

TERME DI MONTECATINI S.P.A.
Sede in MONTECATINI TERME, VIALE VERDI 41
Capitale sociale 23.253.620,00
interamente versato
Cod. Fiscale 00466670585
Iscritta al Registro delle Imprese di PISTOIA nr. 00466670585
Nr. R.E.A. 68340

esercizio dal 01/01/2013 al 31/12/2013

NOTA INTEGRATIVA DELLA SOCIETA'
TERME DI MONTECATINI S.P.A.

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2013
(Redatta in forma estesa ai sensi dell'art. 2427 del codice civile)

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2013 è stato redatto secondo la vigente normativa del Codice Civile (art. 2423 e seguenti) ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, che fornisce le informazioni richieste dall'art. 2427 C.C. e dalle altre disposizioni in materia di bilancio di seguito specificate. Il bilancio di esercizio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO

Art. 2427, n. 1 Codice Civile

CRITERI DI VALUTAZIONE

Introduzione

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 C.C. e nelle altre norme del codice civile. Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopraccitate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali formulati dall'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili rivisti e aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Principi generali di redazione del bilancio

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti principi generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La struttura dello stato patrimoniale e del conto economico è la seguente:

- lo stato patrimoniale ed il conto economico riflettono le disposizioni degli artt. 2423-ter, 2424 e 2425 del Codice Civile;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente;
- non sono indicate le voci che non comportano alcun valore, a meno che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente;
- l'iscrizione delle voci di stato patrimoniale e conto economico è stata fatta secondo i principi degli

artt.2424-bis e 2425-bis del Codice Civile;

- non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;
- i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio;
- i valori delle voci di bilancio dell'esercizio in corso sono perfettamente comparabili con quelli delle voci del bilancio dell'esercizio precedente.

ATTIVO

B – IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori, con il consenso, ove richiesto, del Collegio Sindacale, e risultano evidenziate in bilancio alla voce B.I. dell'attivo dello Stato patrimoniale, al netto dei fondi di Ammortamento.

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

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

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Non si evidenzia la necessità di operare svalutazioni ex-art. 2426, primo comma, n.3, codice civile, eccedenti quelle previste dal piano di ammortamento prestabilito.

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

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

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

Si ritiene opportuno evidenziare quanto segue:

Altre Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

Immobilizzazioni in corso

In questa voce sono compresi i lavori che in base al Piano Industriale sono in corso di realizzazione sui vari immobili ma che non sono ancora ultimati, iscritti al costo di acquisto e/o di produzione.

In particolare si ritiene opportuno evidenziare che nel corso dell'esercizio sono stati capitalizzati gli interessi relativi al mutuo erogato dal pool delle banche per gli investimenti del Piano Industriale.

Gli interessi sono stati capitalizzati sui conti accesi alle immobilizzazioni in corso, in base alle perizie con cui BNL riconosce gli investimenti effettuati erogando poi il mutuo in ragione del 70% degli investimenti.

Nel momento in cui i lavori vengono completati e le strutture entrano in funzione i conti accesi alle immobilizzazioni in corso vengono imputati alle specifiche voci di immobilizzazioni.

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Le spese "incrementative" sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al conto economico.

Il criterio di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2013 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti. Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Inoltre, l'immobilizzazione che, alla data di chiusura dell'esercizio, risultasse durevolmente di valore inferiore a quello risultante dall'applicazione del criterio sopra esposto, verrà iscritta a tale minor valore. Le cause che, eventualmente, comportassero il ricorso a tali svalutazioni, dovranno tuttavia avere, in ogni caso, carattere di straordinarietà e di gravità, al di là dei fatti che richiedono invece normali adattamenti del piano di ammortamento.

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

Categorie materiali	Aliquota
Fabbricati	2%
Automezzi	20%
Macchine elettroniche	18%
Impianti e macchinari stab. termali	7%
Impianti e macchinari vari	10%
Attrezzature industriali e commerciali	10%
Attrezzature varie	20%
Mobili e arredi	12%

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

Per la voce fabbricati si evidenzia quanto segue:

-I fabbricati strumentali all'attività, relativi ad immobili di interesse storico, non sono ammortizzati in quanto il valore di mercato di tali beni risulta superiore al valore di bilancio. Pertanto dal mese di marzo 2006 la società non ha più effettuato l'ammortamento economico-tecnico. In precedenza, dal 30/04/02 fino al 10/03/06, tali immobili furono oggetto di affitto di azienda, secondo il quale gli ammortamenti degli stessi erano a carico della controparte.

-I fabbricati strumentali all'attività di recente ristrutturazione e non considerati di interesse storico sono ammortizzati con aliquota del 2%.

-I fabbricati destinati alla vendita, come previsto dalla normativa, non sono ammortizzati e non sono oggetto di svalutazione in quanto il valore corrente di mercato risulta superiore al valore di bilancio.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni sociali risultano iscritte a "costo storico" (costo di acquisto o sottoscrizione) comprensivo degli oneri accessori (in quanto ritenuto rappresentativo del "fair value"), eventualmente rettificato in presenza di perdite durevoli di valore.

In particolare per la partecipazione nella società controllata il valore di iscrizione è quello che risulta a seguito del conferimento di ramo d'azienda, ampiamente descritto nei documenti di bilancio chiuso al 31/12/2008 e a seguito del conferimento del 29/12/2012.

Il valore iscritto in bilancio al 31/12/2013 risulta superiore al valore del patrimonio netto della partecipata. Non presentando perdite durevoli di valore non abbiamo ritenuto di ridurre tale valore esposto nell'attivo.

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

Azioni proprie

Le azioni proprie sono iscritte al costo di acquisto. In base a quanto previsto dall'art. 2357-ter, del Codice Civile, nel passivo è iscritta la riserva indisponibile per un importo corrispondente al valore di carico.

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

Crediti

I crediti, classificati in relazione alle loro caratteristiche fra le immobilizzazioni finanziarie, sono iscritti secondo il loro presumibile valore di realizzo.

Detto valore è stato determinato rettificando il valore nominale dei crediti esistenti in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo.

Per quei crediti il cui valore nominale risulti superiore al presunto valore di realizzo si provvede ad accantonare un apposito fondo di svalutazione a copertura delle perdite previste.

C – ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

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

ALTRI CRITERI DI VALUTAZIONE

Crediti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo. In particolare, il valore dei crediti verso clienti corrisponde al valore della differenza tra il nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze, ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide, evidenziate nella sezione "attivo" dello stato patrimoniale alla voce "C.IV.- Disponibilità liquide", corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche ed alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state rilevate al valore nominale.

Ratei e risconti

Nella voce D. "Ratei e risconti attivi", evidenziata nella sezione "attivo" dello stato patrimoniale sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

Nella voce E. "Ratei e risconti passivi", evidenziata nella sezione "passivo" dello stato patrimoniale sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

In tali voci sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

Altri Crediti e Debiti

Gli altri crediti e debiti di bilancio sono evidenziati al valore nominale.

Trattamento di fine rapporto

L'accantonamento per trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R. maturata, ai sensi dell'art. 2120 codice civile, successivamente al 1° gennaio 2001, così come previsto dall'art.11, comma 4, del D.Lgs. n.47/2000, e risulta evidenziato alla voce C. della sezione "passivo" dello stato patrimoniale.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Si segnala che in seguito alle modifiche apportate al TFR dalla legge 27/12/2006 n. 196 e dai successivi decreti e regolamenti attuativi, i criteri di contabilizzazione applicati alle quote di TFR maturate al 31/12/2006 ed a quelle maturate dal 01.01.2007 sono stati modificati secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Fondi per rischi ed oneri

I "Fondi per rischi e oneri" accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati. Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

Ricavi e costi

I ricavi delle vendite di beni sono stati iscritti al momento del trasferimento della proprietà.

I proventi per le prestazioni di servizi sono stati invece iscritti solo al momento della conclusione degli stessi.

I proventi di natura finanziaria sono stati, infine, iscritti in base alla competenza economico-temporale.

I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti, abbuoni.

Imposte sul reddito correnti, anticipate e differite

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza, in base alla stima del reddito imponibile, determinato in conformità alla vigente normativa fiscale.

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, indipendentemente dal momento in cui avviene la manifestazione finanziaria, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità anticipata e/o differita in quanto anche le imposte sul reddito hanno la natura di oneri sostenuti dall'impresa nella produzione del reddito e, di conseguenza, sono assimilabili agli altri costi da contabilizzare, in osservanza dei principi di competenza e di prudenza, nell'esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui dette imposte differite si riferiscono.

L'art. 83, del D.P.R. 917/86 e successive modifiche, prevede che il reddito d'impresa sia determinato apportando al risultato economico relativo all'esercizio le variazioni in aumento ed in diminuzione per adeguare le valutazioni applicate in sede di redazione del bilancio ai diversi criteri di determinazione del reddito complessivo tassato. Tali differenti criteri di determinazione del risultato civilistico da una parte e dell'imponibile fiscale dall'altra, possono generare differenze. Di conseguenza, l'ammontare delle imposte dovute, determinato in sede di dichiarazione dei redditi, può non coincidere con l'ammontare delle imposte di competenza dell'esercizio.

Nella redazione del presente bilancio si è tenuto conto delle sole differenze temporanee che consistono nella differenza tra le valutazioni civilistiche e fiscali sorte nell'esercizio e che sono destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

E' opportuno precisare che l'iscrizione della fiscalità differita è avvenuta in conformità a quanto previsto dai principi contabili nazionali e, di conseguenza, nel rispetto del principio della prudenza.

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Art. 2427, n. 2 Codice civile

B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Saldo al 31/12/2013	961.624
Saldo al 31/12/2012	1.042.852
Variazioni	-81.228

Sono così formate:

*** Spese impianto e ampliamento**

Movimenti	Valori
Costo originario	116.758
Ammortamenti eserc. precedenti	-82.823
Incrementi dell'esercizio	4.251
Ammortamenti dell'esercizio	-15.236
Valore netto fine esercizio	22.950

*** Spese di ricerca, sviluppo, pubblicità**

Movimenti	Valori
Costo originario	327.680
Ammortamenti eserc. precedenti	-271.781
Incrementi dell'esercizio	4.274
Ammortamenti dell'esercizio	-32.559
Valore netto fine esercizio	27.614

*** Brevetti e utilizzo opere dell'ingegno**

Movimenti	Valori
Costo originario	34.724
Ammortamenti eserc. precedenti	-34.342
Incrementi dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	-382
Valore netto fine esercizio	0

*** Marchi**

Movimenti	Valori
Costo originario	28.263
Ammortamenti eserc. precedenti	-17.646
Incrementi dell'esercizio	1.380
Ammortamenti dell'esercizio	-2.964
Valore netto fine esercizio	9.033

*** Altri beni**

Movimenti	Valori
Costo originario	1.357.024
Ammortamenti eserc. precedenti	-415.005
Incrementi dell'esercizio	78.242
Ammortamenti dell'esercizio	-118.234
Valore netto fine esercizio	902.027

E' opportuno sottolineare che in questa voce sono compresi gli oneri accessori relativi alla stipula del contratto finanziamento BNL e gli oneri relativi alle spese procedurali che vengono sostenute ad ogni erogazione. In questo caso l'ammortamento viene calcolato in base alla durata residua del contratto di finanziamento del 30/12/2008 che ha validità fino al 30/12/2023.

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Saldo al 31/12/2013	55.457.590
Saldo al 31/12/2012	49.719.624
Variazioni	+5.737.966

Sono così formate:

Terreni e parchi

Movimenti	Valori
Valore originario	253.938
Incrementi nell'esercizio	81.611
decrementi nell'esercizio	0
Rivalutazioni eserc. preced.	0
Rivalutazione D.L. 185/08	3.167.529
Valore netto fine esercizio	3.503.078

Fabbricati civili

Movimenti	Valori
Valore originario	57.351
Incrementi nell'esercizio	0
Ammortamenti es.zi prec.ti	4.857
Rivalutazione D.L. 185/08	1.115.412
Valore netto fine esercizio	1.167.906

Fabbricati industriali

Movimenti	Valori
Valore originario	20.144.760
Incrementi nell'esercizio	2.749.224
Decrementi nell'esercizio	0
Ammortamenti es.zi prec.ti	-4.429.668
Ammortam. eserc. in corso	-219.316
Rivalutazioni eserc. preced.	4.299.000
Rivalutazione D.L. 185/08	8.036.141
Valore netto fine esercizio	30.580.141

Impianti e macchinari

Movimenti	Valori
Valore originario	10.440.401
Incrementi nell'esercizio	3.248.706
Decrementi nell'esercizio	0
Ammortamenti es.zi prec.ti	-9.088.880
Ammortam. eserc. in corso	-401.499
Rivalutazioni eserc. preced.	1.025.000
Valore netto fine esercizio	5.223.728

Attrezzatura industriale e commerciale

Movimenti	Valori
Valore originario	1.286.149
Incrementi nell'esercizio	67.479
Decrementi nell'esercizio	0
Ammortamenti es.zi prec.ti	- 1.041.184
Ammortamenti eserc. in cor.	-23.060
Rivalutazioni eserc. prec.	6.000
Valore netto fine esercizio	295.384

Altri beni

Movimenti	Valori
Valore originario	3.033.148
Incrementi nell'esercizio	61.805
Decrementi nell'esercizio	0
Ammortamenti es.zi prec.ti	- 2.175.847
Ammortamento eserc. in cor.	-87.626
Rivalutazioni eser. preced.	6.000
Valore netto fine esercizio	837.480

La voce "Altri beni" pari a € 837.480 è così composta:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Mobili, arredi e Macchine d'ufficio	28.962	30.846	1.884
Mobili e arredi Centro Benessere	6.501	5.090	- 1.411
Mobili e Arredi Grocco	4.412	2.835	-1.577
Macchine Elettroniche d'ufficio	41.638	27.675	- 13.963
Arredi Nuove Terme Redi	262.945	260.079	-2.866
Automezzi	32.070	17.127	-14.943
Quadri	493.828	493.828	0
Totali	870.356	837.480	- 32.876

Immobilizzazioni in corso e acconti

Movimenti	Valori
Valore originario	13.509.161
Ammortamenti eserc. precedenti	0
Ammortamenti dell'esercizio	0
Incrementi dell'esercizio	340.712
Decrementi dell'esercizio	0
Valore netto fine esercizio	13.849.873

Le immobilizzazioni in corso sono formate come segue:

Masterplan Fuksas	1.020.000
Terme Leopoldine	12.352.567
Terme La Salute	181.298
Pozzo captazione acque	129.593
Terme Tettuccio	141.737
Terme Regina	13.462
Tempio Rinfresco	11.216
TOTALE	13.849.873

Nell'esercizio 2008, ai sensi del DL 1875/2008, si è provveduto ad operare una rivalutazione ai soli fini civilistici senza effettuare il riconoscimento del maggior valore ai fini fiscali.

Su queste basi si è proceduto effettuando una valutazione del valore di mercato dei beni secondo quanto risultante da apposita perizia di stima redatta da un tecnico incaricato.

L'importo così ottenuto è stato assunto quale nuovo valore netto di rappresentazione in bilancio.

Dal punto di vista contabile si è incrementato il solo valore dell'attivo iscrivendo in contropartita una riserva del patrimonio netto e si sono determinate le imposte differite causate dal disallineamento venutosi a creare tra la valutazione civilistica e quella fiscale.

Si è ritenuto opportuno, in linea con le politiche della società, procedere alla rivalutazione dei soli cespiti non ammortizzabili.

Occorre segnalare che l'incremento dell'anno delle immobilizzazioni materiali è sostanzialmente dovuto alla rappresentazione contabile della transazione sottoscritta con la ex società di gestione in data 30 dicembre 2013. A seguito di suddetta transazione è stato evidenziato in bilancio il valore degli investimenti effettuati dalla precedente gestione sui vari stabilimenti.

L'intera vicenda ha avuto origine a causa della risoluzione anticipata del contratto di affitto di ramo di azienda con la società di gestione. Da ciò, nel corso del 2006, si originò il lodo arbitrale con il quale venne riconosciuta una serie di investimenti effettuati dalla precedente gestione per un importo complessivo di € 6.483.120,10. Parallelamente il lodo aveva individuato una somma pari ad € 1.900.000 spettante alla società Terme di Montecatini Spa quale risarcimento per la risoluzione anticipata del contratto e la somma di € 2.570.114,20 pari agli importi dei canoni figurativi dovuti dalla società di gestione anch'essi a titolo di risarcimento.

