria, generato soprattutto da investimenti sui beni immobiliari effettuati nel passato che non hanno portato ai risultati previsti. Tali investimenti hanno generato nel corso degli anni un forte indebitamento finanziario.

In questa prospettiva, il bilancio, sempre predisposto nell'ottica della continuità aziendale, oltre ad evidenziare la circostanza di indebitamento, consente di evidenziare alcune considerazioni in merito alla situazione esistente sulla base dei seguenti elementi informativi:

- la predisposizione del bilancio nella logica IAS/IFRS, anche in una prospettiva di miglior rappresentazione del patrimonio immobiliare con conseguente possibilità di attribuire al bilancio un significato appropriato e razionale sotto il profilo decisionale;
- l'esame nel bilancio d'esercizio medesimo dell'analisi dei rischi finanziari e non finanziari; e
- la redazione della relazione gestione, in cui sono contenuti molteplici indicatori finanziari che consentono di effettuare alcune considerazioni di sintesi di seguito esposte.

Per quanto detto, si rinvia al reporting finanziario per eventuali approfondimenti sulle tematiche menzionate nella presente relazione per eventuali ulteriori approfondimenti.

La predisposizione del bilancio con gli IAS/IFRS ha comportato la riscrittura e la riclassificazione delle poste a partire dal 1° gennaio 2016. Tale situazione configura la possibilità di sviluppare analisi storiche per il periodo che va dal 1° gennaio 2016 sino al 31 dicembre 2017.

## **Posizione patrimoniale-finanziaria**

Ai fini espositivi, si evidenziano separatamente, seppur tra loro connesse, la posizione finanziaria e la posizione patrimoniale.

### Posizione finanziaria

La situazione di tensione finanziaria in cui la Società si viene a trovare è dovuta primariamente al debito mantenuto nei confronti delle banche e generato nel corso degli ultimi anni.

La posizione finanziaria evidenzia, quindi, un'alta concentrazione di rischi finanziari. Si riporta, in una logica informativa, la sezione dei rischi finanziari riportata nel bilancio d'esercizio.

#### **Informativa sugli strumenti finanziari**

L'informativa sui rischi finanziari ex IFRS 7 comprende l'analisi di: rischio di mercato; rischio di credito; e, rischio di liquidità.

*Rischio di mercato:* La società, considerato il core business che svolge, non è esposta al rischio di variazioni di tassi di cambio essendo in sostanza tutta la sua attività denominata nella valuta di conto, con eccezioni assolutamente non significative.

La società in relazione al rischio derivante dall'oscillazione dei tassi d'interesse non ha ritenuto di doversi garantire, mediante la stipula di strumenti finanziari derivati.

In relazione al rischio di prezzo, la Società non ha rilevato particolari rischi di rialzo del costo dei prodotti adottati per lo svolgimento dell'attività.

*Rischio di credito:* La società ha una significativa concentrazione del rischio di credito in capo ad alcuni debitori, in particolare affittuari delle aziende o dei rami d'azienda di proprietà della società o conduttori dei beni concessi in locazione.

Particolarmente grave si presenta la posizione del ramo d'azienda "Lido delle Panteraie", la cui crisi è drammaticamente esplosa nel corso del 2015 per concludersi con il fallimento della società affittuaria il 17.1.2018. Altra posizione che merita di essere menzionata è quella inerente il credito vantato verso la Società Baby Paradise sas di Elizabeth maria Ramirez & C. che è lievitato notevolmente. In data 17.6.2017 le Terme di Montecatini spa hanno notificato alla società affittuaria un decreto ingiuntivo al fine di riuscire a recuperare la somma di €. 45.095 inerente il credito residuo del 2015-2016 ed inerente i primi 5 mesi del 2017.

Sono state dunque oggetto di svalutazione individuale le posizioni per le quali sussista un'oggettiva condizione di parziale o totale inesigibilità. A fronte di crediti che non sono oggetto di svalutazione individuale vengono stanziati dei fondi su base collettiva, tenuto conto dell'esperienza storica e dei dati statistici.

Non si rilevano garanzie accessorie ottenute (quali pegni, ipoteche o fidejussioni, etc.) né altri strumenti di sostanziale garanzia ottenuti (per esempio, la canalizzazione di pagamenti da parte del debitore)

*Rischio di liquidità:* Attraverso la generazione di ricavi, la disponibilità di idonee linee di credito, la società ritiene di avere accesso a fondi sufficienti per far fronte al soddisfacimento dei fabbisogni finanziari correnti attuali.

La Società mantiene alti debiti nei confronti delle banche e di obbligazionisti, come risultante dai dati contabili riportati nel bilancio d'esercizio.

Nel corso del 2017 si sono generati circa 680.000 euro di interessi passivi non corrisposti.

La Società sta fronteggiando i rischi di liquidità per mezzo del piano posto in essere e di cui si è dato informazione in questa Relazione.

Si deve, peraltro, considerare che è in corso una trattativa per l'acquisizione di un fabbricato di Montecatini Terme sito in Viale Diaz e posseduto sino al 2016 per tramite di un contratto di leasing immobiliare. L'acquisizione del fabbricato sarebbe possibile grazie alle liquidità generate nel corso dell'esercizio 2017 e soprattutto 2018. Alla data del 31.12 2017, il debito complessivo verso la società di leasing ammontava a circa 836mila euro.

La Posizione Finanziaria Netta desunta dai dati contabili evidenzia una situazione importante situazione debitoria nei confronti specificamente delle banche e dei finanziatori terzi, quali obbligazionisti e società di leasing.

ANALISI PFN (€) TDM S.p.A.	CONS
	2017
Finanziamenti bancari a BT	908.542
Altre Attività Finanziarie	(5.595.640)
Attività non correnti possedute per la vendita	(3.512.237)
Liquidità Netta	(100.818)
<b>PFN A BREVE TERMINE</b>	<b>(8.300.153)</b>
Finanziamenti bancari a M/LT	19.996.000
Obbligazioni	810.000
Leasing	836.440
<b>PFN A MEDIO/LUNGO TERMINE</b>	<b>21.642.440</b>
Rettifiche costo ammortizzato	(511.612)
Debiti per interessi finanziari debito M/LT	1.184.108
Debiti per interessi finanziari obbligazioni	121.500
Fornitori scaduti/procedura esecutiva	2.763.343
<b>ALTRI DEBITI FINANZIARI M/L</b>	<b>3.557.339</b>
<b>PFN COMPLESSIVA</b>	<b>16.899.626</b>

La situazione di delicatezza in cui verte la Società è evidenziata dai margini di indebitamento indicato nella Relazione sulla gestione.

		2017	2016
Rapporto di indebitamento	= <u>C.I.</u>	78.943.521	75.373.462
	<u>C.N</u>	30.070.505	30.649.989
		262,5%	246%

Si evidenzia come, a fronte di uno squilibrio finanziario corrente (debiti esigibili), si presentano smobilizzi di immobili.

Ciò detto, la Società ha acquisito nel corso del 2018 un importante innesto di liquidità per circa 9,107mln di euro, con cui iniziare a fronteggiare la situazione esistente.

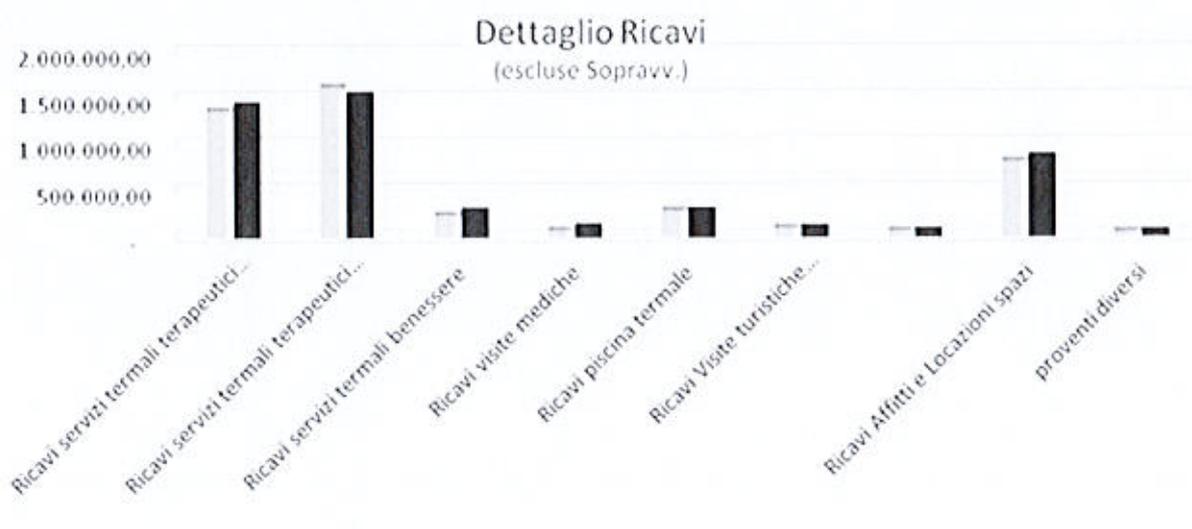
## Andamento economico

Il risultato operativo lordo dell'esercizio (EBITDA), espresso dalla differenza tra il valore ed i costi della produzione al netto di ammortamenti e svalutazioni passa da - 286.223 € a 5.488.412 €. L'importo del risultato, in esame, ai fini predittivi incorpora anche il rimborso UnipolSai di circa 5,6milioni €. Questo significa che, in un logica di costruzione dell'attività futura, la Società non può prescindere da una rivisitazione dell'organizzazione del proprio *core business*.

I ricavi caratteristici derivanti da attività termale sono aumentati di circa il 2%. Ciò evidenzia come, ancor più che sui ricavi, sia opportuno lavorare sui costi.

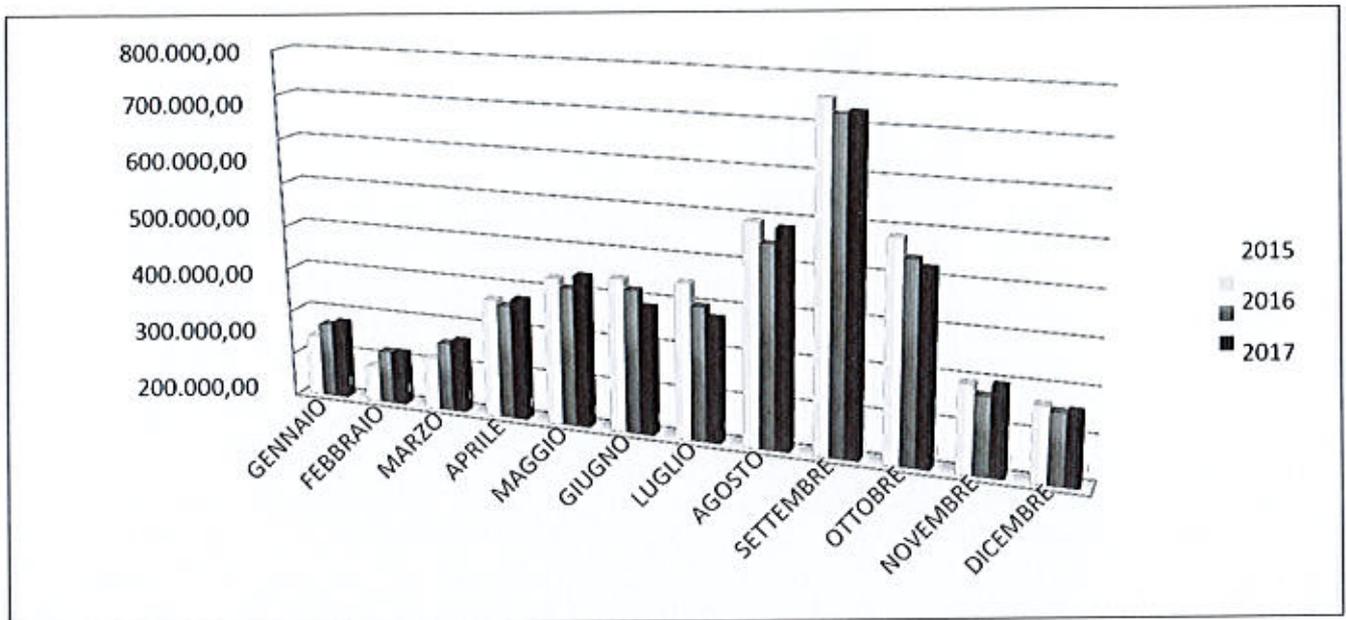
La seguente tabella riporta i dati contabili e gestionali di dettaglio divisi per mese:

<b>RICAVI SERVIZI TERMALI</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Var 2016-2017</b>
Ricavi servizi termali terapeutici pag.	1.369.129,02	1.417.938,12	48.809,10
Ricavi servizi termali terapeutici SSN	1.625.407,40	1.528.114,34	- 97.293,06
Ricavi servizi termali benessere	236.423,87	274.301,37	37.877,50
Ricavi visite mediche	72.758,00	102.757,60	29.999,60
Ricavi piscina termale	288.370,75	278.946,94	- 9.423,81
Ricavi Visite turistiche stabilimenti e serv fotografici	96.154,57	87.988,47	- 8.166,10
Ricavi vendita prodotti e merchandising	63.457,09	54.280,60	- 9.176,49
Ricavi Affitti e Locazioni spazi	812.230,51	853.665,53	41.435,02
proventi diversi	49.344,21	38.522,13	- 10.822,08
Sopravvenienze attive	119.669,01	5.649.874,90	5.530.205,89
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>4.732.944,43 €</b>	<b>10.286.390,00 €</b>	<b>5.553.445,57 €</b>



Pertanto, i dati in possesso evidenziano come i ricavi operativi siano in calo di circa il 9% anche per l'esercizio 2018, corroborando l'esigenza di riorganizzazione già denotata in precedenza.

La seguente tabella della Relazione sulla gestione mostra l'andamento stagionale del periodo 2015-2017.



Dall'analisi dei costi si evince come nel biennio 2016-2017 i costi della produzione siano diminuiti di circa il 4%.

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	227.601	238.970	-11.369	-5%
Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	7.725	8.675	-950	-
Servizi e godimento beni di terzi	1.892.084	1.813.412	78.672	4%
Costo del personale	2.240.159	2.551.754	-311.595	-
Oneri diversi di gestione	430.409	406.357	24.052	6%
<b>Costi della produzione</b>	<b>4.797.978</b>	<b>5.019.168</b>	<b>-221.190</b>	<b>-4%</b>

La cessazione naturale di alcuni rapporti lavorativi comporterà un'ulteriore stabile riduzione dei costi operativi (costi del personale). Si consideri, peraltro, che la conclusione dei rapporti di lavoro implicherà inevitabilmente la fuoriuscita di risorse finanziarie per la chiusura degli stessi.

Vale la pena aggiungere che il risultato economico d'esercizio si è chiuso con una perdita, a seguito di importanti imputazioni di costi non monetari quali: ammortamenti per € 1.197mila e perdite, accantonamenti e svalutazioni per €3.366mila. Tali imputazioni hanno portato a un EBIT di € 925.241 (a fronte di un EBIT negativo del 2016 pari a € -2.274.516). Il risultato economico dell'esercizio ha quindi portato a una perdita di € 675.179, come meglio illustrato nel bilancio e nella relazione sulla gestione.

## IL PIANO DI RIPRISTINO

La nota integrativa e la relazione sulla gestione hanno già esaminato, per quanto sopra indicato, l'attività prodotta dalla Società con riferimento all'attuazione di un piano, che possa risultare capace di ripristinare le condizioni di equilibrio economico e finanziario.

Nel corso del periodo successivo alla chiusura del bilancio 2017, peraltro, i rapporti con gli istituti bancari sono andati ulteriormente avanti, prendendo, da un lato, in considerazione anche i risultati pre-consuntivi 2018 e, dall'altro, fornendo ulteriori stimoli per considerazioni future.

La Società si è dotata di advisor indipendente tramite cui poter presentare un piano alle banche che possa proiettare la Società verso una nuova fase della propria storia.

In linea con il contenuto della menzionata reportistica aziendale, la Società sta trattando l'attuale situazione, in modo tale da poter:

- creare le condizioni per raggiungere un equilibrio economico a valere nel tempo;
- assolvere ai propri impegni finanziari.

Per tramite dell'advisor, la società sta, quindi, realizzando un piano industriale di risanamento da sottoporre agli istituti di credito (nel seguito il "Piano Industriale") le cui linee principali sono le seguenti:

- piano di dismissione immobiliare. L'ottenimento della liquidità necessaria per coprire buona parte dell'indebitamento bancario non può che provenire dalla dismissione di parte del prestigioso patrimonio immobiliare. Nello specifico, la dismissione degli asset non strumentali (per grande parte non utilizzati) è volta a determinare entrata di liquidità con impatto sostanzialmente nullo sulla gestione societaria, considerato che tali elementi non risultano strategici allo svolgimento dell'attività caratteristica;
- affidamento in concessione o locazione di beni non in uso. Contestualmente, al fine sia di generare reddito sia di valorizzare il patrimonio non utilizzato, la Società ha già studiato soluzioni alternative per taluni beni immobili, come per esempio l'affidamento in concessione del complesso immobiliare Leopoldine;
- Rimodulazione del debito bancario.

## **Equilibrio economico**

Il raggiungimento dell'equilibrio economico è possibile solo nel caso in cui la Società sia in grado di ottenere margini positivi dalla propria attività caratteristica.

Per fare questo, è possibile agire su due livelli:

- determinazione di maggiori ricavi;
- razionalizzazione dell'attuale struttura di costi, effettuando un'analisi puntuale delle principali voci di costo.

Dal punto di vista della ricerca di maggiori ricavi, la ricerca di un equilibrio operativo è perseguibile soprattutto attraverso un ampliamento del volume dei ricavi, orientato in modo principale all'allargamento dei servizi socio sanitari, anche convenzionati. Tale intervento richiede un'attenta analisi delle opportunità di mercato in considerazione anche delle evoluzioni che il mercato di riferimento della Società ha avuto nel corso degli ultimi anni.

La Società ha, inoltre, già dato vita a una serie di interventi di innovazione, quali:

- la creazione di un sito internet per la vendita on-line dei propri prodotti. Questo consentirà, attraverso una adeguata promozione e vista la ottima qualità dei prodotti termali, di incrementare il volume dei ricavi in questo settore;
- attraverso una serie di contatti con medici sia locali che della zona, la riqualificazione e valorizzazione delle cure idropiniche; anche questo dovrebbe essere un elemento che potrà portare nel breve periodo ad un incremento del volume dei ricavi;

- l'analisi di fattibilità per la creazione di una linea di strumenti sul macrobiota, attraverso la realizzazione di fermenti lattici che potrà, successivamente promuovere e vendere attraverso i medici stessi delle terme nei confronti dei pazienti che si sono avvalsi delle cure idropiniche presso gli stabilimenti.