A seguito della transazione si è inoltre provveduto ad azzerare i rapporti di debito – credito che erano ancora iscritti in bilancio ammontanti rispettivamente ad € 406.154,74 e ad € 2.335.741,94.

Al fine di quantificare il valore attuale degli investimenti effettuati dalla società di gestione sullo Stabilimento Redi, che degli investimenti complessivi rappresentano la parte più rilevante, è stata fatta redigere una perizia di aggiornamento dall'Ing. Jaff, che a suo tempo aveva redatto, quale CTU, la perizia che era stata presa come riferimento per il lodo arbitrale.

La rappresentazione contabile viene fornita nella tabella successiva.

Si attesta che il valore netto dei beni rivalutati non eccede il loro valore di mercato.

Descrizione	Importo	Dare	Avere
Valore attuale investimenti Redi come da perizia Jaff	5.355.522,17	SP immobilizzazioni materiali	SP debito verso le Terme
Valore al netto degli ammortamenti investimenti in altri stabilimenti	441.990,56	SP immobilizzazioni materiali	SP debito verso le Terme
Indennità risarcimento danni	1.900.000,00	SP crediti vs Le Terme	CE sopravv. attiva
Indennità risoluzione del contratto	2.570.114,20	SP crediti vs Le Terme	CE sopravv. attiva
Chiusura debiti-crediti di cui sopra	4.470.114,20	SP debiti vs Le Terme	SP credito vs Le Terme
Chiusura debiti-crediti di cui sopra	1.327.398,53	SP debiti vs Le Terme	CE sopravv. attiva
Crediti verso società Le Terme	2.335.741,94	CE sopravv. passive	Sp debito vs Le Terme
Debiti verso società Le Terme	406.154,74	SP crediti vs Le Terme	CE sopravv. attiva
Esborso per transazione	250.000,00	CE sopravv. passive	SP Banca

Impatto sullo stato patrimoniale

Attività	€ 12.001.180,20
Passività	€ 8.383.254,67
Differenza	€ 3.617.925,53

Impatto sullo conto economico

Proventi	€ 6.203.667,47
Oneri	€ 2.585.741,94
Differenza	€ 3.617.925,53

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Saldo al 31/12/2013	8.882.445
Saldo al 31/12/2012	11.218.187
Variazioni	- 2.335.742

Sono così formate:

Partecipazioni in società controllate

Movimenti	Valori
Valore al 01/01/2013	8.869.000
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
Valore al 31/12/2013	8.869.000
Variazioni	0

La voce è interamente composta dalla partecipazione totalitaria nella società "Gestioni Complementari s.r.l." sulla quale è esercitata attività di direzione e coordinamento.

La partecipazione del 100% è posseduta direttamente.

Partecipazioni in altre imprese

Movimenti	Valori
Valore al 01/01/2013	8.280
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
Valore netto al 31/12/2013	8.280

La voce è composta dalla partecipazione nella società "Montecatini Congressi s.c.a.r.l." per € 7.500, nel "Consorzio Toscana Termale s.r.l." per € 780. E' presente, anche, una partecipazione nella società "Terme di Montecatini S.p.A. In liquidazione" a valore zero in quanto il relativo valore originario di € 12.000 è stato interamente svalutato nel 2006.

Le partecipazioni sono possedute direttamente.

Crediti verso altri

Movimenti	Valori
Valore al 01/01/2013	2.335.742
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	2.335.742
Valore al 31/12/2013	0
Variazioni	0

Relativamente a questa voce è opportuno evidenziare che era interamente composta dal credito verso la società "Le Terme di Montecatini S.p.A. in liquidazione " (ex affittuaria degli stabilimenti termali) dell'importo di € 2.335.742.

Tale credito è stato azzerato nel corso dell'esercizio in virtù dell'avvenuta transazione sottoscritta in data 30 dicembre 2013 a seguito della quale non residua alcun rapporto di debito – credito con la precedente società affittuaria.

Azioni proprie

Movimenti	Valori
Valore al 01/01/2013	5.165
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
Valore netto al 31/12/2013	5.165

Le azioni proprie sono inserite nelle immobilizzazioni finanziarie in quanto si prevede di mantenerle durevolmente. Alla data di chiusura dell'esercizio, le azioni proprie detenute dalla società sono n. 100 pari ad un valore complessivo di € 5.165.

E' stata accantonata una riserva non distribuibile di pari importo, come previsto dal Codice Civile.

COMPOSIZIONE DELLE VOCI "COSTI DI IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO" E "COSTI DI RICERCA, SVILUPPO E PUBBLICITA'" Art. 2427, n. 3 Codice Civile

*Costi di impianto e ampliamento

La voce "Costi di impianto e ampliamento" ammonta a € 22.950 ed è composta da:

Descrizione	2013	2012	Variazioni
Parcelle notarili	22.950	33.935	-10.985

Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità

La voce "Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità" ammonta in totale a € 27.614 e risulta così composta:

Descrizione	2013	2012	Variazioni
Spese di pubblicità	22.443	43.219	-20.776
Spese rilancio prodotti termali	5.171	12.680	-7.509
TOTALE	27.614	55.899	-28.285

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati ad una utilità protratta in più esercizi, e vengono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

MISURA E MOTIVAZIONI DELLE RIDUZIONI DI VALORE APPLICATE ALLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ED IMMATERIALI Art. 2427, n. 3-bis Codice Civile

Si precisa come nessuna delle immobilizzazioni materiali e immateriali esistenti in bilancio sia stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

**VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI
DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO
in particolare per le voci del PATRIMONIO NETTO, per il T.F.R.
e per i FONDI, la formazione e le utilizzazioni
Art. 2427, n. 4 Codice Civile**

ATTIVO

CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

La voce presenta un saldo pari a zero.

ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti voci della sezione "attivo" dello stato patrimoniale:

- Voce I - Rimanenze
- Voce II - Crediti;
- Voce III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Voce IV - Disponibilità Liquide.

L'ammontare di tale voce al 31/12/2013 è pari a € 4.902.334. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a € 865.568.

Variazione delle rimanenze

L'importo totale delle rimanenze è collocato nella sezione "attivo" dello stato patrimoniale alla voce "C.I" per un importo complessivo di € 63.536.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le seguenti variazioni:

Saldo al 31/12/2013	63.536
Saldo al 31/12/2012	101.410
Variazioni	-37.874

Le rimanenze finali sono così composte:

Descrizione	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	variazioni
Prodotti finiti e merci	101.410	63.536	-37.874

Variazioni dei Crediti

L'importo totale dei Crediti è collocato nella sezione "attivo" dello stato patrimoniale alla voce "C.II" per un importo complessivo di € 3.996.944.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le seguenti variazioni:

Saldo al 31/12/2012	5.446.887
Saldo al 31/12/2013	3.996.944
Variazioni	-1.449.943

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Crediti	3.996.944	5.446.887	-1.449.943
Verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	1.338.042	1.573.543	-235.501
Clienti	986.547	1.272.769	-286.222
Clienti fatture da emettere	431.495	351.180	80.315
Fondo svalutazione crediti	-80.000	-50.406	-29.594
Crediti tributari scadenti entro 12 mesi	88.850	7.298	81.552
Erario c/ritenute interessi attivi	179	651	-472
Ires da compensare	0	2.384	-2.384
Ritenuta acconto attiva	12.924	4.263	8.661
Irap da compensare	73.407	0	73.407
Erario c/Iva	2.340	0	2.340
Crediti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo	88.853	88.853	0
Crediti imposta in contenzioso	78.393	78.393	0
IRES a rimborso	10.460	10.460	0
Imposte anticipate esigibili entro l'esercizio successivo	701.978	0	701.978
Crediti per imposte ant. IRES	701.978	0	701.978
Imposte anticipate esigibili oltre l'esercizio successivo	1.434.553	1.964.206	- 529.653
Crediti per imposte ant. IRES	1.434.553	1.964.206	- 529.653
Verso altri scadenti entro i 12 mesi	14.495	1.521.942	- 1.507.447
Ritenute su contributi	0	85	- 85
Acconto INAIL	8.149	8.247	-98
Note di credito da ricevere	6.346	18.610	-12.264
Crediti diversi	0	1.495.000	-1.495.000
Verso altri scadenti oltre l'esercizio successivo	330.173	291.045	39.128
Cauzioni commerciali oltre l'esercizio	330.173	291.045	39.128

La voce "Crediti per imposte anticipate IRES" pari ad € 2.136.531 è formata dalle imposte anticipate appostate in bilancio :

1) sulle perdite fiscali 2007 -2008 – 2009 - 2012 comprese le maggiori perdite fiscali emerse in sede di istanza rimborso IRES per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente ed assimilato ex DL n. 201/2011 per un importo complessivo di € 1.690.572

2) sui fondi rischi per consulenze legali – contenziosi dipendenti e varie per un importo di € 445.959.

Si ritiene opportuno evidenziare che l'importo di € 701.978, pari all'80% dell'imposta Ires dell'esercizio, è stato collocato tra i crediti esigibili entro l'esercizio successivo in quanto l'utile fiscale dell'esercizio 2013 verrà compensato, in misura pari all'80%, con le perdite fiscali degli esercizi precedenti da cui, in parte, originavano le imposte anticipate.

La composizione delle fatture emesse è la seguente:

	2013	2012	Variazioni
ASL 3 Pistoia	695.741	952.986	-257.245
Affittuari	127.104	165.258	-38.154
Tour operator	6.254	18.503	-12.249
Alberghi	24.720	26.867	- 2.147
Altri clienti nazionali	132.728	109.155	23.573
Clienti	986.547	1.272.769	-286.222
Clienti fatture da emettere	431.495	351.180	80.315
Fondo svalutazione crediti	-80.000	-50.406	-29.594
TOTALE CLIENTI	1.338.042	1.573.543	-235.501

Le fatture da emettere sono così composte:

affittuari	327.118
ASL	102.369
varie	2.008

Come si evince dalla tabella di cui sopra l'importo delle fatture da emettere è rappresentato quasi interamente da ricavi immobiliari di competenza fino al 31 dicembre 2013.

Variazioni Disponibilità Liquide

Le disponibilità liquide, evidenziate nell'attivo dello stato patrimoniale alla voce "C.IV", ammontano a € 841.854.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le seguenti variazioni:

Saldo al 31/12/2013	841.854
Saldo al 31/12/2012	219.605
Variazioni	622.249

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Depositi bancari e postali	834.584	214.974	619.610
Denaro e valori in cassa	7.270	4.631	2.639

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei ed i risconti attivi, evidenziati nella sezione "attivo" dello stato patrimoniale alla voce "D", ammontano a € 143.009.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le seguenti variazioni:

Saldo al 31/12/2013	143.009
Saldo al 31/12/2012	201.612
Variazioni	-58.603

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Ratei attivi	5.679	9.511	-3.832
Risconti attivi	137.330	192.101	-54.771

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

PASSIVO

Voce A - PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto ammonta a € 31.069.130, ed evidenzia una variazione in aumento di Euro 3.634.103. Il patrimonio netto risulta essere suddiviso nelle sottovoci che in dettaglio si riportano nel prospetto che segue:

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2012	Variazioni
I - Capitale	23.253.620	20.253.620	3.000.000
III - Riserva di rivalutazione	6.594.406	6.594.406	0
IV - Riserva legale	455.292	351.885	103.407
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	5.165	5.165	0
VII - Altre Riserve	126.544	126.544	0
VIII - Utile (perdita) portati a nuovo a	0	0	0
IX - Utile (perdita) dell' esercizio	634.103	103.407	530.696
Totale patrimonio Netto	31.069.130	27.435.027	3.634.103

Patrimonio Netto: prospetto delle variazioni intervenute negli ultimi tre esercizi:

Patrimonio netto	Consistenza iniziale 2011	Decrementi	Incrementi	Utile/perdita d'esercizio	Consistenza finale 2011
Capitale Sociale	19.413.620	0	840.000	0	20.253.620
Ris. da rivalutaz.	8.265.517	0	0	0	8.265.517
Riserva legale	0	0	351.885	0	351.885
Ris. azioni proprie	5.165	0	0	0	5.165
Altre riserve	126.544	0	0	0	126.544
Ut/perd. A nuovo	351.885	0	-351.885	-1.671.111	-1.671.111
Tot.Patrim.Netto	28.162.731	0	840.000	-1.671.111	27.331.620

Patrimonio netto	Consistenza iniziale 2012	Decrementi	Incrementi	Utile/perdita d'esercizio	Consistenza finale 2012
Capitale Sociale	20.253.620	0	0	0	20.253.620
Ris. da rivalutaz.	8.265.517	-1.671.111	0	0	6.594.406
Riserva legale	351.885	0	0	0	351.885
Ris. azioni proprie	5.165	0	0	0	5.165
Altre riserve	126.544	0	0	0	126.544
Ut/perd. d'eser.	-1.671.111	1.671.111	0	103.407	103.407
Tot.Patrim.Netto	27.331.620	0	0	103.407	27.435.027

Patrimonio netto	Consistenza iniziale 2013	Decrementi	Incrementi	Utile/perdita d'esercizio	Consistenza finale 2013
Capitale Sociale	20.253.620	0	3.000.000	0	23.253.620
Ris. da rivalutaz.	6.594.406	0	0	0	6.594.406
Riserva legale	351.885	0	103.407	0	455.292
Ris. azioni proprie	5.165	0	0	0	5.165
Altre riserve	126.544	0	0	0	126.544
Ut/perd. d'eser.	103.407	0	-103.407	634.103	634.103
Tot.Patrim.Netto	27.435.027	0	3.000.000	634.103	31.069.130

La composizione delle Riserve di rivalutazione è la seguente:

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Saldo finale
Riserva di rivalutazione ex DL 185/2008	11.665.509	-5.012.000	-59.103	6.594.406
Totali	11.665.509	-5.012.000	-59.103	6.594.406

Voce B - FONDI PER RISCHI E ONERI

Tale voce ha subito nel corso dell'esercizio in commento le seguenti movimentazioni:

Saldo al 31/12/2013	6.698.542
Saldo al 31/12/2012	6.932.545
Variazioni	-234.003

Descrizione F.do	Esistenza al 31/12/2012	Incrementi dell'esercizio	Riduzioni dell'esercizio	Esistenza al 31/12/2013
Fondo per imposte differite ired	3.442.250	0	0	3.442.250
Fondo per imposte differite irap	590.114	0	0	590.114
Fondo imposte differite su plusvalenza	1.296.443	0	- 324.111	972.332
Fondo imposte esercizi precedenti	63.184	0	0	63.184
Fondo rischi consulenze legali	199.330	50.000	-	215.681
Fondo rischi contenzioso dipendenti	17.901	6.534	0	24.435
Fondo rischi cause varie	1.314.329	100.000	-32.775	1.381.554
Fondo rischi prepensionamenti	0	0	0	0
Fondo borse di studio ed altre iniziative	8.994	0	0	8.994
Totali	6.932.545	156.534	-390.535	6.698.544

Il fondo imposte differite sulla plusvalenza è dovuto alla iscrizione in bilancio della fiscalità differita sulla rateizzazione della plusvalenza contabile sorta a seguito delle vendite immobiliari avvenute nell'esercizio 2012. Il fondo in oggetto è stato stornato per € 324.111, pari all'importo dell'Ires su di 1/5 della plusvalenza, la cui fiscalità si rifletterà sul presente esercizio.

Il fondo imposte differite IRAP è stato incrementato nel corso dell'esercizio precedente poiché la Regione Toscana, con legge regionale 77/2012, ha deliberato un aumento dell'aliquota IRAP di 0,92 punti.

I fondi rischi cause varie, contenzioso dipendenti e consulenze legali sono stati incrementati, in via prudenziale, in considerazione dei molteplici contratti in essere.