In aggiunta, per i prossimi esercizi, l'attività termale dovrebbe essere affiancata da quella accessoria di affitto di immobili. Tale attività accessoria potrebbe costituire un plus rispetto alla situazione esistente.

La razionalizzazione dei costi è altra operazione imprescindibile, che sconta una esigenza derivante, anche, dal dover adattare la struttura aziendale alle reali esigenze societarie. A questo fine, è prevista un'attenta revisione delle principali voci di costo, quali i costi dei servizi di gestione degli stabilimenti termali nonché i costi relativi al personale con conseguente riduzione delle componenti negative di reddito. Oltre che sui costi di struttura derivanti dalla cessazione naturale di talune posizioni lavorative, l'intervento dovrebbe verte, come normale che sia, principalmente sui costi gestionali.

### **Equilibrio patrimoniale-finanziario**

Con specifico riferimento al punto relativo al debito bancario, sono in corso le trattative con il pool-bancario, creditore di un importo superiore a 20 milioni di euro, che dovrebbero essenzialmente prevedere:

- dismissione degli immobili non strategici;
- rimodulazione dei tassi di interesse;
- estinzione del debito in un periodo quinquennale in via principale per mezzo della cessione degli immobili con pagamento in linea con la cessione dei cespiti;
- utilizzo della liquidità per soddisfare le posizioni creditorie più critiche.

Al fine della realizzazione del piano, si rileva che la Società ha:

- come già detto, incassato circa €9 milioni per cessione Palazzina Direzione e per accordo transattivo con UnipolSai;
- già posto in essere talune manifestazioni di interesse volte alla cessione di alcuni dei principali cespiti.

Il piano che è oggetto di discussione con le banche dispone la dismissione entro il 2023 di una serie di immobili del prestigioso patrimonio della Società per poter sanare la propria posizione debitoria.

### **OSSERVAZIONI DI SINTESI**

Il bilancio evidenzia, nella prospettiva dell'indagine sulla continuità aziendale, le seguenti "molteplici significative incertezze" sulla continuità aziendale medesima:

- il realizzarsi del Piano Industriale, che dovrà essere approvato dai Soci e che sarà completato appena saranno definite le possibilità di accesso alle risorse finanziarie necessarie ad ottenere il consenso degli istituti di credito;
- la possibilità che gli istituti di credito chiedano il rientro dei debiti scaduti con escussione delle garanzie;
- il buon esito delle attività di dismissione delle immobilizzazioni, ad un valore non inferiore al valore recuperabile ed al valore contabile, finalizzate alla riduzione dell'indebitamento;
- il raggiungimento di un equilibrio economico-operativo duraturo nel tempo;

- l'ottenimento di interventi finanziari finalizzati a superare il gap temporale necessario ad effettuare le dismissioni degli immobili non strategici per raggiungere l'equilibrio investimenti/fonti di finanziamento.
- Il bilancio di esercizio è stato, pertanto, redatto nel presupposto della continuità aziendale pur in presenza delle incertezze sopra descritte.

Si riportano di seguito le considerazioni fornite a conclusione dell'indagine riportata nella nota integrativa per le quale "La continuità aziendale è pertanto soggetta alle predette molteplici significative incertezze, il cui positivo verificarsi dipende in modo significativo da fattori esterni alla Società, che non sono sotto il controllo dell'amministratore unico nonché dall'evolversi dei fattori interni.

Alla luce di quanto sopra illustrato, sebbene gli esiti delle azioni intraprese e delle negoziazioni con enti istituzionali e aziende di credito siano ancora in corso, si ritiene ragionevole ipotizzare la possibilità di raggiungere un accordo idoneo ad approvare e implementare un nuovo piano industriale volto alla soluzione dell'equilibrio fra investimenti e fonti di finanziamento con la dismissione degli immobili ad un valore non inferiore a quello desunto dalle perizie redatte da primario valutatore.

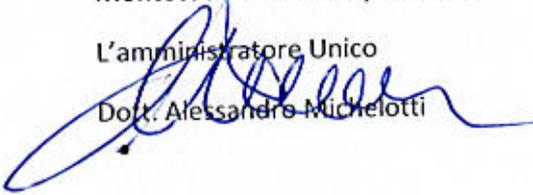
La recente monetizzazione della dismissione della Palazzina Regia ha evidenziato la possibilità di rientrare dall'indebitamento. Nel corso delle settimane successive alla presentazione della presente Relazione, la Società attende di concludere la rimodulazione del debito con le banche per poter guardare con maggiore serenità al futuro".

Nell'immediato, la Società, definiti i rapporti con le banche si dovrà dedicare alla gestione dei rapporti pendenti ai fini di utilizzare la disponibilità esistente in modo tale da non intaccare l'attuale gestione.

Montecatini terme 5 aprile 2019

L'amministratore Unico

Dott. Alessandro Michelotti





# Terme di Montecatini S.p.A.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017**  
(con relativa relazione della società di revisione)



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Viale Niccolò Machiavelli, 29  
50125 FIRENZE FI  
Telefono +39 055 213391  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto:kpmgspa@pec.kpmg.it)

## **Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

(La presente relazione sostituisce quella emessa in data 25 febbraio 2019)

*Agli Azionisti della  
Terme di Montecatini S.p.A.*

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### ***Dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Terme di Montecatini S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2017, del conto economico separato e complessivo, dei movimenti di patrimonio netto e del rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

Non esprimiamo un giudizio sul bilancio d'esercizio della Terme di Montecatini S.p.A. a causa degli effetti connessi alle incertezze descritte nel paragrafo "Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio" della presente relazione.

#### ***Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio***

(i) ***Limitazione alle procedure di revisione relative ai rapporti con fornitori e consulenti***

Alla data della presente non abbiamo ottenuto risposta alla nostra richiesta di conferma esterna inviata ad alcuni fornitori e consulenti e non siamo stati in grado di svolgere procedure alternative adeguate nella fattispecie. Tale circostanza non ci ha consentito di acquisire sufficienti ed appropriati elementi probativi al fine di accertare la completezza e l'accuratezza dei debiti verso fornitori esposti nel bilancio al 31 dicembre 2017.

(ii) ***Molteplici e significative incertezze con riferimento alla continuità aziendale***

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 evidenzia debiti verso banche e società di leasing per €23,3 milioni ed attività non correnti per €68,2 milioni riferite ad



immobili, impianti e macchinari per €64,4 milioni ed a partecipazioni in imprese controllate per €3,8 milioni.

L'amministratore unico, nel paragrafo della nota integrativa "Indagine sulla continuità aziendale", indica di aver redatto il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2017 nel presupposto della continuità aziendale, pur in presenza di elementi di incertezza, commentati nel seguito, che dipendono in modo significativo da fattori esterni alla Società che non sono sotto il controllo dell'amministratore unico, nonché dall'evolversi dei fattori interni.

In particolare l'amministratore unico evidenzia che la Società deve controvertire un trend negativo che rischia, al di là dell'importante esposizione debitoria nei confronti delle banche, di creare perdite d'esercizio fisiologiche e con tale obiettivo sta realizzando un piano industriale di risanamento da sottoporre agli istituti di credito (di seguito il "Piano industriale") che prevede tra l'altro:

- la ricerca di un equilibrio economico mediante l'ampliamento dei ricavi conseguente all'ampliamento dei servizi offerti e la razionalizzazione dei costi;
- la dismissione degli attivi immobiliari non strumentali con l'obiettivo di ridurre l'esposizione debitoria e
- la rimodulazione del debito bancario.

L'amministratore unico evidenzia inoltre che, nonostante le azioni migliorative poste in essere, allo stato attuale sussistono molteplici significative incertezze sulla continuità aziendale, tra le quali:

- l'approvazione da parte dei soci e la successiva realizzazione del Piano Industriale;
- l'efficace implementazione delle necessarie azioni finalizzate al raggiungimento di un equilibrio economico-operativo duraturo nel tempo;
- il positivo esito delle attività di dismissione delle immobilizzazioni ad un valore non inferiore al valore contabile;
- l'accordo con il sistema bancario in merito alla definizione di interventi finanziari finalizzati a superare il gap temporale necessario ad effettuare le dismissioni degli immobili non strategici per raggiungere l'equilibrio investimenti/fonti di finanziamento.

In tali circostanze, sebbene le negoziazioni con enti istituzionali e aziende di credito siano ancora in corso, l'amministratore unico indica di ritenere ragionevole la possibilità di raggiungere un accordo idoneo ad approvare e implementare un nuovo Piano Industriale volto al ripristino dell'equilibrio fra investimenti e fonti di finanziamento anche mediante la dismissione degli immobili non strumentali.

Quanto sopra descritto evidenzia che il presupposto della continuità aziendale è soggetto a molteplici significative incertezze con potenziali interazioni e possibili effetti cumulati sul bilancio.

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Siamo



indipendenti rispetto alla Terme di Montecatini S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Tuttavia, a causa degli aspetti descritti nel presente paragrafo non siamo stati in grado di formarci un giudizio sul bilancio d'esercizio della Società.

#### ***Altri aspetti – Riemissione della relazione di revisione***

La presente relazione di revisione sostituisce quella da noi precedentemente emessa in data 25 febbraio 2019, che già conteneva una dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio, in quanto l'amministratore unico della Società, in data 5 aprile 2019, ha modificato il progetto di bilancio delle Terme di Montecatini S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, rispetto a quello precedentemente presentato all'Assemblea degli azionisti in data 29 marzo 2019. In particolare l'amministratore unico ha modificato la contropartita contabile del fondo rischi di €1,6 milioni iscritto nell'esercizio addebitando il conto economico dell'esercizio 2017, come previsto dai principi contabili di riferimento, mentre nella precedente versione del bilancio era stata addebitata una riserva di patrimonio netto al 1 gennaio 2016 (data di transizione agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea).