Per un maggiore dettaglio dei fondi per rischi ed oneri si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Voce C - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il Fondo di Trattamento di Fine Rapporto ha subito nel corso dell'esercizio le seguenti movimentazioni:

Saldo al 31/12/2013	1.205.709
Saldo al 31/12/2012	1.190.667
Variazioni	15.042

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Esistenza all'inizio dell'esercizio	1.190.667
Accantonamento dell'esercizio	167.628
Utilizzo dell'esercizio	-152.586
VALORE NETTO FINE ESERCIZIO	1.205.709

Il Fondo di Trattamento di Fine Rapporto è iscritto al netto dei fondi tesoreria.

Voce D - DEBITI

L'importo totale dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello stato patrimoniale alla voce "D" per un importo complessivo di € 30.658.834.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le seguenti variazioni:

Saldo al 31/12/2013	30.658.834
Saldo al 31/12/2012	31.833.123
Variazioni	-1.174.289

Si riporta di seguito il dettaglio delle singole voci componenti i debiti con la rilevazione degli aumenti e delle diminuzioni di valore rispetto al precedente esercizio:

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Debiti	30.658.834	31.833.123	-1.174.289
Debiti v/banche esigibili entro l'esercizio successivo	9.021.614	5.430.426	3.591.188
Banche c/c	472.870	619.628	-146.758
Banche c/anticipi	548.744	810.798	-262.054
Quota debiti entro anno succ.	8.000.000	4.000.000	4.000.000

Debiti v/fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	7.018.279	8.400.312	-1.382.033
Fornitori	3.634.389	4.536.252	-901.863
Fornitori fatt. da ricevere	3.383.890	3.864.060	-480.170
Obbligazioni	810.000	810.000	0
Obbligazioni	810.000	810.000	0
Debiti tributari scadenti entro l'esercizio successivo	1.054.372	245.136	809.236
Debiti v/ritenute di acconto	33.593	9.404	24.189
Debiti per irpef dipendenti	89.454	97.898	-8.444
Iva c/erario	0	6.750	-6.750
Debiti IRAP	53.852	131.084	-77.232
Debiti IRES	877.473	0	877.473
Debiti v/istituti di previdenza e sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	91.523	128.498	-36.975
Rivalutazione T.F.R.	50	143	-93
Debiti v/inps dipendenti	91.473	128.355	- 36.882
Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	305.911	244.096	61.815
Debiti per paghe	88.201	113.511	-25.310
Debiti per quote sindacali	222	1.300	-1.078
Debiti v/Ebiterme	14.900	11.469	3.431
Note di credito da emettere	1.523	0	1.523
Debiti diversi	201.065	117.816	83.249
Debiti v/banche oltre l'esercizio successivo	11.996.000	15.996.000	-4.000.000
Mutui passivi	11.996.000	11.996.000	0
Finanziamento bancario	0	4.000.000	-4.000.000
Debiti v/ist. di prev. e di sic. soc. oltre l'es. succ.	0	72.721	-72.721
Debiti contributivi oltre 12 mesi	0	72.721	-72.721
Altri debiti scadenti oltre l'esercizio successivo	361.135	505.934	- 144.799
Debiti v/s Le Terme e cauzioni affitti	61.135	505.934	-444.7999
Debito vs Regione	300.000	0	300.000

La voce "Debiti vs regione" si riferisce ad un finanziamento concesso dal Socio Regione in data 30.12.2013, di durata 18 mesi. La voce "Obbligazioni" si riferisce alla sottoscrizione del prestito obbligazionario emesso dalla società in data 22.07.2011 per un importo totale di € 2.400.000.

Voce E - RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei ed i risconti passivi risultano evidenziati nella sezione "passivo" dello stato patrimoniale alla voce "E" per un importo complessivo di € 714.787.

Saldo al 31/12/2013	714.787
Saldo al 31/12/2012	558.815
Variazioni	155.972

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Ratei passivi	703.488	547.497	155.991
Risconti Passivi	11.299	11.318	-19

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione. Il dettaglio è riportato al punto 7 della presente Nota Integrativa.

**PARTECIPAZIONI (DIRETTE O TRAMITE SOCIETA' FIDUCIARIE) IN IMPRESE
CONTROLLATE E COLLEGATE
Art. 2427, n. 5 Codice Civile**

Alla chiusura dell'esercizio non vi sono partecipazioni in imprese collegate.
Per quanto riguarda la partecipazione in imprese controllate vi é la seguente :

Descrizione	"Gestioni Complementari Termali Srl con socio unico"
Sede	Montecatini Terme viale Verdi n. 41
Capitale Sociale	8.869.000 i.v.
Quota posseduta	100% posseduta direttamente
Patrimonio Netto	8.828.494
Perdita esercizio 2012	-13.174
Valore attribuito in bilancio	8.869.000

**AMMONTARE DEI CREDITI E DEI DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A
CINQUE ANNI E DEI DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SU BENI
SOCIALI, CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLA NATURA DELLE GARANZIE,
RIPARTIZIONE DEI CREDITI E DEBITI PER AREA GEOGRAFICA
Art. 2427, n. 6 Codice Civile**

Crediti di durata residua superiore ai cinque anni

Alla data di chiusura del presente bilancio non esistono crediti di tale natura.

Debiti di durata residua superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In relazione a questo facciamo presente che il 31 marzo 2009 è stato firmato un atto notarile per l'erogazione di una Linea di Finanziamento Rotativo di Euro 8.000.000 interamente utilizzato a copertura dell'indebitamento bancario preesistente, come imposto dal contratto di finanziamento in pool del 30/12/2008; detta linea di finanziamento risulta scaduta al 31.12.2013 anche se sono in corso trattative per un suo rinnovo nell'ambito della più generale revisione del finanziamento complessivo concesso dal Pool di banche

Le erogazioni della linea di mutuo ipotecario avvengono in base ai SAL presentati periodicamente al perito incaricato da BNL, in qualità di capofila del pool delle banche finanziatrici. Il mutuo, concesso per Euro 20.300.000, risulta ad oggi erogato per Euro 11.996.000 e per tale importo é quindi iscritto nel presente bilancio. L'ultima erogazione é avvenuta nel febbraio 2011.

Il mutuo ipotecario ha durata pari a 15 anni, di cui 4 di preammortamento.

Il mutuo fondiario ed il finanziamento rotativo sono assistiti da garanzia ipotecaria di primo grado su beni della società per complessivi € 56.600.000.

Non è possibile quantificare in misura esatta i debiti con durata superiore ai cinque anni, che sicuramente esistono, del mutuo ipotecario in quanto l'erogazione avviene in base ai SAL.

Inoltre, il contratto di finanziamento prevede che una percentuale dei proventi derivanti dalle vendite degli immobili debba essere destinata a rimborso della linea rotativa e/o del mutuo. Di conseguenza l'entità dei debiti superiori a cinque anni varierà anche in funzione dell'andamento delle vendite immobiliari.

Ripartizione dei crediti e dei debiti per area geografica

Non si è ritenuta significativa la ripartizione dei debiti e dei crediti per area geografica in quanto riguarda debiti e crediti sorti, principalmente, nel territorio locale.

EVENTUALI EFFETTI SIGNIFICATIVI DELLE VARIAZIONI NEI CAMBI VALUTARI VERIFICATE SI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Art. 2427, n. 6-bis Codice Civile

Niente da rilevare.

OPERAZIONI DI COMPRAVENDITA CON OBBLIGO DI RETROCESSIONE

Art. 2427, n. 6-ter Codice Civile

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

COMPOSIZIONE DELLE VOCI "RATEI E RISCONTI ATTIVI E PASSIVI" E DELLA VOCE "ALTRI FONDI" DELLO STATO PATRIMONIALE, NONCHE' LA COMPOSIZIONE DELLA VOCE "ALTRE RISERVE"

Art. 2427, n. 7 Codice Civile

La composizione delle voci "Ratei e risconti attivi" e "Ratei e risconti passivi" risulta la seguente:

1) I **ratei passivi** si riferiscono principalmente a spese telefoniche, spese per consumi acqua, TARSU, servizi vari.

2) I **risconti passivi** si riferiscono a ricavi per affitti.

3) I **risconti attivi** si riferiscono principalmente a spese per assicurazioni, telefonia, manutenzione, noleggi, partecipazioni fiere e varie.

4) I **risconti attivi pluriennali** sono relativi a costi di competenza dei futuri esercizi. Vi sono stati iscritti gli importi dei maxi canoni derivanti dalle operazioni di leasing in essere al termine dell'esercizio.

5) **Altri fondi** sono rappresentati dai fondi costituiti per oneri consulenze legali, rischi contenziosi

dipendenti, oneri prepensionamenti ed altri come sotto dettagliato nello specifico.

F.do per borse di studio ed iniziative varie	8.995
F.do rischi generici	1.381.554
Fondo rischi contenzioso dipendenti	24.435
Fondo rischi consulenze legali	215.681

*Fondi per rischi e oneri	
Esistenza iniziale	1.540.555
Utilizzi	-59.891
Riduzioni per esubero	0
Incremento per giroconto da debiti vari	0
Accantonamenti	150.000
Esistenza a fine esercizio	1.630.664

6)Le **altre riserve** sono costituite da:

Altre riserve	
Riserva contributi erogati in esercizi precedenti	126.544
TOTALE	126.544

ANALITICA INDICAZIONE DELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO Art. 2427, n. 7-bis Codice Civile

Il principio contabile nazionale n. 28, individua i criteri di classificazione delle poste ideali del patrimonio netto che cambiano a seconda delle necessità conoscitive. Il richiamato principio contabile individua due criteri di classificazione che si basano rispettivamente sull' **origine** e sulla **destinazione** delle poste presenti nel patrimonio netto.

-Criterio dell'origine

Secondo questo criterio, si distinguono "riserve di utili" e "riserve di capitale".

- Le riserve di utili traggono origine dal "risparmio" di utili d'esercizio (come nel caso della riserva legale e della riserva statutaria), sono generalmente costituite in sede di riparto dell'utile netto risultante dal bilancio d'esercizio approvato, mediante esplicita destinazione a riserva, o mediante semplice delibera di non distribuzione: "utili a nuovo".
- Le riserve di capitale sono costituite in sede di ulteriori apporti dei soci o di conversione di obbligazioni in azioni (riserva da soprapprezzo azioni/quote), di rivalutazione monetaria (riserva di rivalutazione monetaria), di donazioni da parte dei soci o di rinuncia di crediti da parte dei soci, di rilevazione di differenze di fusione.

Patrimonio Netto	Importo	Apporto dei soci	Utili	Altre Riserve
Capitale	23.253.620	23.253.620	0	0
Riserva di rivalutazione ex DL 185/08	6.594.406	0	0	6.594.406
Riserva legale	455.292	0	455.292	0
Ris. per azioni proprie	5.165	0	0	5.165
Altre riserve	126.544	0	0	126.544

- Criterio della destinazione

Seguendo il criterio della destinazione, divengono preminenti il regime giuridico e le decisioni dell'organo assembleare che vincolano le singole poste a specifici impieghi.

L'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, risultano evidenziate nella seguente tabella.

Patrimonio Netto: dettaglio disponibilità e distribuibilità.

Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzazione (*)	Quota disponibile
Capitale	23.253.620		
Ris. di rivalutazione	6.594.406	A-B-C	6.594.406
Riserva legale	455.292	A-B	455.292
Ris. per azioni proprie	5.165		0
Altre riserve	126.544	A-B-C	126.544
Utile(perdita)	634.103	0	In base a delibera assembleare

(*) Possibilità di utilizzazione: A per aumento di capitale, B per copertura perdite, C per distribuzione ai soci.

Con riferimento alla consistenza delle voci di patrimonio netto, le principali variazioni intervenute nel corso dell'esercizio corrente e dei due precedenti sono rappresentate nel prospetto che segue:

PATRIMONIO NETTO: riepilogo utilizzi degli ultimi tre esercizi

Patrimonio Netto	Es. precedente (2)		Es. precedente (1)		Es. corrente	
	Cop. perdita	Operazioni su capitale	Cop. perdita	Operazioni su capitale	Cop. perdita	Operazioni su capitale
Capitale	0	840.000	0	0	0	3.000.000
Riserva legale	0	0	0	0	0	103.407
Riserva straordinaria	0	0	0	0	0	0
Riserve riv. 413/91	0	0	0	0	0	0
Riserva riv. 185/2008	0	0	1.671.111	0	0	0

**AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE
DISTINTAMENTE PER OGNI VOCE
Art. 2427, n. 8 Codice Civile**

Nel corso dell'esercizio sono stati capitalizzati gli interessi relativi al mutuo erogato dal pool delle banche per gli investimenti del Piano Industriale.

Gli interessi sono stati capitalizzati al c/piano industriale Leopoldine per un totale di € 142.874.

**IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE , NOTIZIE SULLA COMPOSIZIONE E NATURA DI TALI IMPEGNI E DEI CONTI D'ORDINE
Art. 2427, n. 9 Codice Civile**

La voce conti d'ordine ammonta a € 205.754 ed è esclusivamente riferita al sistema degli impegni relativi ai

contratti di leasing in essere.

**RIPARTIZIONE DEI RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI E
SECONDO CATEGORIE DI ATTIVITA' ED AREE GEOGRAFICHE
Art. 2427, n. 10 Codice Civile**

Ricavi delle vendite e delle prestazioni per categorie di attività:

Descrizione	31/12/13	31/12/12	Variazioni
Servizi termali terapeutici a pagamento	1.641.037	1.592.355	48.682
Servizi termali terapeutici S.S.N.	1.891.188	2.180.512	-289.324
Servizi termali benessere	318.416	384.702	-66.286
Visite mediche	93.598	69.316	24.282
Ricavi piscina termale	268.600	250.837	17.763
Servizi fotografici	17.282	7.879	9.403
Visite turistiche stabilimenti	95.249	97.207	-1.958
Vendita bicchieri	526	288	238
Vendita merchandising	7.633	8.615	-982
Rimborsi a clienti	0	-1.498	1.498
Vendita cosmetici	84.987	63.660	21.327
Totali	4.418.516	4.653.873	-235.357

Non si ritiene significativo operare una ripartizione dei ricavi per area geografica.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 1.211.652 (€1.116.864 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita, come anche descritta nella Relazione sulla Gestione:

Descrizione	31/12/13	31/12/12	Variazioni
Proventi immobiliari	793.012	818.933	-25.921
Plusvalenza	0	133	-133
Sopravvenienza attiva gestione ordinaria	0	22.370	-22.370
Contributi in conto esercizio	379.743	239.562	140.181
Altri ricavi e proventi	38.897	35.866	3.031
Totali	1.211.652	1.116.864	94.788

DETTAGLIO DI ALCUNE VOCI DI COSTO

Per maggiori informazioni, anche se non richiesto dalla normativa, si riporta il dettaglio dei seguenti costi:

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 2.349.135 (€ 2.252.277 nel precedente esercizio) registrando una variazione positiva di € 96.858.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 156.679 (€ 165.699 nel precedente esercizio) registrando una variazione negativa di € 9.020.

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	31/12/13	31/12/12	Variazioni
Noleggi vari	24.831	28.980	-4.149
Canoni di leasing beni immobili	131.848	136.719	-4.871
Totali	156.679	165.699	-9.020

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 404.418 (€ 370.877 nel precedente esercizio) registrando una variazione positiva di € 33.541.

Costo del personale

Il costo del personale ammonta a € 3.095.350 (€ 3.366.165 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	31/12/13	31/12/12	Variazioni
Salari e stipendi	2.239.982	2.431.634	-191.652
Contributi I.n.p.s.	659.014	717.384	-58.370
Contributi I.n.a.i.l.	25.483	26.956	-1.473
Indennità di anzianità	167.628	186.858	-19.230
Altri oneri vari	3.243	3.333	-90
Totali	3.095.350	3.366.165	-270.815

AMMONTARE DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONE DIVERSI DAI DIVIDENDI Art. 2427, n. 11 Codice Civile

Non risultano iscritti in bilancio proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15, codice civile, diversi dai dividendi.

SUDDIVISIONE DEGLI INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI DI CUI ALL'ART. 2425 N. 12 CODICE CIVILE

La suddivisione degli interessi e degli altri oneri finanziari indicati nella voce "C17" dello schema di Conto Economico di cui all'art. 2425 codice civile risulta la seguente:

Descrizione	31/12/13	31/12/12	Variazioni
Interessi passivi di c/c	49.399	44.164	5.235
Interessi passivi di mutuo	197.302	469.485	-272.183
Spese e altri oneri finanziari	79.941	115.445	-35.504
Interessi passivi su finanziamento	247.438	497.167	-249.729
Interessi passivi obbligazioni	40.500	24.971	15.529
Interessi passivi verso erario	0	358	-358
Totale interessi e oneri v/ terzi	614.580	1.151.590	-537.010

**COMPOSIZIONE DELLE VOCI "PROVENTI STRAORDINARI" E
"ONERI STRAORDINARI" DEL CONTO ECONOMICO
Art. 2427, n. 13 Codice Civile**

La composizione della voce "Proventi straordinari" risulta essere la seguente:

Proventi	31/12/13	31/12/12	Variazioni
Sopravvenienze attive straordinarie vendita immobili	0	3.422.328	-3.422.328
Sopravvenienze attive straordinarie ex DL 211/2011	0	10.460	-10.460
Sopravvenienza attiva per transazione ex affittuaria	6.203.668	0	6.203.668
Altri proventi straordinari	8.380	0	8.380
Totale altri proventi straordinari	6.212.048	3.432.788	2.779.260

La composizione della voce "Oneri straordinari" risulta essere la seguente:

Oneri	31/12/13	31/12/12	Variazioni
Fornitori fatture varie	62.082	126.547	-64.465
Oneri adeguamento IRAP	0	112.636	-112.636
Storno clienti fatt. da emettere	47.311	0	47.311
Sopravv. passiva per transazione ex affittuaria	2.585.742	0	2.585.742
Totale altri oneri straordinari	2.695.135	239.183	2.455.952

Per un maggiore dettaglio delle voci "Sopravvenienza attiva" "Sopravvenienza passiva" per transazione ex affittuaria si rimanda alla pagina 12 della presente nota.

**DIFFERENZE TEMPORANEE E RILEVAZIONE DELLE IMPOSTE
DIFFERITE ED ANTICIPATE
Art. 2427, n. 14 Codice Civile**

Imposte anticipate

Dal prospetto che segue risultano evidenziate in modo dettagliato le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione delle imposte anticipate, con il dettaglio delle aliquote applicate.

Nell'esercizio in corso non abbiamo provveduto a procedere al riassorbimento .

	Esercizio	2013	Esercizio	2012	
	Base imponibile	Effetto fiscale	Base imponibile	Effetto fiscale	DIFFERENZE EFFETTO FISCALE
Imposte anticipate					
Spese relative a più esercizi	0	0	0	0	0
Spese relative all'esercizio successivo	0	0	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0	0	0
Totale imposte anticipate	0	0	0	0	0
Proventi relativi a più esercizi	0	0	4.714.341	1.296.443	1.296.443
Ammortamenti anticipati	0	0	0	0	
Riassorbimento imposte differite su plusvalenza	1.178.585	324.111	0	0	324.111
Totale imposte differite	0	0	0	0	

Imposte attinenti a perdite fiscali	536.529	147.545	1.631.992	448.798	596.343
Imposte anticipate su fondi rischi	90.110	24.780	1.531.560	421.179	470.739
Riassorbimento imposte anticipate attinenti a perdite fiscali precedenti	0	701.978	0	0	701.978
Imposte anticipate ires su beni venduti oggetto di rivalutazione ex DL 185/2008	0	0	2.470.600	679.415	679.415

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

2012

Descrizione	Valori	Imposte
Risultato prima delle imposte	16.069	
Onere fiscale Teorico (%)	27,50%	4.419
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	0	
Totale	16.069	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	0	
Totale	16.069	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Totale	16.069	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	-639.936	
Totale	-623.867	
Imponibile fiscale	0	
Imposte correnti sul reddito d'esercizio (%)	27,50%	0

2013

Descrizione	Valori	Imposte
Risultato prima delle imposte	1.043.913	
Onere fiscale Teorico (%)	27,50%	287.076
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	0	
Totale	1.043.913	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	0	
Totale	1.043.913	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	1.178.585	
Totale	2.222.498	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	968.314	
Totale	3.190.812	
Imponibile fiscale	0	
Imposte correnti sul reddito d'esercizio (%)	27,50%	877.473

Abbattimento 80% base imponibile con perdite fiscali pregresse	2.552.650	
Base imponibile su cui calcolare l'IRES	638.162	
IRES corrente	27,50%	175.495

Determinazione dell'imponibile IRAP

2012

Descrizione	Valori	Imposte
Valore contabile	1.657.919	
Totale	1.657.919	
Onere fiscale teorico (%)	3,90%	64.659
Differenza temporanea tassabile in esercizi successivi	0	
Totale	1.657.919	
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi	0	
Totale	1.657.919	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Totale	1.657.919	
Differenze che non si riverseranno in esercizi successivi	6.141.485	
Valore della produzione	7.799.404	
Deduzione ex art. 11 comma 1 lett. a	-26.956	
Deduzione forfettaria art. 11 comma 4bis	0	
Altre deduzioni	-1.055.412	
Totale imponibile IRAP	6.717.036	
IRAP corrente	3,90%	261.964

2013

Descrizione	Valori	Imposte
Valore contabile	1.466.100	
Totale	1.466.100	
Onere fiscale teorico (%)	3,90%	57.178
Differenza temporanea tassabile in esercizi successivi	0	
Totale	1.466.100	
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi	0	
Totale	1.466.100	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Totale	1.466.100	
Differenze che non si riverseranno in esercizi successivi	335.682	
Valore della produzione	1.801.782	
Deduzione ex art. 11 comma 1 lett. a	-25.212	
Deduzione forfettaria art. 11 comma 4bis	0	
Altre deduzioni	-1.038.796	
Totale imponibile IRAP	737.774	
IRAP corrente	3,90%	28.773

Imposte sul reddito d'esercizio

I debiti per imposta IRES e IRAP sono stati indicati in misura corrispondente al rispettivo ammontare per tali imposte relative all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, tenuto conto della dichiarazione dei redditi che la società dovrà presentare.

Imposte	31/12/13	31/12/12	Variazioni
Imposte correnti	-204.268	-261.964	57.696
IRES	-175.975	0	-175.495
IRAP	-28.773	-261.964	233.191
Imposte differite e anticipate	-205.542	349.302	-554.844
Imposte anticipate IRES	0	679.415	-679.415
Imposte anticipate IRAP	0	96.353	-96.353
IRES imposte differite	0	-1.296.443	1.296.443
IRES imposte anticipate	-205.542	869.977	-1.075.519
Totale	-409.810	87.338	-497.148

Le "IRES imposte anticipate" dell'anno derivano dall'iscrizione della fiscalità anticipata su:

- 1) perdite fiscali 2012;
- 2) fondi rischi per consulenze legali – contenziosi dipendenti e varie
- 3) storno fondo imposte differite su 1/5 plusvalenza 2012

Le "IRES imposte differite" derivano dalla rateizzazione fiscale in cinque anni della plusvalenza fiscale derivante dalla vendita degli immobili avvenuta nel corso del 2012.

COMPOSIZIONE DEL PERSONALE Art. 2427, n. 15 Codice Civile

Le informazioni concernenti il personale sono le seguenti:

	Fine eserc. 2012	Assunti	Licenziati	Passaggi categoria	Dipendenti Finali 2013	Media
Dirigenti	0	0	0	0	0	0
Quadri	5	0	0	0	5	5
Impiegati	31	27	29	0	29	38,25
Operai	33	77	79	0	31	58,42
Totale	69	104	108	0	65	101,67

Si ritiene opportuno evidenziare che gli intermedi sono stati sommati agli impiegati.

Per maggiori informazioni si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

CORRISPETTIVI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI ED AI SINDACI

Art. 2427, n. 16 e 16-bis Codice Civile

I compensi degli organi sociali di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 sono i seguenti:

Amministratore Unico	28.440
Collegio sindacale	15.000
Revisione legale dei conti	11.000

Alla società Ria Grant Thornton Spa incaricata della revisione legale dei conti non sono stati corrisposti compensi di altra natura rispetto alla revisione legale.

NUMERO E VALORE NOMINALE DI CIASCUNA CATEGORIA DI AZIONI DELLA SOCIETA' **Art. 2427, n. 17 Codice Civile**

Il capitale sociale, pari a Euro 23.253.620 è rappresentato da:

Categorie di azioni	Numero azioni	Valore nominale	Capitale sociale
Ordinarie	14.913.620	1	14.913.620
Azioni privilegiate	8.340.000	1	8.340.000
TOTALE	23.253.620		23.253.620

Occorre segnalare che in data 10.10.2013 il socio Regione ha effettuato il versamento di € 3.000.000 in virtù dell'aumento di capitale sottoscritto nel corso dell'anno. L'aumento corrisponde a n. 3.000.000 di azioni privilegiate.

AZIONI DI GODIMENTO, OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI IN AZIONI, TITOLI O VALORI SIMILI EMESSI DALLA SOCIETA' **Art. 2427, n. 18 Codice Civile**

La società non ha emesso titoli aventi le suddette caratteristiche.

NUMERO E CARATTERISTICHE DEGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETA' **Art. 2427, n. 19 Codice Civile**

La società non ha emesso nessun tipo di strumento finanziario.

FINANZIAMENTI EFFETTUATI DAI SOCI ALLA SOCIETA' CON SEPARATA INDICAZIONE DI QUELLI CON CLAUSOLA DI POSTERGAZIONE **Art. 2427, n. 19-bis Codice Civile**

Il socio Regione ha effettuato in data 30 dicembre 2013 un finanziamento fruttifero di € 300.000 della durata di 18 mesi, per il quale non è prevista nessuna clausola di postergazione.

PATRIMONI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE **Art. 2427, n. 20 Codice Civile**

Niente da rilevare.

FINANZIAMENTI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE **Art. 2427, n. 21 Codice Civile**

Niente da rilevare.

**OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA CHE COMPORTANO IL
TRASFERIMENTO AL LOCATARIO DELLA PARTE PREVALENTE DEI RISCHI E
DEI BENEFICI INERENTI AI BENI CHE NE COSTITUISCONO OGGETTO
Art. 2427, n. 22 Codice Civile**

Di seguito vengono riepilogate le informazioni relative agli effetti che si sarebbero prodotti sul Patrimonio Netto e sul Conto Economico rilevando le operazioni di locazione finanziaria con il metodo finanziario rispetto al criterio patrimoniale dell'addebito al Conto Economico dei canoni corrisposti.

Descrizione contratto leasing

Nei conti d'ordine degli impegni è compreso il totale complessivo delle rate da scadere relative ai seguenti contratti:

- contratto di leasing stipulato con la società "Monte Paschi di Siena Leasing e Factoring S.p.A." con scadenza 2016, inerente al fabbricato in Montecatini Terme Viale Diaz;

IMMOBILE

PROSPETTO VALORI EX ART. 2427 n. 22 Codice Civile	IMPORTI
Valore attuale delle rate non scadute alla data del bilancio	846.733,67
Interessi passivi di competenza dell'esercizio	20.491,65
Valore netto al quale i beni, relativi ai leasing in corso, sarebbero stati iscritti alla data di chiusura del bilancio, qualora fossero stati considerati immobilizzazioni (a-c+/-d+/-e):	1.727.512,93
a) di cui valore lordo dei beni	1.997.124,85
b) di cui valore dell'ammortamento d'esercizio	29.956,88
c) di valore del fondo ammortamento a fine esercizio	299.568,80
d) di cui rettifiche di valore	0
e) di cui riprese di valore	0

**OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE
Art. 2427, n. 22-bis Codice Civile**

Ai fini dell'informativa di cui all'art. 2427 n.22-bis Codice Civile si segnala quanto segue:

-Il Comune ha concesso un contributo complessivo di € 110.000 in relazione alle spese sostenute per l'apertura dello stabilimento termale "La Salute";

Il Comune ha concesso un contributo di € 40.000 per compartecipazione dei costi di gestione per eventi culturali, musicali e sportivi organizzati all'interno degli stabilimenti termali dal Comune;

Il Comune ha concesso un contributo di € 170.000 per l'organizzazione del Campionato Mondiale di Ciclismo su strada 2013;

DATI RICHIESTI DA ALTRE NORME IN AGGIUNTA A QUELLI RICHIESTI DALL'ART. 2427 Codice Civile

Oltre a quanto previsto dai precedenti punti della presente nota integrativa, si riportano alcune informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

PROSPETTO RIVALUTAZIONI

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà della società. Facciamo presente che nell' esercizio 2008 la società si è avvalsa della facoltà prevista dal DI 185/08 effettuando la rivalutazione di beni immobili.

PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COMPORTANTI RESPONSABILITÀ ILLIMITATA

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2, del Codice Civile, si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata in altre imprese.

INFORMAZIONI SULLE SOCIETÀ O ENTI CHE ESERCITANO ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO (art. 2497-bis del Codice civile)

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti terzi.

Riserve incorporate nel capitale sociale

Nessuna riserva è stata incorporata nel capitale sociale nell'esercizio in corso né in esercizi precedenti.

INFORMAZIONI RELATIVE AL VALORE EQUO "FAIR VALUE" DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI (art. 2427-bis comma 1, n.1 del Codice Civile)

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano gestiti strumenti finanziari derivati .

INFORMAZIONI RELATIVE ALLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE ISCRITTE A UN VALORE SUPERIORE AL LORO "FAIR VALUE" (art. 2427-bis comma 1, n.2 del Codice Civile)

Non sono presenti nel patrimonio immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

CONCLUSIONI

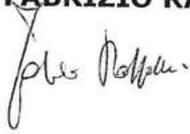
Le risultanze del bilancio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti e danno una rappresentazione chiara, veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico di esercizio.

Per i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed in merito alla valutazione prevedibile della gestione, si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Montecatini Terme, lì 31 marzo 2014

L'amministratore Unico

DOTT. FABRIZIO RAFFAELLI

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

Del 09 APR. 2014

TERME DI MONTECATINI S.P.A. CON SEDE IN MONTECATINI TERME, VIALE VERDI
N.41 REGISTRO DELLE IMPRESE DI PISTOIA CODICE FISCALE N. 00466670585
CAPITALE SOCIALE EURO 23.253.620,00 INTERAMENTE VERSATO.

**Relazione del Collegio Sindacale ai sensi dell'articolo 2429 c. 2 del Codice Civile
sul bilancio al 31/12/13**

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso il 31 12 2013 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.

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

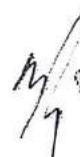
Il collegio ha partecipato alle assemblee dei soci, a far data dalla propria nomina, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Nel corso dell'esercizio abbiamo effettuato le verifiche ed i controlli previsti ai sensi dell'art. 2403 Codice Civile.

Lo Stato Patrimoniale risulta in sintesi dalla seguente esposizione.

Totale attivo	€ 70.347.002
=====	
Passività	€ 39.277.872
Patrimonio netto	€ 31.069.130
Totale passivo	€ 70.347.002
=====	
Conti d'ordine	€ 205.754
=====	
Utile o (Perdite) esercizio	€ 634.103
=====	





Tale risultato trova conferma nel **Conto Economico**, che rappresenta la gestione dal 1/1/12 al 31/12/13, riassunto come segue:

Valore della produzione

(ricavi non finanziari) € 5.630.168

Costi della produzione

(costi non finanziari) € (7.489.418)

Differenza € **(1.859.250)**

Proventi e oneri finanziari € (613.750)

Rettifiche di valore di

attività finanziarie € ---

Proventi e oneri straordinari € 3.516.913

Risultato prima delle imposte € **1.043.913**

Imposte sul reddito

dell'esercizio correnti,

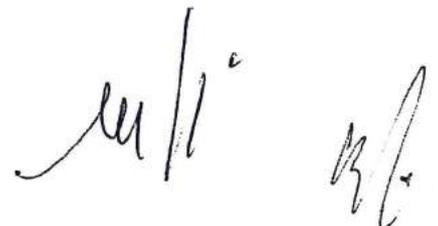
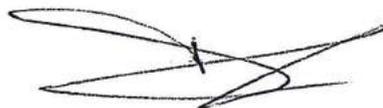
differite e anticipate € 409.810

Utile o (Perdite) dell'esercizio € **634.103**

I criteri di valutazione nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/13 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, non essendo stata operata alcuna deroga di cui agli artt. 2423 comma 4 e 2423 bis ultimo comma del Codice Civile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2426 del Codice Civile, precisiamo che i costi di ricerca e sviluppo sono stati iscritti con il nostro consenso.