#### ***Altri aspetti – Informazioni comparative***

Il bilancio d'esercizio della Terme di Montecatini S.p.A. presenta ai fini comparativi i dati corrispondenti dell'esercizio precedente predisposti in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea. Tali dati corrispondenti derivano dal bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 predisposto secondo altri principi contabili.

L'appendice 1 alla nota esplicativa illustra gli effetti della transizione agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea ed include le informazioni relative ai prospetti di riconciliazione previsti dal principio contabile internazionale IFRS 1.

#### ***Altri aspetti – Direzione e coordinamento***

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio della Terme di Montecatini S.p.A. non si estende a tali dati.

#### ***Responsabilità dell'amministratore unico e del Collegio Sindacale della Terme di Montecatini S.p.A. per il bilancio d'esercizio***

L'amministratore unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'amministratore unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'amministratore unico



utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare le nostre conclusioni. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'amministratore unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, l'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento;



— abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### ***Dichiarazione di impossibilità di esprimere il giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10***

L'amministratore unico della Terme di Montecatini S.p.A. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Terme di Montecatini S.p.A. al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Siamo stati incaricati di svolgere le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Terme di Montecatini S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A causa della significatività di quanto descritto nel paragrafo "*Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio*" della relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio, non siamo in grado di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Terme di Montecatini S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge né di rilasciare la dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione.

Firenze, 17 aprile 2019

KPMG S.p.A.

  
Giuseppe Pancrazi  
Socio

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**  
**ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI**

All'Assemblea degli Azionisti  
della TERME DI MONTECATINI Spa

**Premessa**

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2017, ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. C.C.. Le funzioni previste dall'art. 2409 bis C.C., sono demandate alla società di revisione all'uopo incaricata.

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 2429, comma 2, C.C.

Il Collegio Sindacale rileva di aver ricevuto il fascicolo di bilancio, ivi compresa la relazione della Società di Revisione, in data 26/02/2019; il fascicolo è risultato privo della relazione sul governo societario, adempimento previsto dall'art. 6, c. 4, D.Lgs. n. 175/2016 pervenuta successivamente in data 08.03.2019 su richiesta del Collegio.

E' del tutto evidente che non sono stati rispettati i termini previsti dagli artt. 2478 bis, I° comma, e 2364, II° comma, C.C.

Così come non sono stati rispettati i termini di cui all'art. 2429 c.c. per cui si rimette all'amministratore e agli azionisti la decisione circa la validità o meno della avvenuta convocazione dell'assemblea.

Il Collegio ha in più occasioni evidenziato la gravità dei ritardi nella predisposizione del bilancio e nella convocazione dell'assemblea degli azionisti per la sua approvazione; lo ha fatto durante le verifiche previste dall'art. 2404 C.C. ( controfirmate per presa visione dall'Amministratore Unico), durante le assemblee degli Azionisti, in numerosi incontri con l'Amministratore Unico e con gli Azionisti ( di cui è data contezza negli stessi nei verbali di verifica periodica) e in numerose e-mail di sollecito al medesimo Amministratore Unico fino a richiedere in data 27/01/2019 la convocazione urgente dell'assemblea degli Azionisti.

L'Amministratore ha sempre giustificato il ritardo principalmente:

- con la decisione di applicare per la prima volta i principi contabili internazionali (IAS/IFRS) "..... che ha comportato anche la raccolta di una serie di informazioni finanziarie che ha richiesto una notevole quantità di tempo...";
- con l'attesa dello "...sviluppo degli accordi con le banche per verificare se vi fossero i margini per poter concludere un accordo preliminarmente all'approvazione del bilancio stesso."



Il Collegio Sindacale, pur riconoscendo la rilevanza delle motivazioni sostenute dall'Amministratore Unico, non le ritiene sufficienti a giustificare i ritardi registrati nella predisposizione del bilancio 2017 e nella conseguente convocazione dell'assemblea per la sua approvazione che invece trovano la loro causa anche in carenze organizzative, amministrative e decisionali più volte evidenziate dal Collegio.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

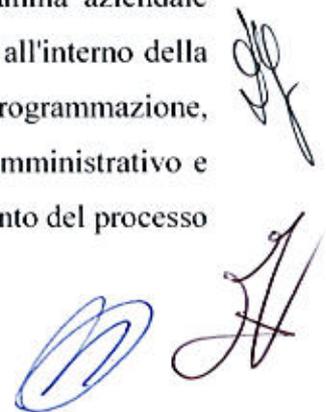
#### **Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 ss. C.C.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee degli azionisti tenutesi sino alla data odierna e alle riunioni con l'Amministratore Unico, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'Amministratore Unico informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalla sua controllata e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire salvo quanto di seguito riportato.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni, e sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione; a tale riguardo, come già evidenziato nelle relazioni ai bilanci precedenti e nel corso delle verifiche periodiche, la mancanza di un organigramma aziendale rappresentante l'effettiva corrispondenza tra le mansioni indicate e la reale attività all'interno della struttura organizzativa e l'assenza di un sistema interno efficiente di programmazione, pianificazione e controllo, generano disfunzioni e ritardi non tanto del sistema amministrativo e contabile, ritenuto sufficientemente adeguato a rappresentare i fatti di gestione, quanto del processo decisionale ed esecutivo.



Sempre in ordine all'assetto organizzativo il Collegio ha invitato, più volte, l'Amministratore Unico ed ha rappresentato agli Azionisti l'esigenza e l'opportunità di dotarsi di un modello organizzativo ai sensi del D.Lgs. n.231/2001, come già espressamente previsto dalle Linee Guida ANAC adottate con determinazione n.8 del 17/06/2015 e riconfermate con delibera n.1134/2017, implementato con le procedure definite in ambito sicurezza sui luoghi di lavoro, anticorruzione, antiriciclaggio e privacy. Sul punto si richiama quanto rilevato nella relazione del Collegio al precedente bilancio.

Il Collegio ha verificato ed evidenziato che nell'ambito dell'applicazione della L.190/2012, del D.Lgs. 33/2013 e delle Linee Guida ANAC la società ha provveduto solo parzialmente ad adottare gli adempimenti in materia di anticorruzione e trasparenza; in particolare si segnala la mancata predisposizione di procedure adeguate in base al piano triennale anticorruzione, oltre agli adempimenti di pubblicità, trasparenza e formazione.

Di tale attività anche sotto il profilo della *policy* aziendale oltre che della programmazione e pianificazione di misure virtuose in ambito organizzativo al fine di prevenire i fenomeni di *maladministration* previsti nei vari PNA e raccomandati dalla Linee Guida Anac non si dà alcun conto nella Relazione sulla Gestione.

In materia di trasparenza (D.Lgs. 33/2013) il Collegio ha evidenziato all'Amministratore Unico i rilievi riguardanti il completamento della sezione "*Società Trasparente*" del sito della società secondo le prescrizioni della legge ed il rispetto delle procedure in relazione ai fatti di gestione verificatisi durante l'anno, agli incarichi conferiti ed ai contratti stipulati, richiamando l'attenzione sulle conseguenze previste dall'articolo 15-bis comma 1 e 2 d.lgs. 33/2013.

Così come ha più volte invitato l'Amministratore Unico a predisporre un organigramma della sicurezza con le attribuzioni dei relativi poteri e deleghe oltre che ai documenti di supporto.

Dalla Relazione sulla gestione non risultano predisposti specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale come previsto dall'art. 6 c.2 e da riportare nella relazione al governo societario indicata al comma 4 del D.Lgs. n.175/2016, richiamati anche dall'art.14 c.2, prodotta come detto in data 08.03.2019.

Risultano solo parzialmente le valutazioni:

- del rischio operativo e interno, derivante dall'assetto organizzativo e dalla gestione delle risorse umane e dei fattori produttivi, in relazione all'efficiente impiego,
- dei rischi di riduzione dei margini di guadagno,
- dei rischi di perdita della clientela, di eventi esterni e ambientali, che richiedono l'adozione di procedure di prevenzione, protezione e monitoraggio dei rischi per una efficace programmazione.

➤ dei rischi di degrado e di deprezzamento del valore degli immobili.

Sul rischio di credito non vengono fornite in misura sufficiente le azioni di contrasto per il futuro ed in sostituzione della perdita di ricavi derivanti dagli affitti.

Manca l'esposizione degli indicatori non finanziari riguardanti il posizionamento sul mercato, l'analisi del flusso delle presenze, l'innovazione, il *customer satisfaction* e l'efficienza fattori/processi produttivi che si ritiene opportuno per la tipologia dell'attività e delle criticità della situazione aziendale. La rappresentazione degli indicatori richiede la descrizione dei criteri utilizzati e la spiegazione degli stessi.

Il Collegio, oltre ad aver già richiamato l'AU ad effettuare, formalmente, la individuazione del titolare effettivo della società, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 231/2007 così come modificato dal D.Lgs. 90/2017 entrato in vigore il 04/07/2017, predisponendo un apposito fascicolo, segnala agli azionisti che ai sensi dell'art.22 c.3, l'inerzia di tale adempimento rende inesercitabile da parte degli stessi il diritto di voto nell'assemblea, comportando l'impugnabilità, a norma dell'art.2377 del c.c., delle deliberazioni eventualmente assunte.