Nelle verifiche periodiche, mediante l'ottenimento di informazione dai responsabili delle rispettive funzioni e dagli incontri periodici con Ria Grant Thornton S.p.A. che si occupa del controllo legale dei conti della società e dall'esame della documentazione fornitaci, abbiamo verificato l'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile a rappresentare correttamente i fatti di gestione.



Nel corso dell'esercizio siamo stati informati sull'andamento della gestione dall'Organo Amministrativo.

Al Collegio Sindacale non sono pervenute nell'esercizio 2013 denunce ai sensi dell'art. 2408 Codice Civile e/o esposti.

Per quanto ci compete specificatamente osserviamo:

Il risultato d'esercizio. E' una costante, ormai, che il risultato d'esercizio della gestione corrente si chiuda con una perdita, che nell'anno 2013 ammonta ad euro 2.473.000,00. Detto risultato viene poi riequilibrato nel conto economico grazie ai proventi legati a fatti di gestione straordinaria, che hanno permesso anche quest'anno di chiudere l'esercizio in esame con un utile al netto dell'imposte di euro 634.103,00.

Come rilevato anche dallo stesso amministratore nella sua relazione, nel breve periodo questi risultati non possono cambiare perché una parte dei ricavi della gestione ordinaria sono legati a prestazioni di servizi nei confronti dei mutuati ASL pagati a prezzi non remunerativi, mentre l'altra parte dei servizi prestati alla clientela non mutuata, cosiddetta pagante, pur essendo in crescita rispetto al passato rappresenta ancora un ammontare di ricavi troppo basso per sopportare un' incidenza di costi fissi che risulta tutt'ora rilevante. Si dà atto all'amministratore ed al suo staff degli sforzi compiuti e delle iniziative intraprese per una più oculata gestione dei costi ed in particolare per ridurre il maggiore dei costi fissi, ossia quello del personale, che tuttavia continua da avere un' incidenza al limite del patologico, pari al 70% sull'ammontare dei ricavi termali. E' doveroso in merito precisare che suddetta incidenza è legata non tanto a una cattiva gestione del personale, ma soprattutto al basso volume di affari realizzato.

Il fatto di gestione straordinaria che ha caratterizzato l'esercizio oggetto di esame è l'accordo raggiunto con l'ex società di gestione " Le Terme di Montecatini s.p.a." per effetto del quale si è realizzata una sopravvenienza attiva di euro 3.617.925,53 permettendo alla società di raggiungere un duplice obiettivo che si è concretizzato, sotto l'aspetto economico, nel riequilibrio del risultato d'esercizio permettendo il conseguimento di un utile e sotto l'aspetto patrimoniale in un incremento di pari ammontare del suo valore. A convalida della rappresentazione numerica dei valori indicati in bilancio esiste una perizia giurata del Prof. Ing. Marco Jaff.

Passando all'esame della situazione debitoria, questo collegio rileva come la stessa sia particolarmente pesante e rischiosa e questo non tanto per l'alta esposizione nei confronti

del sistema bancario, che è regolata da dei contratti che la società sta rispettando e giustamente cerca di rinegoziare con condizioni migliorative, ma piuttosto per i molteplici debiti nei confronti dei prestatori di beni e servizi. Trattasi per la maggior parte di debiti che riguardano l'arco temporale che va dal 2010 al 2012 e quindi di debiti ampiamente scaduti e non onorati, per alcuni dei quali già sussistono dei contenziosi giudiziari mentre altri, se non pagati in tempi brevi, daranno origine a nuovi contenziosi dai quali potranno scaturire anche azioni esecutive a danno dei beni sociali con tutti i riflessi negativi che questi fatti possono generare per la buona immagine della società.

Per quanto riguarda la **situazione creditoria** potremo definire la stessa senza rischi quella nei confronti dell'ASL che rappresenta i due terzi del credito complessivo, mentre il rimanente terzo, prevalentemente relativo ai crediti verso i locatari di immobili e gli affittuari di azienda, pur essendo stato svalutato, non lascia del tutto tranquilli. In merito si richiama l'attenzione sulla difficoltà della riscossione dei canoni e del rispetto delle clausole contrattuali relative ai conduttori dei contratti di affitto di azienda che risultano spesso inadempienti con grave danno per la società.

Come già indicato nella nostra relazione al bilancio dell'esercizio 2012 per quanto riguarda la **cronica carenza di liquidità** di cui soffre la società, il rimedio è legato, non tanto ai fatti di straordinaria amministrazione che si identificano nel conseguimento di plusvalenze o sopravvenienze attive, che hanno un' influenza soprattutto sul conto economico, quanto, ove sia possibile, alla vendita di beni non strategici per l'attività aziendale che possano portare vera liquidità nelle casse sociali anche se in questo momento, per effetto della crisi economica che ha colpito l'intero Paese, le condizioni del mercato immobiliare non sono favorevoli. In alternativa non rimane altro che un finanziamento fatto dai soci perché solo la ricerca di nuove linee di credito presso il sistema bancario è eccessivamente onerosa per una società nella quale i costi di esercizio hanno raggiunto oggi il tetto massimo di sopportabilità e le perdite della gestione ordinaria non fanno altro che aggravare la situazione debitoria.

Bene quindi i finanziamenti fatti dalla Regione in conto capitale che hanno permesso di pagare debiti contratti con fornitori di beni e servizi per la costruzione dello stabilimento Redi; bene il finanziamento previsto dal Comune in conto capitale per i lavori da eseguire presso lo stabilimento Tettuccio, **ben venga in una parola il nuovo capitale proprio** che oggi e domani, qualora ce ne fosse bisogno, entri nelle casse sociali perché non



comporterebbe nuovi costi nè impegni temporali per una sua restituzione; bene a tutte le iniziative promozionali che possano **incrementare il volume d'affari** e di conseguenza diminuire l'incidenza dei costi fissi. Tutto quanto in attesa che, nel medio periodo, la piena realizzazione del piano industriale degli investimenti possa avere dei riflessi positivi sui ricavi aziendali permettendo alla gestione ordinaria di chiudere con risultati più soddisfacenti.

CONCLUSIONI

Il Collegio Sindacale, tenuto conto di quanto sopra esposto, formula il proprio assenso all'approvazione del bilancio in esame.

Il Collegio Sindacale

Dott. Mauro Monti

Presidente



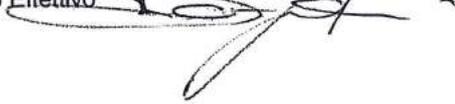
Dott. Rag. Mario Giuseppe Iozzelli

Sindaco Effettivo



Dott.ssa Daniela Lari

Sindaco Effettivo



Montecatini Terme, li 09/04/2014

TERME DI MONTECATINI S.p.A.

*Bilancio per l'esercizio chiuso
al 31 dicembre 2013
e Relazione della società di revisione*

**Relazione della società di revisione
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

*All'Assemblea degli Azionisti delle
Terme di Montecatini S.p.A.
Montecatini Terme (Pt)*

Ria Grant Thornton S.p.A
Via Maragliano, 6
50144 Firenze
Italy

T 0039 (0) 55 – 480112
F 0039 (0) 55 – 489707
E info.frenze@ria.it www.ria.grantthornton.it

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio delle Terme di Montecatini S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'Amministratore Unico delle Terme di Montecatini S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2. Il nostro esame è stato svolto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'Amministratore Unico. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto previsto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 8 aprile 2013.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio delle Terme di Montecatini S.p.A. al 31 dicembre 2013 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Società.

4. Per una migliore comprensione del bilancio d'esercizio, si richiama all'attenzione a quanto segue.

4.1. Come indicato nella nota integrativa, la Società non ammortizza i fabbricati strumentali considerati di interesse storico a partire dall'esercizio 2006 poiché il valore netto iscritto in bilancio rappresenta ormai la componente non deperibile, la cui utilizzazione non è quindi limitata nel tempo.



4.2. Il bilancio d'esercizio presenta ancora un risultato economico negativo a livello operativo e una difficile situazione finanziaria per effetto dell'indebitamento bancario a breve termine e dell'esposizione nei confronti dei fornitori. A tal riguardo, l'Amministratore Unico nella relazione sulla gestione, ai paragrafi "Il finanziamento del piano industriale" e "Prevedibile evoluzione sulla gestione" fa sostanzialmente riferimento agli interventi da attuare per riequilibrare la situazione economica e finanziaria della Società ed in particolare:

- al versamento della seconda tranches dell'aumento di capitale sociale per euro 3.000 migliaia da parte del socio Regione Toscana (versamento avvenuto nel mese di febbraio 2014),
- all'erogazione del mutuo dal pool di banche necessario per riavviare i lavori del cantiere dello Stabilimento Leopoldine,
- alla dismissione di ulteriori immobili aziendali non considerati strategici per l'attività,
- all'ulteriore contenimento dei costi aziendali con il miglioramento del margine operativo della gestione corrente.

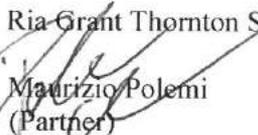
Il risanamento economico e finanziario della Società è pertanto legato al buon esito delle iniziative in corso indicate dall'Amministratore Unico.

4.3. Come indicato nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa nel corso dell'esercizio la Società ha sottoscritto una transazione con l'ex società di gestione dello Stabilimento Redi realizzando una sopravvenienza attiva, al netto della sopravvenienza passiva, di euro 3.618 migliaia iscritta nella gestione straordinaria del conto economico.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all' Amministratore Unico delle Terme di Montecatini S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio delle Terme di Montecatini S.p.A. al 31 dicembre 2013.

Firenze, 8 aprile 2014


Ria Grant Thornton S.p.A.
Maurizio Finicelli
(Partner)


Ria Grant Thornton S.p.A.
Maurizio Polemi
(Partner)

TERME DI MONTECATINI SPA

Codice fiscale 00466670585 – Partita iva 00467800470
VIALE VERDI 41 - 51016 MONTECATINI TERME PT
Numero R.E.A 68340
Registro Imprese di PISTOIA n. 00466670585
Capitale Sociale € 23.253.620,00 i.v.

Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2013

Signori Soci,

il bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2013, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, chiude con un utile di esercizio di € 634.103 al netto di imposte IRAP e IRES. L'esercizio precedente riportava un utile di € 103.407.

Considerazioni generali

Per comprendere a pieno il bilancio di esercizio 2013 è opportuno ripartire dal verbale dell'Assemblea dei soci del dicembre 2012, nel quale si riporta la condizione di pre-default in cui versava l'azienda. Obiettivo prioritario della gestione 2013 è stato dunque quello di superare tale condizione ed anzi, porre le basi per una futura ripresa. Per far questo, nel mese di febbraio, la società ha dato un incarico di consulenza al dott. Giancarlo Sassoli, persona di fiducia del socio Regione, che ha maturato una lunga e significativa esperienza nel campo del settore sanitario e della gestione manageriale di aziende pubbliche e partecipate da enti pubblici, svolgendo incarichi di natura dirigenziale con elevate responsabilità. La consulenza ha riguardato due gruppi di attività principali: a) redazione di un piano significativo e sostanziale di ulteriore miglioramento dei risultati economici della gestione corrente; b) analisi dei possibili interventi di ottimizzazione del Piano Industriale approvato in data 14/12/2011 dai Soci Regione Toscana e Comune di Montecatini Terme. L'obiettivo prioritario ha comportato la necessità di scelte dolorose, di discontinuità rispetto a situazioni pregresse, ma obbligate ai fini della salvaguardia della società. Nel corso dell'esercizio c'è stato anche l'avvicendamento alla guida della società, con il cambio di Amministratore Unico avvenuto per scadenza dei termini. Il raggiungimento dell'obiettivo è stato reso ancora più complicato dal quadro generale complessivo in cui la società si è trovata

costretta ad operare, caratterizzato da una situazione di grave crisi economica nazionale che ha avuto pesanti ricadute anche sul settore termale. La situazione di grave difficoltà delle famiglie italiane e in particolare di quella fascia di clientela tipica delle principali stazioni termali italiane ha avuto pesantissime ripercussioni. La clientela assistita dal Sistema Sanitario Nazionale (SSN) ha fatto segnare forti cali in tutte le stazioni termali italiane, ivi comprese le realtà toscane. In questo quadro le Terme di Montecatini hanno subito meno di altre realtà la netta contrazione, grazie soprattutto ad un incoraggiante segno positivo dato dalla clientela pagante.

I soci, ed in particolar modo il socio Regione, hanno richiesto impegni stringenti alla società, subordinando l'approvazione di un ulteriore aumento di capitale di 3 mln a due condizioni: a) impegno della società a ricondurre il bilancio verso il pareggio, con evidenti segnali di miglioramento in due esercizi; b) accordo con le Organizzazioni Sindacali per l'attivazione di forti azioni sul personale, per il contenimento dei costi. L'impegno formale della società ha portato alla delibera del 28 giugno 2013, con la quale la Giunta Regionale ha approvato l'ulteriore aumento di capitale di 3 mln che è stato formalizzato nell'Assemblea dei soci del 5 luglio 2013. L'accordo con i Sindacati maggiormente rappresentativi, raggiunto dopo una dura fase di contrattazione, ha consentito di avviare, nel corso del 2013, azioni tese ad un contenimento dei costi sul personale che, con un'incidenza superiore al 70%, rappresentava e continua a rappresentare la maggior voce di spesa della società. Già nella prima parte dell'anno sono state attivate procedure di mobilità volontaria interna che hanno permesso di ridurre i periodi di assunzione di parte del personale stagionale, per il quale si è proceduto ad un'oculata gestione, subordinando le assunzioni e la durata dei contratti, alle effettive necessità dell'azienda. Dal mese di novembre sono stati attivati i contratti di solidarietà (che si sono protratti fino al 31 marzo 2014), con riduzione degli stipendi del 30% a tutto il personale dipendente fisso. Con le Organizzazioni Sindacali è stato inoltre raggiunto un accordo per l'avvio delle procedure per alcuni pre-pensionamenti che porteranno però i loro effetti solo nel corso del 2014. L'applicazione dei contratti di solidarietà ha permesso la chiusura parziale dello stabilimento Excelsior (chiusura pomeridiana) e la riduzione di orario di apertura dello stabilimento Redi, senza peraltro mettere a rischio l'efficienza dei servizi erogati. Ovviamente le parziali chiusure dei due stabilimenti hanno comportato anche una programmata leggera perdita di introiti,

peraltro ben inferiori ai costi che la società avrebbe dovuto sostenere qualora le strutture fossero state utilizzate a pieno regime. La società ha inoltre avviato un'analisi per verificare l'attuazione di possibili azioni finalizzate al contenimento dei gravosi costi delle utenze.

La delibera relativa all'ulteriore aumento di capitale ha consentito, nel corso dell'estate, di riavviare la trattativa con BNL, capofila del pool di banche, per la definizione delle condizioni per la stipula dell'atto di emendamento del contratto di mutuo. Il pool ha sottoposto alla società un term sheet che è stato oggetto di lunghe trattative, al termine delle quali, pur partendo la società da una situazione decisamente svantaggiosa, sulla base delle condizioni del mutuo in essere, è riuscita ad ottenere alcuni significativi elementi migliorativi (v. in dettaglio "Il finanziamento del piano industriale"). E' stato conferito incarico a Fidi Toscana per un nuovo aggiornamento del Piano Industriale, richiesto dal pool di banche per lo sblocco del mutuo,, realizzato nel mese di maggio e per una sua ulteriore revisione nel mese di novembre, alla luce delle mutate modalità e tempi di sottoscrizione e versamento dell'aumento di capitale da parte della Regione Toscana.