Il Collegio rileva che è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 19 novembre 2018 il Provvedimento dell'Unità di Informazione Finanziaria (UIF) del 23 aprile 2018, recante istruzioni sulle comunicazioni di dati e informazioni concernenti le operazioni sospette.

Il Decreto Legislativo 90/2017, sul quale sono state emanate le suddette istruzioni, ha stabilito che gli obblighi antiriciclaggio interessano anche le società partecipate dalle amministrazioni pubbliche e dalle loro controllate che si devono adoperare per adottare le procedure e gli adempimenti ad esse riservate con i relativi programmi di formazione, aspetti evidenziati nelle verifiche periodiche.

Al Collegio non è pervenuta alcuna informazione o relazione in merito agli adempimenti in materia di privacy (GDPR-Regolamento UE n.679/2016) come pure un flusso informativo, più volte sollecitato, sugli adempimenti e le procedure riguardanti la normativa anticorruzione e trasparenza.

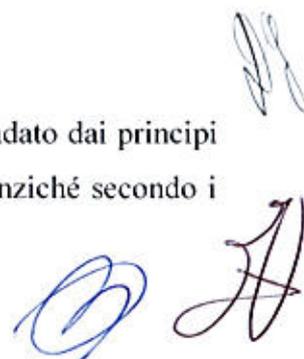
Non sono pervenute, nel corso dell'esercizio, denunce ai sensi dell'art. 2408 C.C.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne menzione nella presente relazione.

#### **Osservazioni in ordine al bilancio di esercizio**

Il bilancio di esercizio è stato redatto per al prima volta secondo quanto raccomandato dai principi contabili internazionali (IAS/IFRS) e dalle relative interpretazioni ( SIC/IFRIC) anziché secondo i principi contabili italiani come avvenuto per gli esercizi precedenti.



L'Amministratore Unico ha così deciso al fine ...” di fornire una migliore rappresentazione della propria situazione patrimoniale e finanziaria e, nello specifico, alla evidenza che i dati di bilancio articolati sul costo storico degli immobili stavano portando a una misurazione poco coerente con il piano di graduale dismissione degli immobili che sta ponendo in essere l'azienda.” “La riproposizione di valori correnti offre la possibilità di avere risultati gestionali che mostrano così un risultato economico che delinea più correttamente l'effettivo andamento economico, senza elementi fuorvianti derivanti da plus ( o minus) valori slegati dai valori reali.”

La data di transizione agli IFRS è il 1 gennaio 2016 e i relativi effetti e informazioni sul bilancio d'esercizio sono contenuti nell'Allegato 1 al bilancio d'esercizio.- “Transazione ai principi contabili internazionali (IFRS)”. Tale documento evidenzia, in particolare, gli effetti sullo stato patrimoniale al 1° gennaio 2016 e al 31.12.2016 e sul conto economico dell'esercizio 2016, nonché il prospetto di riconciliazione del patrimonio netto e del relativo utile di periodo predisposti, alle date sopra indicate, secondo i principi contabili italiani con i corrispondenti valori secondo i principi contabili internazionali. I dati comparativi del corrispondente esercizio 2016 sono pertanto rideterminati applicando gli IFRS adottati dall'Unione Europea

Pertanto il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione, si sostanzia nei seguenti elementi:

#### **Stato Patrimoniale**

<u>Totale attivo</u>	78.943.521
<u>Totale passivo</u>	78.943.521
di cui	
Passività e fondi diversi	48.760.357
Capitale sociale e riserve	29.180.959
Utile (Perdita) dell'esercizio	1.002.205

#### **Conto Economico**

Valore della produzione	10.286.390
Costi della produzione	4.797.978
Margine Operativo Lordo	5.488.412
Margine Operativo Netto	2.489.966


Risultato prima delle Imposte	1.696.449
Utile attività operative	1.502.393
Utile ( Perdita) dell'esercizio	1.002.205

Come evidenziato dallo stesso Amministratore Unico il Valore della produzione è fortemente influenzato da una sopravvenienza attiva derivante da una sentenza favorevole nei confronti di una compagnia assicuratrice (UnipoSai) che ha determinato un provento straordinario di circa 5,6 milioni di euro per effetto della successiva transazione con la stessa UnipolSai.

Nelle relazioni ai precedenti bilanci il Collegio aveva ritenuto opportuno riclassificare lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico analizzando poi l'andamento della società con la elaborazione di una serie di indicatori. Poichè l'Amministratore Unico, nella relazione al bilancio, evidenzia, di per se, gli indici di liquidità, gli indici di solidità e quelli di redditività principali, il Collegio ritiene superflua una ulteriore elaborazione mentre di seguito provvede a commentarne i risultati con la premessa che a seguito del cambiamento dei principi contabili si potranno verificare delle differenze tra i dati del 2016 qui di seguito e quelli riportati nella relazione del Collegio al precedente bilancio.

Gli indici di liquidità (a pagina 11 e 12 della relazione dell'AU) evidenziano un significativo miglioramento rispetto all'esercizio precedente dovuto essenzialmente all'appostamento tra le attività correnti del credito derivante dalla transazione per rimborso assicurativo con UnpolSai pari ad euro 5.595.640. In conseguenza di ciò il capitale circolante netto è passato dai meno 27,2 milioni di euro del 2016 ai meno 23,4 milioni di euro del 2017; il margine di tesoreria dai meno 27,6 milioni del 2016 ai meno 23,5 milioni del 2017. Migliora pertanto la posizione finanziaria netta che resta comunque fortemente negativa mentre si riduce la disponibilità di liquidità immediata.

La posizione finanziaria netta e il margine di tesoreria continuano ad essere notevolmente influenzate dall'importo di circa 20 milioni di euro pari al debito per il finanziamento bancario concesso per la ristrutturazione delle Terme Leopoldine; sino ad oggi il Pool delle Banche non ne ha preteso la restituzione tant'è che sono tutt'ora in corso le trattative per una sua ristrutturazione; ciò nonostante la società ha ritenuto correttamente, già dall'esercizio scorso, di collocarlo interamente tra i debiti esigibili entro l'esercizio successivo. Si ribadisce pertanto che nonostante l'indubbio miglioramento gli indici di liquidità evidenziano la gravità della situazione finanziaria della società ed il forte indebitamento. Destano forti preoccupazioni anche le crescenti difficoltà di riscossione dei crediti verso gli affittuari.

Gli indici di solidità ( a pagina 12 e 13 della relazione dell'AU) evidenziano che i mezzi propri della società coprono il 42% delle immobilizzazioni contro il 39% del 2016, il grado di indebitamento complessivo ( mezzi di terzi/mezzi propri) è rimasto pressoché stabile, 161% nel 2017 contro 159% nel 2016 così come il grado di indebitamento finanziario ( mezzi di terzi finanziari/mezzi propri), 72% nel 2017 contro il 71% del 2016.

Gli indici di redditività ( a pag. 13 e 14 della relazione dell'AU) evidenziano significativi miglioramenti rispetto al 2016 ma prevalentemente determinati sempre dalla sopravvenienza attiva generata dalla transazione con UnipolSai. Pertanto il R.O.E ( reddito netto su mezzi propri passa dal -9,97% del 2016 al + 3,32% del 2017, il R.O.I. ( reddito operativo/capitale investito netto) passa dal - 7,82% del 2016 al + 8,25% del 2017, il R.O.S. ( reddito operativo/ricavi delle vendite) passa dal - 60,63% del 2016 al +69,13% del 2017.

In verità se si esclude la più volte citata sopravvenienza attiva di circa 5,6 milioni di euro la redditività della società è migliorata di poco e comunque resta sempre negativa. L'EBITDA del 2017 è infatti negativo per circa 107 mila euro contro i meno 286 mila euro del 2016.

I ricavi caratteristici della società rimangono stabili e pertanto non si è verificato nemmeno nel 2017 l'aumento più volte auspicato e che rappresenta una delle variabili fondamentali per la continuità aziendale.

I costi della produzione diminuiscono ( - 4%), in particolare quelli relativi al personale, e da ciò deriva il leggero miglioramento dell'Ebitda.

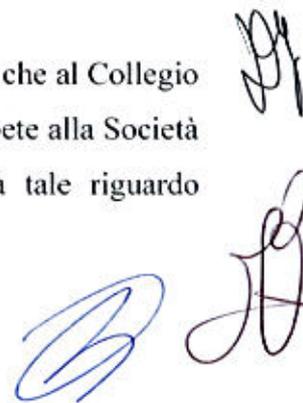
Come già rilevato per i precedenti esercizi restano assolutamente insopportabili per la società le incidenze dei costi della produzione su i ricavi caratteristici, in particolare del personale (47,7%) e dei servizi e godimento di beni di terzi (40%), per la verità più per l'esiguità dei ricavi che non per il valore assoluto di detti oneri. Per non parlare dell'incidenza degli oneri finanziari ( 6%) e degli ammortamenti (25%).

Per quanto detto la società continua a non essere in equilibrio economico e la gestione caratteristica non genera risorse a servizio del debito.

Dal rendiconto finanziario all'interno del Fascicolo di Bilancio emerge un'erosione di risorse di circa 161 mila euro che spiega la gravità in termini di equilibrio finanziario.

Sin qui l'analisi tecnica del bilancio sulla base dei dati contabili ivi contenuti.