A seguito delle azioni poste in essere dalla società, rispettando i pesanti impegni assunti nei confronti del socio Regione, si è concretizzato, nel corso del mese di ottobre, il primo fondamentale passaggio per lo sblocco del mutuo da parte del pool di banche, con il versamento da parte della Regione Toscana della prima tranche di aumento di capitale (3 mln), deliberato nel luglio 2012. E' stato un fatto estremamente significativo, di fiducia del socio Regione nei confronti della società, di garanzia di impegno nei confronti degli Istituti di Credito, di sostanziale mutato clima sulle prospettive future. Con la prima tranche la società ha provveduto a saldare tutte le situazioni debitorie in essere con fornitori e professionisti per i lavori effettuati sullo stabilimento Redi (circa 2,1 mln). Con il residuo sono stati pagati acconti a tutti i fornitori e professionisti per i lavori già svolti presso lo stabilimento Leopoldine.

La società è riuscita a far fronte alla gestione corrente ottenendo un finanziamento di 300.000 euro dal socio Regione ed un affidamento a breve di 250.000 euro da parte del Credito Valdinievole. Nel corso del 2013 infatti non sono state realizzate vendite di immobili e ciò ha reso ancora più difficoltosa la gestione corrente in carenza di liquidità.

Di fondamentale importanza e di significativo rilievo politico è stata la transazione

conclusa con la vecchia società di gestione “Le Terme di Montecatini S.p.a.” in Liquidazione, mediante la quale sono state definite tutte le partite contabili relative a crediti e debiti, anche nei confronti di terzi, e sono stati reciprocamente abbandonati i rispettivi ricorsi presso la Corte di Cassazione. Ai fini del bilancio di esercizio, come meglio illustrato nella nota integrativa e nel successivo paragrafo, la transazione ha generato una sopravvenienza attiva di oltre 3 mln. La chiusura della transazione ha generato un effetto positivo di oltre 3 mln quale differenza tra le conseguenti sopravvenienze attive e passive. La chiusura della transazione ha avuto un significato enorme per la società: ha voluto dire essere arrivati alla conclusione di un contenzioso infinito e dagli esiti incerti con la vecchia società di gestione e avere definitivamente chiuso un capitolo caratterizzato da una esperienza fortemente negativa per la società e per la città tutta.

Un altro fatto di notevole rilievo, sotto il profilo politico, è stato l’inserimento, per la prima volta, nel nuovo Piano Sanitario e Sociale Integrato Regionale (2014-2019) in via di approvazione, di una sezione nella quale si riconosce la validità scientifica delle cure e dei trattamenti termali. L’inserimento nel piano è stato fortemente voluto da Terme di Montecatini, di concerto con le altre Terme toscane di Chianciano e Casciana e dalle rispettive Amministrazioni Comunali, ed è stato favorevolmente recepito dall’Assessorato Regionale alla Sanità.

Relativamente alla ripresa dei lavori presso lo stabilimento Leopoldine, il 2013 è stato un anno fondamentale in cui è stato dato un forte impulso alla ripresa delle attività, pur dovendo affrontare questioni estremamente delicate e complesse. Si può affermare che la maggior parte di esse siano state, nel corso dell’esercizio 2013, ben impostate e costituiscano i presupposti indispensabili per la prosecuzione efficace del lavoro nell’esercizio successivo. La società ha costantemente seguito e sollecitato la soluzione di tutte le problematiche inerenti la ripresa dei lavori. Già nel corso del 2013 sono state impostate tutte le azioni necessarie per giungere ad una ripresa dei lavori nel minor tempo possibile, affrontando e risolvendo tutte le questioni di natura finanziaria, giuridica, tecnica, amministrativa che si sono via via presentate. Nel mese di agosto è stata ridata vita al cantiere, con l’avvio dei lavori sui pozzi. Tali lavori erano propedeutici alla ripresa del lavoro sulla parte architettonica. Dall’esito dello scavo sulla nuova sorgente, in termini di portata e di qualità delle acque, derivava la possibilità di alimentare sia la grande piscina termale, sia tutto il sistema degli stabilimenti termali. Il nuovo pozzo ha dato

risultati eccellenti. I lavori sono proseguiti con il collegamento tra il nuovo e il vecchio pozzo e, successivamente, proseguiranno con la rigenerazione del vecchio pozzo. Relativamente al riavvio dei lavori sulla parte architettonica, oltre alle attività svolte per garantire il finanziamento dei lavori, sono stati riavviati rapporti con lo Studio Fuksas che si erano irrigiditi su inadempimenti contrattuali lamentati reciprocamente e che avevano portato all'avvio di un'azione legale da parte dello Studio Fuksas. Rapporti diretti con l'arch. Fuksas e tra i rispettivi legali hanno consentito di addivenire in brevissimo tempo ad una bonaria soluzione della controversia insorta tra le parti, tale da poter permettere a Terme di Montecatini di entrare in possesso della documentazione necessaria da consegnare alla nuova Direzione Lavori per la predisposizione della S.C.I.A. in variante sul progetto Leopoldine. Nel corso dell'esercizio è stato formalizzato l'incarico alla nuova Direzione Lavori, affidata al prof. Rossi Prodi, figura di riconosciuta professionalità che coordinerà, per il progetto Leopoldine, uno staff di sette professionisti. E' stato richiesto, dalla società, un parere legale allo Studio del Prof. Morbidelli, avvocato di chiara fama nazionale, per verificare la possibilità del proseguimento dei lavori presso lo stabilimento Leopoldine, da parte dell'ATI che vede CMSA come soggetto capofila.

Per quanto riguarda la parte relativa alle alienazioni di immobili previste nel piano industriale, nel 2013 non sono state realizzate vendite. Una delle motivazioni che rendevano complicate le alienazioni è stata superata grazie alla delibera n. 17 del 28/2/2013 del Consiglio Comunale di Montecatini Terme che ha approvato la Variante al PRG vigente con la quale è stato completato l'iter per il cambio di destinazione degli immobili termali. E' stata inoltre ottenuta l'autorizzazione dei soci, in occasione dell'Assemblea del 19 dicembre, per inserire ulteriori immobili, non strategici, nel piano di dismissioni ed è stata altresì autorizzata l'eventuale locazione di alcuni di essi.

Il socio Comune, che ha sempre manifestato grande attenzione alla situazione della società ed ha sempre garantito sostegno e collaborazione in ogni occasione, ha inoltre erogato nel corso del 2013, contributi alla società finalizzati a garantire l'apertura dello stabilimento La Salute e per la realizzazione di manifestazioni e eventi di intrattenimento negli stabilimenti termali. Il Comune ha inoltre concesso un contributo straordinario in occasione dei Campionati del Mondo di ciclismo su strada.

Infine, nell'intento di diversificare le opportunità di incremento delle entrate, la società ha iniziato a prendere in seria considerazione la possibilità di sviluppo della propria linea cosmetica. A tale scopo la società ha avviato contatti con alcune aziende specializzate. Di particolare importanza il contatto avviato con la società giapponese MTG con la quale sono in via di definizione importanti rapporti commerciali e di marketing di carattere internazionale.

I risultati della gestione aziendale

La crisi economica del Paese ha avuto pesanti ricadute sul settore termale. In particolare le fasce più colpite sono risultate quelle più deboli della popolazione nazionale che costituiscono la maggioranza dei nostri curisti assistiti dal SSN. L'incidenza della crisi non riguarda tanto il ticket per le prestazioni sanitarie termali, quanto i costi aggiuntivi collegati alla necessità di permanenza a Montecatini Terme di almeno 12 giorni per poter beneficiare degli effetti della cura termale. I costi per viaggio e soggiorno alberghiero, per una nutrita parte di clientela assistita, non sono stati sopportabili nel 2013. A ciò vanno aggiunte le conseguenze dei tagli governativi agli Enti locali, con immediata ripercussione sui capitoli di spesa del sociale nei bilanci delle Amministrazioni comunali che ha comportato, nella maggior parte dei casi, il taglio delle vacanze per gli anziani. Queste considerazioni sono dimostrate dal raffronto tra il calo delle prestazioni termali erogate dalle Terme di Montecatini alla clientela assistita dal SSN e il calo percentuale delle presenze di italiani nelle strutture ricettive di Montecatini Terme nell'anno 2013. Si può infatti notare una coincidenza quasi perfetta tra il calo degli incassi derivanti dalle prestazioni termali assistite dal SSN (- 13,2%, da 2.180.512 euro a 1.891.188 euro) e calo degli arrivi, ma soprattutto delle presenze, degli italiani a Montecatini Terme nel 2013 rispetto al 2012 (- 3,23% arrivi e -13,38% presenze da 524.086 a 461.128). La forte crisi del termalismo riscontrata nel periodo 2008-2010 ha dato segni di una maggior stabilità, ma non di ripresa nel biennio successivo. La crisi più forte è stata avvertita dalle realtà termali di maggiori dimensioni, per lo più di proprietà pubblica. Montecatini Terme regge maggiormente rispetto ad altre realtà di caratteristiche simili, ma, nonostante gli incoraggianti risultati dei primi tre mesi, ha proseguito anch'essa con un indice negativo in termini di fatturato derivante da prestazioni erogate a clientela assistita. Segnali interessanti si riscontrano invece sul fronte della clientela pagante che fa

segnare un + 3,05% rispetto al 2012. Nella composizione di questa tipologia di domanda spicca in particolare la clientela proveniente dalla Russia e dalle Repubbliche ex URSS. Occorre sottolineare come la clientela proveniente da questi Paesi, per cultura e tradizione, è anche pressoché l'unica che usufruisce sia delle cure termali sia delle prestazioni legate al benessere. La crescita della clientela pagante, oltre ad avere riflessi positivi in termini di introiti per l'azienda, rappresenta una conferma del fatto che l'appeal della località termale e il beneficio delle cure e delle prestazioni fornite presso gli stabilimenti termali sono ancora forti e potenzialmente incrementabili. Nel dettaglio si riscontra inoltre una consistente crescita delle visite mediche (+ 35%). Cala invece l'area benessere (- 17,2%), ma in questo caso le motivazioni sono diverse: la realizzazione di centri benessere all'interno di diversi alberghi di 3, 4 e 5 stelle; la proposta di molti centri estetici dotati di servizi moderni e adeguati alla clientela; la mancanza di investimenti e ammodernamenti del centro benessere inaugurato nel 1999 all'interno delle Terme Excelsior. Cresce invece la piscina termale (+ 7%). Questo può rappresentare un dato interessante in prospettiva, considerando le dimensioni e le finalità riabilitative della piscina situata all'interno dello stabilimento Redi, al cospetto della grande piscina che sorgerà nello stabilimento Leopoldine. Da segnalare con attenzione la significativa crescita, anche se modesta in termini di fatturato, della vendita dei prodotti della linea cosmetica (+33,5%).

Di seguito si riportano alcuni dati significativi riferiti all'andamento della gestione per l'esercizio di riferimento.

I ricavi netti dell'esercizio ammontano ad € 5.630.168 con un decremento di € 140.569 rispetto all'esercizio precedente.

I ricavi caratteristici relativi all'attività termale si sono ridotti del 5% passando da € 4.653.873 del 2012 ad € 4.418.516 del 2013, per i motivi sopra esposti.

I ricavi non caratteristici al contrario sono aumentati del 8,5%, passando da € 239.562 del 2012 ad € 379.743 del 2013 in virtù di maggiori contributi in conto esercizio ricevuti dal Comune riferibili in particolare al contributo straordinario per le attività promozionali in occasione dei Campionati mondiali di ciclismo su strada.

I ricavi immobiliari sono invece diminuiti del 5% passando da € 877.302 del 2012 ad € 831.909 del 2013.

Per quanto riguarda i costi si rileva che gli acquisti di materie prime e di consumo incidono nella misura del 5,60% sul valore della produzione con una diminuzione del 2,09% rispetto all'incidenza dello scorso esercizio. Ciò è dovuto al fatto che la

società ha operato con un'attenta gestione nell'acquisizione di beni con conseguente riduzione di scorte di magazzino.

I costi per servizi incidono invece nella misura del 41,72%, con un leggero aumento rispetto allo scorso esercizio; i costi per godimento di beni di terzi incidono nella misura del 2,78% con un'incidenza in leggera diminuzione rispetto al 2012.

I costi per servizi sono aumentati sostanzialmente in virtù degli oneri sostenuti per la realizzazione di iniziative promozionali collegate al Campionato mondiale di ciclismo su strada (di cui sopra nella parte dei ricavi non caratteristici), per le quali la società ha ricevuto un contributo in conto esercizio da parte del Comune di Montecatini Terme.

Il personale in forza al 31.12.2013 risulta pari a 65 unità con una diminuzione rispetto al precedente esercizio di n 4 unità. I relativi costi per complessivi € 3.095.350 sono diminuiti di € 270.815. Questo dato è da ritenersi molto significativo ed è frutto delle azioni sopra descritte. Si consideri che nell'esercizio 2013 i risparmi sul personale derivanti dall'applicazione dei contratti di solidarietà ha inciso solo per due mensilità.

La società ha effettuato ammortamenti per complessive euro 900.875.

Sono stati effettuati accantonamenti:

- al fondo svalutazione crediti per 80.000 euro;
- al fondo rischi ed oneri per 150.000 euro in virtù dei contenziosi in essere.

La gestione finanziaria netta è negativa in virtù degli oneri finanziari relativi ai contratti di mutuo e finanziamento in essere con il Pool di banche, con capofila BNL.

La gestione straordinaria è stata fortemente influenzata dalla transazione con la precedente società di gestione sottoscritta in data 30 dicembre 2013; per una maggiore informativa sul punto e per i riflessi contabili si rinvia alla Nota Integrativa al Bilancio.

Le imposte hanno comportato un onere complessivo pari a € 409.810 e sono relative all'imposta IRAP per € 28.773, imposta IRES per € 175.495 e a rettifica per imposte anticipate per € 205.542.

La riconciliazione tra risultato civilistico e risultato fiscale è stata più dettagliatamente esposta in Nota Integrativa.

Di seguito il conto economico riclassificato al MOL

	2012	2013	Variazione
Ricavi termali	4.653.873	4.418.516	(235.357)
Ricavi immobiliari e vari	1.116.864	1.211.652	94.788
VALORE DELLA PRODUZIONE	5.770.737	5.630.168	(140.569)

Consumi di materie	(403.308)	(352.961)	(50.347)
Costi per servizi	(2.252.277)	(2.349.135)	96.858
Costi per godimento beni di terzi	(165.699)	(156.679)	(9.020)
Costo del personale	(3.366.165)	(3.095.350)	(270.815)
Oneri diversi di gestione	(370.877)	(404.418)	33.541
MARGINE OPERATIVO LORDO	(787.589)	(728.375)	(59.214)
Ammortamenti	(920.658)	(900.875)	(19.783)
Svalutazioni	(25.000)	(80.000)	55.000
Accantonamenti	(300.000)	(150.000)	(150.000)
MARGINE OPERATIVO NETTO	(2.033.247)	(1.859.250)	(173.997)
Oneri finanziari netti	(1.144.289)	(613.750)	530.539
RISULTATO GESTIONALE	(3.177.536)	(2.473.000)	704.536
Proventi straordinari	3.432.788	6.212.048	2.779.260
Oneri straordinari	(239.183)	(2.695.135)	(2.455.952)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	16.069	1.043.913	1.027.844
Imposte sul reddito	87.338	(409.810)	(497.148)
RISULTATO D'ESERCIZIO	103.407	634.103	530.696

Anche nel corso del 2013 l'incidenza del costo del personale sui ricavi termali si è ridotta come si evince dalla tabella sottostante

	2011	2012	2013
Costo del lavoro	3.455.052	3.366.165	3.095.350
Ricavi delle prestazioni	4.693.471	4.653.873	4.418.516
Incidenza costo/ricavi	74%	72%	70%

Il perseguimento dell'obiettivo della riduzione dell'incidenza dei costi del personale sui ricavi termali, proseguita anche nel 2013, rappresenta uno degli

obiettivi principali da perseguire anche nel corso del 2014. Le azioni poste in essere già nel corso dell'esercizio 2013 quali la mobilità interna volontaria, un'oculata gestione delle assunzioni del personale stagionale e l'avvio dal mese di novembre dei contratti di solidarietà, che hanno portato ad una riduzione degli stipendi del 30% a tutto il personale dipendente fisso, hanno consentito un primo significativo contenimento di costi. Tali azioni, che proseguiranno anche nel corso del prossimo anno, dovrebbero produrre la maggiore efficacia sull'esercizio 2014 quando, oltre ai positivi riflessi delle azioni descritte su un periodo più lungo, si procederà anche al pre-pensionamento di alcuni dipendenti, stante l'accordo già raggiunto e sottoscritto con tutte le Organizzazioni Sindacali.