Per quanto più specificatamente richiesto dall'art 2429, II° comma, C.C., ricordando che al Collegio non è demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio che compete alla Società di Revisione, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e a tale riguardo evidenziamo quanto segue:



L'Amministratore Unico ha redatto il bilancio "...secondo un criterio di funzionamento, tenuto conto anche del risultato positivo aziendale, in controtendenza rispetto agli ultimi anni chiusi in perdita nonostante che il risultato positivo sia stato causato da un evento straordinario;..."

Nell'evidenziare ciò l'AU elenca una serie di interventi innovativi già iniziati e relativi alla creazione di un sito internet per la vendita on-line dei prodotti aziendali, alla riqualificazione e valorizzazione della cura idropinica attraverso la sensibilizzazione e il coinvolgimento di medici locali e di zona e allo studio di fattibilità di una linea di prodotti macrobiotici da commercializzare negli stabilimenti termali agli stessi pazienti delle cure idropiniche; tutto ciò al fine di controvertire il trend negativo economico della società.

Su questa linea l'AU evidenzia che la società, per il tramite di un Advisor indipendente, sta realizzando un nuovo Piano Industriale di risanamento da sottoporre al Pool delle Banche creditrici le cui linee principali sono:

- l'aumento del volume dei ricavi per effetto in particolare dell'ampliamento dei servizi socio sanitari e per gli interventi innovativi sopra citati;
- la razionalizzazione dei costi aziendali in particolare di quelli relativi ai servizi di gestione degli stabilimenti termali e a quelli relativi al personale;
- il piano di dismissioni immobiliari; nello specifico degli assets non strumentali e per grande parte non utilizzati;
- l'affidamento in concessione o locazione di beni non utilizzati dalla società e su tutti il complesso immobiliare Leopoldine;
- la rimodulazione del debito bancario

Su quest'ultimo punto l'AU informa che sono in corso le trattative con il Pool delle banche che dovrebbero prevedere il rientro graduale dell'indebitamento con le dismissioni degli immobili non strategici e la rimodulazione dei tassi di interessi.

In ordine alla realizzazione di un nuovo piano industriale di risanamento il Collegio, come più volte sostenuto, lo ritiene essenziale anche e soprattutto al fine della continuità aziendale.

Sulla fattibilità del piano di risanamento presentato agli Azionisti il 14 luglio 2017 il Collegio aveva da subito manifestato perplessità in particolare per l'assenza di concretezze o quantomeno di ragionevoli probabilità di realizzo delle dismissioni immobiliari e degli accordi con il Pool di banche. Quel piano in assenza di elementi probatori non poteva garantire il rispetto della continuità aziendale a meno che non fossero stati gli stessi Azionisti a sostenerne finanziariamente la fattibilità come per altro più volte richiesto e raccomandato dal Collegio.

In questa sede valgono le stesse raccomandazioni da parte del Collegio e cioè che il nuovo piano industriale di risanamento preannunciato dall'AU, oltre a contenere elementi di ragionevole probabilità di realizzazione, porti al definitivo accordo con il Pool di banche altra condizione determinante per la continuità aziendale.

Proprio sul punto della continuità aziendale il Collegio sin dal suo insediamento ha evidenziato e sensibilizzato gli Azionisti sul preoccupante indebitamento e su la gravità della situazione finanziaria della società per di più in presenza di un andamento economico da sempre deficitario; criticità da far venire meno i presupposti di continuità aziendale senza l'assunzione di opportuni provvedimenti. Il Collegio auspica e raccomanda che il nuovo piano industriale evidenzi con chiarezza gli opportuni provvedimenti ai fini del mantenimento della continuità aziendale.

Lo stesso Amministratore Unico nella sua relazione evidenzia che allo stato attuale sussistono molteplici significative incertezze sulla continuità aziendale tra le quali:

- il realizzarsi del piano industriale;
- il rischio che il Pool di banche chieda il rientro delle esposizioni bancarie;
- il buon esito dell'attività di dismissione degli immobili non strategici;
- il raggiungimento dell'equilibrio economico;
- l'ottenimento di interventi finanziari finalizzati a superare il gap temporale necessario ad effettuare le dismissioni e raggiungere l'equilibrio economico-finanziario.

Conclude poi il paragrafo su la continuità aziendale significando che il bilancio è comunque redatto sul presupposto della continuità aziendale e cita la recente monetizzazione della dismissione della Palazzina regia e la negoziazione incorso con il Pool di banche per concludere la rimodulazione del debito.

Non c'è dubbio, secondo il Collegio, che la vendita della Palazzina Regia e soprattutto la transazione con UnipolSai ha portato nella casse della società importanti risorse (circa 9 milioni di euro) che hanno allentato la tensione finanziaria e possono contribuire a ridurre l'indebitamento iniziando a realizzare quantomeno una delle condizioni essenziali per la continuità aziendale e cioè l'ottenimento di risorse finanziarie da dismissioni immobiliari e da altre operazioni straordinarie. Il Collegio, infatti, ha sempre sostenuto che la continuità aziendale non può prescindere dal contemporaneo realizzarsi di tre condizioni fondamentali (vedi anche la relazione al precedente bilancio).

- la ristrutturazione della gestione caratteristica al fine del ripristino dell'equilibrio economico;
- le dismissioni immobiliari;

- l'accordo con il Pool di banche.

La Società di Revisione, nella sua relazione al bilancio, ha dichiarato di non esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio a causa degli effetti connessi ad alcune incertezze tra cui quelle riferite alla continuità aziendale. La società di revisione riprende sul punto le considerazioni fatte dall'AU nella sua relazione in ordine proprio alla sussistenza di molteplici significative incertezze sulla continuità aziendale che dipendono in modo significativo da fattori esterni alla società che non sono sotto il controllo dell'Amministratore Unico nonché dall'evolversi dei fattori interni. La società di revisione conclude evidenziando che il presupposto della continuità aziendale è soggetto a molteplici significative incertezze con potenziali interazioni e possibili effetti cumulati sul bilancio.

Il Collegio Sindacale non può che convenire con quanto evidenziato dalla Società di Revisione per quanto già detto in questa relazione e per quanto asserito nelle relazioni ai precedenti bilanci, nelle periodiche verifiche, nelle assemblee degli Azionisti e nei numerosi incontri con l'Amministratore Unico e con gli stessi Azionisti.

Di positivo rispetto anche alle precedenti situazioni ci sono le nuove risorse finanziarie provenienti dalle due operazioni più volte citate e le considerazioni dell'AU circa la ragionevole possibilità di raggiungere un accordo con lo stesso Pool di Banche idoneo ad approvare un nuovo Piano industriale volto al ripristino dell'equilibrio fra investimenti e fonti di finanziamento come riportato anche dalla Società di Revisione.

Tra le incertezze elencate dalla Società di revisione e che non le permettono di esprimere il giudizio sul bilancio di esercizio c'è una deviazione dai principi contabili di riferimento in conseguenza dell'appostazione in bilancio alla voce " Fondo rischi" dell'importo di 1.564.725 di euro a seguito di informazioni emerse successivamente alla data di chiusura del bilancio in contropartita al patrimonio netto alla data di transizione agli IFRS (01 gennaio 2016). Trattasi di una serie di crediti vantati dalla società appaltatrice i lavori del complesso Leopoldine e relativi ad opere ordinate o assentite nel corso dell'appalto ed in gran parte eseguite prima del 31 marzo 2011 ma che non sono state contabilizzate. Ciò risulta da una breve relazione redatta dall'Avvocato Riccardo Tagliaferri del 28 febbraio u.s recentemente incaricato dalla società di condurre la trattativa con la società appaltatrice al fine di individuare una ipotesi transattiva.

Secondo la relazione dell'Avvocato, controfirmata dall'AU, trattasi di crediti indubbiamente venuti ad esistenza nel corso dell'appalto poiché relativi a lavori eseguiti su specifici ordini di servizio del Direttore dei Lavori e lavori assentiti e asseverati dal DL e dal Committente.

Ebbene secondo la Società di Revisione l'aver inserito tale posta al 1 gennaio 2016 in contropartita del patrimonio netto rappresenterebbe appunto una deviazione dai principi contabili con



conseguente sovrastima del risultato di esercizio 2017 per circa 1,6 milioni di euro senza effetto sul patrimonio netto al 31 dicembre 2017.

Se ne deduce che il bilancio di esercizio 2017 non si sarebbe chiuso con un Utile di 1.002.205 euro ma con una Perdita di 562.520 euro ( 1.564.725 – 1.002.205) probabilmente attenuata dal calcolo delle relative imposte anticipate.

Sul punto l'Amministratore Unico ha prodotto, su richiesta del Collegio, successivamente alla relazione della Società di Revisione, oltre alla suddetta relazione dell'Avv. Tagliaferri, anche un parere del Rag. Franco Roscini Vitali esperto ed autore di articoli e pubblicazioni in materia di applicazione dei principi contabili internazionali.

Il parere dell'esperto, rilasciato in data 1 marzo u.s., si fonda sul presupposto ( rilevato dalla relazione dell'Avv. Tagliaferri) che:

- i lavori per cui la società appaltatrice vanta il credito sono relative ad opere ordinate o assentite nel corso dell'appalto;
- i lavori sono stati eseguiti prima del 31.03.2011;
- i lavori sono stati eseguiti su specifici ordini di servizio del Direttore dei lavori, assentiti e asseverati dallo stesso direttore e committente;
- i lavori hanno originato crediti indubbiamente venuti ad esistenza a suo tempo nel corso dell'appalto.

Su questo presupposto il parere dell'Esperto è che la contabilizzazione del debito verso la società appaltatrice non costituisce una differenza di transizione e dovrebbe essere trattata quale correzione di un errore commesso in esercizi precedenti e in quanto tale deve avvenire in contrapposizione del patrimonio netto come previsto dal principio contabile internazionale IAS 8 con ciò avallando sostanzialmente il comportamento tenuto dall'AU nella redazione dei bilanci

Dalla documentazione presentata e dalle stesse dichiarazioni dell'Amministratore Unico sembra che nella sostanza si tratti della mancata contabilizzazione negli esercizi precedenti ( 2010/2011) di un debito esistente e pertanto di un errore da contabilizzare secondo quanto previsto dal principio n.8 degli IAS.

Concludendo, per quanto prescritto dal secondo comma dell'art 2429 del codice civile, il Collegio Sindacale evidenzia:

- la gravità del ritardo nel predisporre il bilancio di esercizio;
- la deviazione dai principi contabili di riferimento rilevata dalla Società di revisione con conseguente sovrastima del risultato di esercizio 2017 per 1,6 milioni di euro con le

considerazioni fatte alla luce delle dichiarazioni dell'AU e dei documenti presentati successivamente alla relazione della Società di Revisione;

- che l'applicazione dei criteri di funzionamento da parte dall'Amministratore Unico per la redazione del bilancio si fonda sul presupposto della continuità aziendale che per il Collegio è a forte rischio a causa dei ritardi nella esecuzione di quelle inevitabili politiche, più volte citate e raccomandate, tese a raggiungere e mantenere l'equilibrio economico e finanziario della società; nel corso del 2017 e nell'esercizio successivo la società ha iniziato a reperire risorse finanziarie attraverso le dismissioni e operazioni straordinarie poco facendo per la gestione caratteristica, ancora in perdita, e adoperandosi per lungo tempo in maniera insufficiente per l'accordo con il Pool di banche. Ne discende che permanendo una tale situazione sarà inevitabile l'intervento finanziario o quanto meno di garanzia da parte degli Azionisti come più volte raccomandato da questo Collegio.

#### **Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio di esercizio**

Il Collegio esorta gli Azionisti a porre particolare attenzione alle incertezze sulla permanenza dei presupposti di continuità aziendale evidenziate più volte dal Collegio ed al contenuto della relazione della Società di Revisione in particolare per ciò che riguarda il rilievo relativo alla deviazione dai principi contabili con conseguente sovrastima del risultato di esercizio 2017 per 1,6 milioni di euro.

Tenendo ferma tale esortazione, il Collegio ritiene che il bilancio predisposto dall'Amministratore Unico risulti sostanzialmente conforme alle norme di legge non avendo ulteriori osservazioni da formulare relativamente alla sua approvazione.

Montecatini Terme, li 08 marzo 2019

#### **Il Collegio Sindacale**

Dott. Michele Pellegrini

Dott. Dania Giuntoli

Dott. Franco Marmora



**RELAZIONE INTEGRATIVA DEL COLLEGIO SINDACALE**  
**ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI**

All'Assemblea degli Azionisti  
della TERME DI MONTECATINI Spa

**Premessa**

Nei giorni 11/29 marzo 2019 si è tenuta l'assemblea degli Azionisti della società con all'ordine del giorno, tra gli altri argomenti, l'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2017 e deliberazioni conseguenti.

Il bilancio predisposto e presentato in quella sede dall'Amministratore Unico, accompagnato dalla relazione della Società di Revisione e del Collegio Sindacale, rilevava un utile di esercizio pari ad euro 1.002.205.

La Società di Revisione evidenziava nella propria relazione del 25.02.2019 una deviazione dai principi contabili di riferimento con conseguente sovrastima del risultato di esercizio 2017 per euro 1.564.725 senza effetto sul patrimonio netto. Il Collegio Sindacale nella propria relazione del 08.03.2019 ha esortato gli azionisti a porre particolare attenzione al rilievo mosso dalla Società di Revisione.

Alla relazione del Collegio si può fare riferimento per ogni approfondimento dell'argomento.

L'assemblea degli Azionisti del 11/29 marzo ha deliberato di modificare il bilancio di esercizio 2017 tenendo conto di tale rilievo e ha dato mandato all'Amministratore Unico di provvedere in tal senso. L'Amministratore Unico ha predisposto il nuovo bilancio 2017 corredato dalla nuova relazione su la gestione e lo ha trasmesso agli Organi di controllo in data 05.04.2019.

L'Amministratore ha inoltre integrato, rispetto alla versione precedente, la sua relazione al bilancio 2017 con un nuovo paragrafo "Adempimenti in merito all'organizzazione societaria, trasparenza, privacy e sicurezza" facendo seguito ai rilievi mossi dal Collegio Sindacale su gli argomenti in oggetto nella propria relazione del 08.03.2019.

La Società di Revisione ha predisposto la sua nuova relazione al bilancio in data 17.04.2019 e l'ha trasmessa al Collegio in data 18.04.2019.

**Tutto quanto premesso**

Il Collegio constata che l'Amministratore ha provveduto a modificare il bilancio 2017 come deliberato dall'Assemblea degli Azionisti inserendo nella voce "Perdite, accantonamenti e

svalutazioni" del conto economico 2017 l'importo di euro 1.564.725 che nella precedente versione aveva interessato il patrimonio netto della società al 01.01.2016 e conseguentemente al 31.12.2016 senza transitare dal conto economico ( sul punto per maggiori chiarimenti si veda sempre la Relazione del Collegio del 08.03.2019).

Ne consegue che rispetto alla precedente versione il bilancio relativo all'esercizio 2017 chiude con una perdita di euro 675.179 anziché con un utile di euro 1.002.205. La maggiore differenza rispetto all'accantonamento di 1.564.725 è dovuta alle maggiori imposte sul reddito causate dalla diminuzione del reddito operativo lordo (ROL) e della conseguente progressiva indeducibilità degli interessi passivi.

Il Patrimonio Netto al 31.12.2017 è pari ad euro 30.070.505 rispetto ai 30.183.164 euro della precedente versione risentendo delle maggiori imposte.

Più precisamente:

**Stato Patrimoniale**

<u>Totale attivo</u>	78.943.521
<u>Totale passivo</u>	78.943.521
di cui	
Passività e fondi diversi	48.873.016
Capitale sociale e riserve	30.745.684
Utile (Perdita) dell'esercizio	(675.179)

**Conto Economico**

Valore della produzione	10.286.390
Costi della produzione	(4.797.978)
Margine Operativo Lordo	5.488.412
Ammortamenti	(1.197.101)
Perdite, accantonamenti. e svalutazioni	(3.366.070)
Margine Operativo Netto	925.241
Proventi e oneri finanziari	(793.517)
Risultato prima delle Imposte	131.724
Imposte sul reddito	(306.715)
Utile (perdita) attività operative	(174.991)
Utile (perdita) attività non correnti	

destinate alla vendita	(500.188)
Utile ( Perdita) dell'esercizio	(675.179)

Per effetto della variazione del risultato dell'esercizio e del patrimonio netto varia anche la misura di alcuni indicatori calcolati dall'AU nella relazione al bilancio e commentati dal Collegio nella propria relazione del 08.03.2019. Le variazioni più sensibili riguardano gli indici di redditività; infatti il R.O.E. non è più pari al + 3,32% ma - 2,25% , il R.O.I. non è più pari al + 8,25% ma + 3,08% ed il R.O.S. non è più pari al +69,13% ma + 25,69%.

La nuova misura degli indici di liquidità e di solidità non è significativamente diversa da quella della precedente versione del bilancio.

In ordine alla nuova versione del bilancio, la Società di Revisione, a cui spetta il controllo analitico di merito del contenuto dello stesso, nella sua nuova relazione, datata 17.04.2019, ribadisce l'impossibilità di esprimere un giudizio sul bilancio a causa, per lo più, delle molteplici e significative incertezze con riferimento alla continuità aziendale avendo invece rimosso il rilievo relativo alla deviazione dai principi contabili di riferimento con conseguente sovrastima del risultato di esercizio per effetto della modifica apportata dall'Amministratore nella nuova versione del bilancio.

Quanto all'integrazione della relazione al bilancio 2017 da parte dell'Amministratore Unico con il nuovo paragrafo " Adempimenti in merito alla organizzazione societaria, trasparenza privacy e sicurezza" il Collegio Sindacale da atto che l'AU ha intrapreso un percorso di adeguamento alle normative in materia anche a seguito delle raccomandazioni del Collegio stesso.

Nonostante ciò, a conferma di quanto evidenziato sul punto nella relazione del 08.03.2019, il Collegio rileva quanto segue:

1) l'organigramma aziendale non può limitarsi alla semplice e formale rappresentazione grafica ma deve riportare con chiarezza l'identificazione dei ruoli e delle funzioni con l'attribuzione delle competenze mediante precise e documentate deleghe e procure evidenziando i relativi poteri, le autonomie decisionali e le conseguenti responsabilità anche al fine di poter effettuare i relativi controlli;

2) è vero che l'adozione del Modello Organizzativo ex d.lgs. 231/2001 per lo società soggette al controllo pubblico non è obbligatoria ma è, come rilevato dallo stesso AU, fortemente raccomandata e così ha fatto il Collegio Sindacale evidenziandone sempre l'importanza e la validità per i vantaggi che ne scaturirebbero in termini di maggiore efficienza gestionale e di garanzia del patrimonio aziendale. Inoltre la mancata adozione deve essere adeguatamente motivata nella relazione al bilancio.


3) in merito all'applicazione della L. 190/2012, del d.lgs. 33/2013 e delle Linee Guida ANAC la società ha provveduto solo parzialmente ad adottare gli adempimenti in materia di anticorruzione e trasparenza.