Il finanziamento del piano industriale

La Giunta Regionale con delibera n.659 del 23.7.2012 aveva approvato un aumento di capitale di 5.081.691,00 di euro che, per la quota regionale pari al 59,04% (euro 3 milioni) è stato sottoscritto e versato nel mese di ottobre 2013. Inoltre con delibera della Giunta Regionale n.519 del 28 giugno 2013, la Regione ha approvato un successivo aumento di capitale del medesimo importo, corrispondente alla quota regionale del 59,04%, (che è stato sottoscritto e versato nel corso del mese di febbraio 2014).

Per quanto riguarda invece la dismissione degli immobili aziendali, indispensabile al fine di finanziare gli investimenti del Piano Industriale e al fine preservare il complessivo equilibrio finanziario aziendale, nel corso del 2013 non sono state realizzate alienazioni. Questa situazione ha comportato difficoltà e sofferenze di liquidità nella gestione corrente. La mancata alienazione di immobili nel corso dell'anno è dipesa principalmente dalle mutate e più gravose procedure per la vendita che comportano necessariamente, per la gran parte di immobili ricompresi nel vincolo di interesse culturale, una preventiva autorizzazione da parte delle competenti Soprintendenze. Ciò anche in conseguenza del problema sorto in occasione della vendita dell'immobile Ex Imbottigliamento, avvenuto con rogito notarile del 25/9/2012, facendo seguito al preliminare di vendita stipulato il 25/6/2012 con la Cooperativa CMSA, ma per il quale, alla fine del mese di novembre 2012, la Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici (BAPSAE) per le province di Firenze, Prato e Pistoia ha comunicato che l'atto di compravendita era da considerarsi nullo ai sensi

dell'art. 164 del D.Lgs. 42/2004, eccependo la mancata richiesta dell'autorizzazione di cui agli artt. 55 e 56 del medesimo decreto. A seguito di costruttivi colloqui avviati con la Soprintendenza ed allo scopo di evitare un lungo contenzioso, si è pervenuti alla condivisa conclusione di presentare una istanza di autorizzazione ex post, che, una volta recepita positivamente dalla Soprintendenza, avrebbe consentito di rimuovere ogni dubbio circa la legittimità della compravendita. La positiva conclusione della procedura di sanatoria ex post è avvenuta nel corso dell'esercizio, con comunicazione del Ministero dei Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza BAPSAE per le Province di Firenze, Pistoia e Prato del 12 Agosto 2013, con la quale si notificava il provvedimento di autorizzazione all'alienazione in sanatoria ex post ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs 42/2004 sss.mm.ii. Il conseguente atto notarile è stato stipulato nel successivo mese di settembre.

Nel mese di marzo è stato stipulato un atto di modifica ed integrazione al contratto di finanziamento in pool del 30/12/2008 che ha consentito di inserire una serie di importanti modifiche, propedeutiche alla stipula dell'atto di emendamento complessivo: definizione delle modalità per l'ottenimento di nuovi finanziamenti bancari a breve, fino a € 3 milioni, al di fuori dell'operazione in pool; cancellazione della Linea IVA, mai utilizzata, per il medesimo importo di € 3 milioni; rinvio della prima scadenza di rimborso di € 4 milioni per la Linea Rotativa. Nel corso del 2013 è stato consegnato da Fidi Toscana un aggiornamento del piano industriale richiesto dalla società a seguito dell'accoglimento da parte del pool di banche di parte delle richieste formulate: in particolare la moratoria fino al 30/06/2013 sulla linea di credito scaduta al 31.12.2011 per 4 mln di euro e la possibilità di indebitamento ulteriore (al di fuori del pool) per 3 mln di linee a breve termine. La società ha aggiornato il piano a supporto della riproposizione al pool delle principali modifiche contrattuali necessarie per rimodulare gli impegni finanziari in conseguenza dello slittamento dei tempi di realizzazione dell'investimento. Il successivo aggiornamento del piano, consegnato nel novembre 2013, essenzialmente, per adeguare il piano alla mutata tempistica di versamento delle tranche di aumento di capitale da parte della Regione. Nell'aggiornamento più recente del piano sono state traslate di un anno le dismissioni previste per il 2013, mentre sono stati anticipati al 2013 la maggior parte degli effetti economici della cessione della Pineta.

Il prestito obbligazionario deliberato nel 2011 per l'importo nominale di € 2.400.000 ha determinato sottoscrizioni per un totale di € 810.000. Nell'intento di favorire ulteriori versamenti, il termine era stato prorogato al 31 dicembre 2013. Nel corso dell'esercizio 2013 non si sono verificate ulteriori sottoscrizioni e pertanto alla scadenza del 31 dicembre 2013, il termine non è stato ulteriormente prorogato.

Per la sostenibilità del piano industriale, con particolare riferimento alla parte investimenti, risulta decisivo lo sblocco dell'erogazione del mutuo con il pool di banche. A tal fine la società ha agito costantemente e ha prontamente prodotto tutta la documentazione richiesta per poter addivenire alla stipula dell'atto. Nell'estate 2013 si è giunti a definire con il pool di banche le condizioni del nuovo atto. Pur partendo da condizioni contrattuali in essere decisamente impegnative per la società, nella contrattazione sono state ottenute condizioni migliorative, avendo il pool accolto, se pur parzialmente, le proposte della società. Tali condizioni possono essere così riassunte: a) Accoglimento dell'incremento dal 70 all'80% di finanziabilità dei futuri SAL; b) Spostamento della condizione sospensiva legata alla definizione transattiva della richiesta di risarcimento danni da parte dell'ATI Costruttori, da condizione sospensiva alla stipula dell'atto a condizione sospensiva successiva al primo svincolo di liquidità e innalzamento del tetto per la chiusura della trattativa da 1 mln a 1,5 mln di euro; c) Spostamento da condizione sospensiva alla stipula a semplice autorizzazione da parte del Pool, della possibilità per la società di ottenere affidamenti bancari a revoca extra pool per 3 mln di euro; d) Riduzione dal 100% all'80% della destinazione a rimborso obbligatorio del finanziamento, del ricavato delle vendite successive al raggiungimento dell'importo di 15,33 mln di euro previsto nel Piano Industriale. Alla fine del 2013 solo una banca facente parte del pool aveva comunicato di aver deliberato sulle nuove condizioni. Nei primi mesi del 2014 hanno deliberato favorevolmente altre due banche. Nei giorni scorsi ci è stato comunicato che anche la capofila BNL ha concluso positivamente l'iter di approvazione.

Gestione dei contenziosi legali in essere

Fallimento Multimedita (contenzioso in corso)

A) Causa n.4114/01 R.G. – Trib. Monsummano Terme

Si tratta di causa promossa dalla C.F. Multimedita Srl ed avente per oggetto la

domanda di nullità del contratto concluso inter partes il 30/04/97 e di pagamento della somma di lire 1.167.190.097 a titolo di restituzione dell'indebito. Secondo la Curatela tale contratto configurerebbe un appalto di mere prestazioni di mano d'opera vietato dalla legge; da qui la nullità del medesimo e l'obbligo delle Terme di restituire le somme pagate da Multimedica a titolo di retribuzione dei dipendenti, appunto a titolo di indebito.

Con sentenza 08/11/05 il Tribunale ha accolto la domanda di nullità ed ha sospeso il giudizio, in attesa della definizione della causa indicata di seguito sub B), sulla domanda di ripetizione dell'indebito.

Avverso tale sentenza è stato interposto appello, dove la Curatela si è costituita chiedendone il rigetto.-

Con sentenza 21/6/2011 la Corte di Appello ha respinto il gravame e confermato la sentenza di primo grado, condannando le Terme al pagamento delle spese processuali.

Avverso tale sentenza è stato proposto ricorso per cassazione; l'udienza di discussione sarà fissata presumibilmente entro un paio di anni.

B) Causa n.1362/03 R.G. Trib. Pistoia

Si tratta di causa connessa a quella sub A) ed ha per oggetto la domanda proposta dalle Terme per ottenere, per il caso che venisse dichiarata la nullità del contratto di cui sopra, l'ammissione al passivo della somma di euro 254.348,86 previa compensazione con la somma richiesta dalla Curatela a titolo di ripetizione dell'indebito nella causa sub A).

Tale iniziativa, presa quando la causa sub A) si trovava già in fase di precisazione delle conclusioni (e quindi non era possibile proporre nuove eccezioni o allegare nuovi fatti), fu ritenuta opportuna al fine di evitare (così come poi è avvenuto) che dalla dichiarazione di nullità nel processo sub A) seguisse immediatamente la condanna delle Terme alla restituzione dell'indebito.

Con sentenza 16/12/05 il Tribunale ha dichiarato inammissibile il ricorso e condannato le Terme al pagamento delle spese processuali liquidate in euro 13.049,00 oltre oneri accessori.

Anche avverso detta sentenza è stato interposto appello, dove la Curatela si è costituita chiedendone il rigetto.-

Con sentenza 21/6/2011 la Corte di Appello ha respinto il gravame e confermato la sentenza di primo grado, condannando le Terme al pagamento delle spese

processuali.

Avverso tale sentenza è stato proposto ricorso per cassazione; l'udienza di discussione sarà fissata presumibilmente entro un paio di anni.

Le due controversie, connesse fra loro, hanno esito assai incerto ed il rischio può essere qualificato più che "possibile".

Dr. Fortunati Angelo/Terme di Montecatini (contenzioso in corso)

E' una causa di lavoro promossa dall'ex Amministratore Delegato della Società, con ricorso depositato il 5/11/2009, per richiedere il pagamento di un rilevante indennizzo e di varie altre somme, facendo riferimento al contratto di assunzione sottoscritto l' 8/6/2006 per il quale aveva rassegnato le dimissioni il 18/3/2008.

Nel settembre 2012 la Corte di Appello ha emesso sentenza confermando il giudizio di Primo Grado a favore della controparte.

I pagamenti dovuti in base alla rateizzazione definita nell'accordo del 2011 sono stati completati nel ottobre 2012.

I nostri legali hanno depositato ricorso in Cassazione il 27/3/2013.

Terme di Montecatini / Milano Assicurazioni (contenzioso in corso)

Si tratta di una causa attiva promossa da Terme di Montecatini per l'escussione della garanzia prestata da Milano Assicurazioni in favore della società Affittuaria per un importo di € 7.961.080,00. (v. sezione successiva)

L'impegno assunto da Milano Assicurazioni garantiva la effettuazione degli investimenti che la società Affittuaria si era obbligata a realizzare con la stipula del summenzionato contratto di affitto di ramo d'azienda.

Con sentenza n. 3235 del 2 ottobre 2012, il Tribunale di Firenze, pur condividendo in linea di principio le argomentazioni di Terme di Montecatini, ha respinto la domanda, disponendo la integrale compensazione delle spese di lite.

Terme di Montecatini ha proposto appello avverso la suddetta sentenza ed il relativo giudizio è attualmente pendente dinanzi alla Corte di Appello di Firenze (prossima udienza 14 marzo 2018).

Per espressa previsione delle parti, questa controversia è rimasta esclusa dalla transazione sottoscritta in data 30.12.2013.

Resoconto dei contenziosi di rilievo definiti nel 2013

Terme di Montecatini/ Le Terme di Montecatini S.p.a. in liquidazione (Corte di Cassazione – impugnazione lodo):

Si tratta della controversia insorta con la società Le Terme di Montecatini s.p.a., attualmente in liquidazione, alla quale con contratto in data 30.04.2002 era stata affidata la gestione del compendio termale di Montecatini.

Il giudizio arbitrale si è concluso con il sostanziale accoglimento delle domande proposte dalla nostra società: il Collegio ha, infatti, dichiarato la risoluzione del contratto di affitto di ramo d'azienda per inadempimento della Affittuaria, che è anche stata condannata al risarcimento del danno e al pagamento della quasi totalità delle spese di giudizio.

Tali voci di danno sono state compensate con l'importo riconosciuto dei lavori effettuati dalla Affittuaria in costanza di rapporto e dunque è residuo un credito a favore di quest'ultima di circa € 1.800.000,00.

Il lodo arbitrale è stato impugnato da entrambe le parti dinanzi alla Corte di Appello di Firenze, la quale con sentenza emessa in data 30/03/2009 ha confermato integralmente la decisione degli arbitri.

Le spese del grado di appello sono state compensate tra le parti. La controparte ha impugnato la sentenza della Corte di Appello con ricorso dinanzi alla Corte di Cassazione. Terme di Montecatini si è costituita proponendo a sua volta controricorso.

La controversia è stata definita con la transazione intervenuta in data 30.12.2013, con la quale è stato chiuso l'intero contenzioso esistente fatta eccezione per il giudizio contro Milano Assicurazioni. (v. sezione precedente)

Terme di Montecatini S.p.a. / La Ferlita:

Il contenzioso con l'ing. La Ferlita è stato interamente definito in esecuzione dell'atto di transazione stipulato in data 30.12.2013; sono attualmente in corso i necessari adempimenti formali.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio 2013 sono da rilevare i seguenti incrementi dei beni materiali utilizzati nella gestione termale e immobiliare.

	Incrementi
Terreni e parchi	81.611

Fabbricati	2.857.130
Impianti e macchinari	3.248.707
Attrezzatura	67.478
Altri beni	220.893
Totale beni materiali	6.475.819

La gran parte degli incrementi derivano dall'avvenuta transazione con la precedente società di gestione che ha comportato l'ingresso nella contabilità della società degli investimenti da questa effettuati in particolare sullo stabilimento Redi. A questo riguardo è stata fatta redigere, nel mese di dicembre 2013, una perizia di aggiornamento dall'Ing. Jaff per quantificare il valore attuale dei suddetti investimenti.

Gli altri interventi più significativi realizzati nel corso del 2013 sono stati quelli sui pozzi all'interno dello stabilimento Leopoldine. L'intervento, avviato nel corso del mese di agosto, ha rappresentato, di fatto, la ripresa dei lavori all'interno del complesso. L'intervento, che proseguirà nel corso del 2014, è consistito nello scavo di una nuova sorgente, nella verifica della portata e qualità delle acque, della sua messa in sicurezza e successivo collegamento con il pozzo attualmente esistente. Successivamente, per il completamento del lavoro, dovrà essere staccato il vecchio pozzo (che attualmente rifornisce tutti gli stabilimenti termali), collegato il nuovo al sistema di alimentazione degli stabilimenti; rigenerato il vecchio pozzo e quindi ricollegato al sistema. In questo modo sia la grande piscina delle Leopoldine, sia tutto il sistema termale saranno alimentati da entrambi i pozzi. E' stato ed è un intervento estremamente delicato, ma decisivo e preliminare alla ripresa dei lavori sul complesso architettonico.

L'altro intervento significativo realizzato nel corso del 2013 è stato quello sul Parco naturale delle Panteraie, che meritava da anni una sistemazione delle piante ad alto fusto, oramai non più adeguate o pericolanti, che, per ragioni anche naturali, compromettevano il naturale sviluppo del Parco nonché la sicurezza delle persone e delle abitazioni circostanti.

La manutenzione straordinaria rappresenta una voce sempre più preponderante. Si evidenziano interventi principalmente rivolti alla parte strutturale degli immobili che in alcuni casi non specifici, di ristrutturazione generica, sconfinano in un'area propriamente della sicurezza e dell'incolumità delle persone.

Per quanto attiene agli oneri pluriennali viene di seguito riportata la composizione degli incrementi avvenuti nel corso dell'esercizio.