I rilievi specifici sono riportati nelle verifiche del Collegio ex art. 2404 del codice civile.

4) si apprende dalla relazione dell'AU della predisposizione dell'organigramma della sicurezza più volte sollecitata dal Collegio; sull'argomento valgono comunque le medesime considerazioni di cui al precedente punto 1);

5) anche in ordine agli adempimenti in materia di privacy elencati dall'AU valgono le medesime considerazioni di cui al precedente punto 1) e di cui all'ultimo capoverso del punto 3)..

### **Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio di esercizio**

Il Collegio Sindacale concorda con il contenuto della relazione della Società di Revisione e conferma in toto i rilievi e le raccomandazioni agli Azionisti evidenziate nella propria relazione del 08.03.2019, in particolare per quanto attiene le problematiche in ordine alla continuità aziendale, con esclusione del rilievo relativo alla deviazione dai principi contabili con sovrastima del risultato di esercizio rimossa dall'Amministratore Unico nella nuova versione. Fermo ciò il Collegio Sindacale non ha osservazioni da formulare in ordine all'approvazione del bilancio di esercizio 2017 che risulta sostanzialmente conforme alle norme di legge.

Montecatini Terme, li 19 aprile 2019

#### **Il Collegio Sindacale**

Dott. Michele Pellegrini

Dott. Dania Giuntoli

Dott. Franco Marmora



**RELAZIONE INTEGRATIVA DEL COLLEGIO SINDACALE**  
**ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI**

All'Assemblea degli Azionisti  
della TERME DI MONTECATINI Spa

**Premessa**

Nei giorni 11/29 marzo 2019 si è tenuta l'assemblea degli Azionisti della società con all'ordine del giorno, tra gli altri argomenti, l'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2017 e deliberazioni conseguenti.

Il bilancio predisposto e presentato in quella sede dall'Amministratore Unico, accompagnato dalla relazione della Società di Revisione e del Collegio Sindacale, rilevava un utile di esercizio pari ad euro 1.002.205.

La Società di Revisione evidenziava nella propria relazione del 25.02.2019 una deviazione dai principi contabili di riferimento con conseguente sovrastima del risultato di esercizio 2017 per euro 1.564.725 senza effetto sul patrimonio netto. Il Collegio Sindacale nella propria relazione del 08.03.2019 ha esortato gli azionisti a porre particolare attenzione al rilievo mosso dalla Società di Revisione.

Alla relazione del Collegio si può fare riferimento per ogni approfondimento dell'argomento.

L'assemblea degli Azionisti del 11/29 marzo ha deliberato di modificare il bilancio di esercizio 2017 tenendo conto di tale rilievo e ha dato mandato all'Amministratore Unico di provvedere in tal senso.

L'Amministratore Unico ha predisposto il nuovo bilancio 2017 corredato dalla nuova relazione su la gestione e lo ha trasmesso agli Organi di controllo in data 05.04.2019.

L'Amministratore ha inoltre integrato, rispetto alla versione precedente, la sua relazione al bilancio 2017 con un nuovo paragrafo "Adempimenti in merito all'organizzazione societaria, trasparenza, privacy e sicurezza" facendo seguito ai rilievi mossi dal Collegio Sindacale su gli argomenti in oggetto nella propria relazione del 08.03.2019.

La Società di Revisione ha predisposto la sua nuova relazione al bilancio in data 17.04.2019 e l'ha trasmessa al Collegio in data 18.04.2019.

**Tutto quanto premesso**

Il Collegio constata che l'Amministratore ha provveduto a modificare il bilancio 2017 come deliberato dall'Assemblea degli Azionisti inserendo nella voce "Perdite, accantonamenti e

svalutazioni” del conto economico 2017 l'importo di euro 1.564.725 che nella precedente versione aveva interessato il patrimonio netto della società al 01.01.2016 e conseguentemente al 31.12.2016 senza transitare dal conto economico ( sul punto per maggiori chiarimenti si veda sempre la Relazione del Collegio del 08.03.2019).

Ne consegue che rispetto alla precedente versione il bilancio relativo all'esercizio 2017 chiude con una perdita di euro 675.179 anziché con un utile di euro 1.002.205. La maggiore differenza rispetto all'accantonamento di 1.564.725 è dovuta alle maggiori imposte sul reddito causate dalla diminuzione del reddito operativo lordo (ROL) e della conseguente progressiva indeducibilità degli interessi passivi.

Il Patrimonio Netto al 31.12.2017 è pari ad euro 30.070.505 rispetto ai 30.183.164 euro della precedente versione risentendo delle maggiori imposte.

Più precisamente:

#### Stato Patrimoniale

<u>Totale attivo</u>	78.943.521
<u>Totale passivo</u>	78.943.521
di cui	
Passività e fondi diversi	48.873.016
Capitale sociale e riserve	30.745.684
Utile (Perdita) dell'esercizio	(675.179)

#### Conto Economico

Valore della produzione	10.286.390
Costi della produzione	(4.797.978)
Margine Operativo Lordo	5.488.412
Ammortamenti	(1.197.101)
Perdite, accantonamenti. e svalutazioni	(3.366.070)
Margine Operativo Netto	925.241
Proventi e oneri finanziari	(793.517)
Risultato prima delle Imposte	131.724
Imposte sul reddito	(306.715)
Utile (perdita) attività operative	(174.991)
Utile (perdita) attività non correnti	

destinate alla vendita	(500.188)
Utile ( Perdita) dell'esercizio	(675.179)

Per effetto della variazione del risultato dell'esercizio e del patrimonio netto varia anche la misura di alcuni indicatori calcolati dall'AU nella relazione al bilancio e commentati dal Collegio nella propria relazione del 08.03.2019. Le variazioni più sensibili riguardano gli indici di redditività; infatti il R.O.E. non è più pari al + 3,32% ma - 2,25% , il R.O.I. non è più pari al + 8,25% ma + 3,08% ed il R.O.S. non è più pari al +69,13% ma + 25,69%.

La nuova misura degli indici di liquidità e di solidità non è significativamente diversa da quella della precedente versione del bilancio.

In ordine alla nuova versione del bilancio, la Società di Revisione, a cui spetta il controllo analitico di merito del contenuto dello stesso, nella sua nuova relazione, datata 17.04.2019, ribadisce l'impossibilità di esprimere un giudizio sul bilancio a causa, per lo più, delle molteplici e significative incertezze con riferimento alla continuità aziendale avendo invece rimosso il rilievo relativo alla deviazione dai principi contabili di riferimento con conseguente sovrastima del risultato di esercizio per effetto della modifica apportata dall'Amministratore nella nuova versione del bilancio.

Quanto all'integrazione della relazione al bilancio 2017 da parte dell'Amministratore Unico con il nuovo paragrafo " Adempimenti in merito alla organizzazione societaria, trasparenza privacy e sicurezza" il Collegio Sindacale da atto che l'AU ha intrapreso un percorso di adeguamento alle normative in materia anche a seguito delle raccomandazioni del Collegio stesso.

Nonostante ciò, a conferma di quanto evidenziato sul punto nella relazione del 08.03.2019, il Collegio rileva quanto segue:

1) l'organigramma aziendale non può limitarsi alla semplice e formale rappresentazione grafica ma deve riportare con chiarezza l'identificazione dei ruoli e delle funzioni con l'attribuzione delle competenze mediante precise e documentate deleghe e procure evidenziando i relativi poteri, le autonomie decisionali e le conseguenti responsabilità anche al fine di poter effettuare i relativi controlli;

2) è vero che l'adozione del Modello Organizzativo ex d.lgs. 231/2001 per lo società soggette al controllo pubblico non è obbligatoria ma è, come rilevato dallo stesso AU, fortemente raccomandata e così ha fatto il Collegio Sindacale evidenziandone sempre l'importanza e la validità per i vantaggi che ne scaturirebbero in termini di maggiore efficienza gestionale e di garanzia del patrimonio aziendale. Inoltre la mancata adozione deve essere adeguatamente motivata nella relazione al bilancio.


3) in merito all'applicazione della L. 190/2012, del d.lgs. 33/2013 e delle Linee Guida ANAC la società ha provveduto solo parzialmente ad adottare gli adempimenti in materia di anticorruzione e trasparenza.

I rilievi specifici sono riportati nelle verifiche del Collegio ex art. 2404 del codice civile.

4) si apprende dalla relazione dell'AU della predisposizione dell'organigramma della sicurezza più volte sollecitata dal Collegio; sull'argomento valgono comunque le medesime considerazioni di cui al precedente punto 1);

5) anche in ordine agli adempimenti in materia di privacy elencati dall'AU valgono le medesime considerazioni di cui al precedente punto 1) e di cui all'ultimo capoverso del punto 3)..

### **Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio di esercizio**

Il Collegio Sindacale concorda con il contenuto della relazione della Società di Revisione e conferma in toto i rilievi e le raccomandazioni agli Azionisti evidenziate nella propria relazione del 08.03.2019, in particolare per quanto attiene le problematiche in ordine alla continuità aziendale, con esclusione del rilievo relativo alla deviazione dai principi contabili con sovrastima del risultato di esercizio rimossa dall'Amministratore Unico nella nuova versione. Fermo ciò il Collegio Sindacale non ha osservazioni da formulare in ordine all'approvazione del bilancio di esercizio 2017 che risulta sostanzialmente conforme alle norme di legge.

Montecatini Terme, lì 19 aprile 2019

#### **Il Collegio Sindacale**

Dott. Michele Pellegrini

Dott. Dania Giuntoli

Dott. Franco Marmora