	Incrementi
Costi di impianto	4.252
Ricerca sviluppo e pubblicità	4.274
Brevetti e marchi	1.380
Altri beni	78.242
Totale beni immateriali	88.148

Per quanto riguarda le immobilizzazioni in corso la situazione è la seguente:

	Saldo 31/12/2012	Acquisizioni	Capitalizzazione oneri finanziari	Decrementi	Saldo 31/12/2013
Masterplan Fuksas	1.020.000				1.020.000
Terme Leopoldine	12.011.854	197.839	142.874		12.352.567
Terme La Salute	181.299				181.299
Pozzo Captazione acque	129.593				129.593
Terme Tettuccio	141.737				141.737
Terme Regina	13.462				13.462
Tempio Rinfresco	11.216				11.216
Tot. imm.in corso	13.509.160	197.839	142.874	-	13.849.873

Principali indicatori finanziari

Di seguito si evidenziano i principali indici finanziari

	2013	2012
Mezzi propri/totale attivo	44%	40%
Indice di indebitamento	56%	60%
Capitale netto/indebitamento	79%	68%
Capitale netto/immobilizzi	46%	43%
Capitale circolante netto	(7.014.722)	(7.381.873)
Indebitamento bancario/Fatturato	3,73	3,71
Oneri finanziari/fatturato	11%	20%

L'indice di indebitamento è sceso dal 60% al 56% e l'indice di copertura delle immobilizzazioni (capitale netto/immobilizzi) è aumentato al 46%; tutto ciò a seguito dell'aumento del Capitale Sociale e in virtù del risultato positivo dell'esercizio.

In base ai principi dell'analisi finanziaria quando questo indice assume un valore compreso tra il 33% ed il 50%, come nel nostro caso, evidenzia sintomi di criticità che dovrebbero essere superati con un ulteriore apporto di mezzi propri.

Dal punto di vista della situazione di tesoreria a breve, il capitale circolante netto (attivo corrente – passivo corrente) è leggermente diminuito dai - € 7.381.873 dello scorso esercizio ai - € 7.014.722 dell'esercizio in corso.

L'incidenza degli oneri finanziari sul fatturato è molto diminuita dal 20% all'attuale 11%.

Gli indicatori finanziari sono stati elaborati attraverso la seguente riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

ATTIVO PATRIMONIALE	2013	2012
Immobilizzazioni materiali	55.457.590	49.719.624
Immobilizzazioni finanziarie	10.736.024	13.562.291
Immobilizzazioni immateriali	961.624	1.042.852
TOTALE	67.155.238	64.324.767
IMMOBILIZZAZIONI		
Rimanenze di magazzino	63.536	101.410
Totale crediti a breve	2.286.374	3.304.395
Liquidità	841.854	219.605
ATTIVITA' CORRENTI	3.191.764	3.625.410
TOTALE ATTIVO	70.347.002	67.950.177

PASSIVO PATRIMONIALE	2013	2012
Capitale sociale	23.253.620	20.253.620
Riserve	7.181.407	7.078.000
Utile/perdite pregresse	-	-
Utile/perdita	634.103	103.407
MEZZI PROPRI	31.069.130	27.435.027
Fondo imposte	5.067.878	5.391.990
F.do TFR	1.205.709	1.190.667
Mutui/Finanziamenti	19.996.000	19.996.000
F.do rischi	1.630.664	1.540.555

Altre passività a medio	1.171.135	1.388.655
PASSIVITA'	29.071.386	29.507.867
CONSOLIDATE		

Banche a breve	1.021.614	1.430.426
Fornitori	7.018.279	8.400.312
Contributi Ist. Prev.li	91.523	128.498
Erario	1.054.372	245.136
Creditori diversi	-	-
Ratei e risconti passivi	714.787	558.815
Altre passività	305.911	244.096
PASSIVITA' CORRENTI	10.206.486	11.007.283
TOTALE PASSIVO	70.347.002	67.950.177

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi del secondo comma dell'articolo 2428 del Codice si attesta che, per l'attività specifica della società e per una migliore comparazione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione degli indicatori non finanziari.

Indicatori sull'ambiente

L'azienda svolge prevalentemente attività di sfruttamento delle acque termali finalizzata all'erogazione di servizi terapeutici e benessere per la persona. Si tratta quindi di un processo produttivo con bassissimo impatto ambientale per quanto concerne la produzione di rifiuti o scorie di qualsiasi genere.

Segnaliamo tra l'altro che, in base al d.lgs. 152/2006 (Testo Unico Ambiente), gli scarichi di acque termali possono essere convogliati alla rete fognaria ordinaria purchè vengano osservati i regolamenti specifici e le dovute autorizzazioni.

Nel corso del 2013 sono state prodotte esigue quantità di rifiuti speciali presso il laboratorio di analisi biologiche. Abbiamo inoltre proseguito le attività di smaltimento dei rifiuti speciali che si trovavano presso l'immobile Ex Prodotti Derivati, come previsto nel rogito notarile di vendita stipulato nel 2010.

Segnaliamo che nel corso dell'esercizio 2013:

- non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva;
- non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali;

- sono stati effettuati normali investimenti in materia ambientale.

La società non ha certificazioni relative alle normative Sa 8000; Emas; Iso 14000; Dm Sas o altro.

Indicatori sul personale

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

Di seguito è presentata l'evoluzione che ha avuto il numero medio dei dipendenti nel corso dell'esercizio 2013 e il raffronto con il 2012 (evidenziato in verde il periodo di solidarietà)

		Gen			Feb			Mar			Apr			Mag			Giu		
		2012	2013	diff	2012	2013	diff	2012	2013	diff									
Fissi	Dirigenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Impiegati	26	26	0	26	26	0	26	26	0	26	26	0	26	26	0	26	26	0
	Intermedi	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0
	Operai	23	22	-1	23	22	-1	23	22	-1	23	22	-1	23	22	-1	23	22	-1
	Totale	54	53	-1	54	53	-1	54	53	-1									
Part-time	Impiegati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Intermedi	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0
	Operai	4	4	0	4	4	0	4	4	0	4	4	0	4	4	0	4	4	0
	Totale	5	5	0	5	5	0	5	5	0									
Stagionali	Dirigenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Impiegati	0	0	0	0	0	0	1	5	4	8	11	3	15	14	-1	18	14	-4
	Intermedi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Operai	0	0	0	0	0	0	10	4	-6	19	20	1	35	36	1	48	43	-5
	Totale	0	0	0	0	0	0	11	9	-2	27	31	4	50	50	0	66	57	-9
Totale	Dirigenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Impiegati	26	26	0	26	26	0	27	31	4	34	37	3	41	40	-1	44	40	-4
	Intermedi	6	6	0	6	6	0	6	6	0	6	6	0	6	6	0	6	6	0
	Operai	27	26	-1	27	26	-1	37	31	-6	46	46	0	62	62	0	75	69	-6
	Totale	59	58	-1	59	58	-1	70	68	-2	86	89	3	109	108	-1	125	115	-10

		Lug			Ago			Set			Ott			Nov			Dic		
		2012	2013	diff															
	Dirigenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Impiegati	26	26	0	26	26	0	26	26	0	26	26	0	26	26	0	26	26	0

	Intermedi	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0
	Operai	23	22	-1	23	22	-1	23	22	-1	22	22	0	22	22	0	22	22	0
	Totale	54	53	-1	54	53	-1	54	53	-1	53	53	0	53	53	0	53	53	0
	Impiegati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Intermedi	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0
	Operai	4	4	0	4	4	0	4	4	0	4	4	0	4	4	0	4	4	0
	Totale	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0
	Dirigenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Impiegati	17	15	-2	19	18	-1	21	18	-3	14	13	-1	4	2	-2	4	2	-2
	Intermedi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Operai	52	53	1	65	60	-5	71	69	-2	35	39	4	9	6	-3	7	5	-2
	Totale	69	68	-1	84	78	-6	92	87	-5	49	52	3	13	8	-5	11	7	-4
	Dirigenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Impiegati	43	41	-2	45	44	-1	47	44	-3	40	39	-1	30	28	-2	30	28	-2
	Intermedi	6	6	0	6	6	0	6	6	0	6	6	0	6	6	0	6	6	0
	Operai	79	79	0	92	86	-6	98	95	-3	61	65	4	35	32	-3	33	31	-2
	Totale	128	126	-2	143	136	-7	151	145	-6	107	110	3	71	66	-5	69	65	-4

Per effetto della stagionalità dell'attività termale l'organico del personale varia nel corso dell'anno tramite assunzioni e licenziamenti dei dipendenti con contratto a tempo determinato. Come negli anni precedenti, la punta massima dei dipendenti è stata raggiunta nel mese di settembre, tradizionalmente il periodo di massima affluenza della clientela agli stabilimenti termali.

Si nota che nel 2013 il numero mensile degli occupati si è mantenuto sempre (tranne che per i mesi di aprile ed ottobre) al di sotto dell'anno precedente. Questo significa che, grazie alle azioni promosse per il contenimento dei costi del personale, è stato possibile programmare le assunzioni degli stagionali in modo più efficiente rispetto all'andamento della produzione.

Di seguito la situazione delle ore lavorate e delle varie cause di assenteismo del personale.

Anno 2013

Ore Lavorate	154.993
Ore Malattia	3.876,5
Ore infortunio	293

Ore ferie e rol	17.443
Ore permessi sindacali	1.901
Ore di sciopero	25

Anno 2012

Ore Lavorate	170.344
Ore Malattia	4.118
Ore infortunio	362

Ore ferie e rol	13.422
Ore permessi sindacali	1.918
Ore di sciopero	92

Si nota la netta diminuzione di ore lavorate, dovuta sia all'applicazione dei contratti di solidarietà nei mesi di novembre e dicembre, sia ad un'oculata gestione delle assunzioni del personale stagionale. Diminuiscono anche tutte le cause di assenteismo dal lavoro. Aumentano solamente le ore di ferie per la decisione dell'azienda di far smaltire il monte ore di ferie accumulate in precedenza dai dipendenti.

Attività di ricerca e sviluppo**Parte scientifica**

Nell'esercizio 2013 la Direzione Sanitaria dell'azienda ha sviluppato diverse attività tra le quali si segnalano le più significative:

- controllo analitico della nuova sorgente presso lo stabilimento Leopoldine e delle attuali sorgenti in esercizio con Università di Pavia ed ASL 3
- Avvio del progetto "attività motoria e riabilitativa in piscina termale arti inferiori", in accordo con A.O.U. di Careggi presso le terme Redi con la supervisione del prof. Pasquetti (CTO di Firenze), in qualità di Responsabile scientifico del progetto (programma totalmente finanziato dalla Regione Toscana);
- Progetto Leonardo: Il progetto Leonardo fa parte di un Programma più vasto per l'"Apprendimento Permanente" (2007-2013) istituito con Decisione del 15/11/2006 (n.1720/2006/CE). Il Programma settoriale Leonardo da Vinci risponde alle esigenze didattiche e di apprendimento di tutte le persone coinvolte nell'istruzione e formazione professionali, nonché degli istituti e organizzazioni preposte o interessate a questo tipo di istruzione e formazione. Nell'ambito del progetto è stato organizzato, un congresso, nel giugno 2013;
- Progetto "efficacia della idropinoterapia nel trattamento di pazienti con dispepsia funzionale: studio controllato randomizzato". Resp. Prof. Calogero Surrenti, Università di Firenze, Dipartimento di Gastroenterologia;
- Progetto "Valutazione dei livelli plasmatici di ossitocina e delle sottopopolazioni linfocitarie in soggetti sani prima e dopo fangoterapia" (giugno 2013). Responsabile del Progetto: Prof. G. Giannaccini, Professore

Associato - Dipartimento di Psichiatria, Neurobiologia, Farmacologia e Biotecnologie-Università degli Studi di Pisa;

- Progetto con l'Università degli Studi di Firenze (prof. Vaselli del Dip. Di Scienze della Terra) "fluidi nel sottosuolo studi di dettaglio sui gas disciolti e liberi presenti all'interno dell'area termale determinazione degli isotopi del carbonio nella CO₂ nel metano e dell'elio.

Sono inoltre proseguiti 2 lavori della FORST (Fondazione per la Ricerca Scientifica Termale):

- "Therapeutic effects of thermal water on chronic gastrointestinal diseases (prof. Andrea Galli, Università di Firenze, Dip. Fisiopatologia Clinica e Lab. di Gastroenterologia);
- Effect of balneotherapy treatment at Montecatini Terme on biochemical markers in fibromyalgia patients (prof. Antonio Lucacchini, Università di Pisa, Dip. Neurologia).

Sono state inoltre svolte azioni di sensibilizzazione medico-scientifica per i medici di famiglia, Specialisti ORL e Pediatri della provincia di Pistoia e zone limitrofe.

Parte marketing e commerciale

Nell'esercizio 2013 sono state realizzate diverse iniziative, di cui si segnalano:

- Partecipazione a fiere e workshop (BIT Milano, MITT Mosca, BUY Tuscany Firenze, BTC Firenze, TTI Rimini, BTS Montecatini, Eventi Scouting a Yekaterinenburg e Novosibirsk);
- Educational con T.O. e giornalisti (Russi: 4 eventi; Cinesi e Indiani: 1 evento);
- Campagna visite a Comuni ed Enti in una regione italiana (circa 35 visite), telemarketing per i Comuni non visitati (circa 200 contatti telefonici), mailing a Enti e Comuni con offerte commerciali;
- Sponsorizzazione delle nazionali italiane di ciclismo in occasione dei Campionati del Mondo di Ciclismo su strada. Le squadre nazionali italiane hanno soggiornato a Montecatini Terme con diretta RAI quotidiana dal quartier generale delle squadre azzurre;
- Organizzazione eventi collaterali in occasione dei Campionati del Mondo di Ciclismo su strada;
- Elaborazione di un programma di azioni promo-commerciali per l'Italia e l'estero, con richieste di compartecipazione a Comune, CCIAA e Toscana

Promozione;

- Restyling e ristampa del materiale promozionale, in italiano, inglese e russo;
- Azioni di co-marketing commerciali con marchi della grande distribuzione (Groupon);
- Convenzioni promo-commerciali con 57 enti ed associazioni
- Organizzazione eventi a pagamento nelle location aziendali (matrimoni, meeting aziendali, ecc): 13 eventi

A causa della difficile situazione di bilancio nel corso dell'esercizio 2013 sono state realizzate azioni promo-commerciali limitate. Con l'elaborazione del programma di attività promo-commerciali 2013/2014 sopra menzionato, l'azienda ha puntato con decisione a recuperare quote sul mercato tradizionale nazionale e a proseguire le azioni di consolidamento e fidelizzazione su alcuni mercati esteri (Russia), prevedendo anche azioni di scouting su nuovi mercati (Repubbliche ex URSS).

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

Si evidenziano, anche ai sensi dell'articolo 2497 bis del Codice Civile, i rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle.

Non vi sono società collegate né controllanti né consorelle.

Riguardo i Soci, riepiloghiamo le operazioni concluse con il Comune di Montecatini Terme:

- erogazione dei contributi finalizzati all'apertura delle Terme La Salute e per compartecipazione ai costi di gestione per eventi culturali, musicali e sportivi organizzati all'interno degli stabilimenti termali;
- erogazione di un contributo per l'organizzazione del Campionato Mondiale di ciclismo su strada tenutosi nel settembre 2013;

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.

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%, mentre non è soggetta a

direzione o coordinamento da parte di altre società o enti.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Di seguito Vi illustriamo in dettaglio il possesso diretto o indiretto di azioni proprie o azioni di società controllanti

	Numero	valore nominale	percentuale sul capitale
Azioni proprie	5.165	5.165	0,02%

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati acquisti né alienazioni di azioni proprie.

Informazioni sui rischi

Ai sensi dei commi 1 e 2 punto 6 bis dell'art. 2428 del Codice Civile, segnaliamo che l'attività aziendale è sottoposta a rischi di natura finanziaria legati all'andamento dei mercati in generale ed a quello di settore termale in particolare.

Per tali motivi vengono stabiliti obiettivi, politiche di controllo e coperture su tali rischi come sotto più in dettaglio evidenziato.

Per quanto riguarda i rischi di credito concesso alla clientela, viene effettuato un costante controllo attraverso l'ammontare dei fidi concessi, la regolarità negli adempimenti, intervenendo con tempestività per recuperare l'intero credito. Per il rischio di mancato incasso si provvede alla copertura con appositi fondi in bilancio. Con il bilancio di esercizio 2013 si è proceduto a svalutare totalmente o parzialmente crediti ritenuti non più esigibili o di difficile riscossione, ripristinando un congruo fondo.

Dal momento che almeno la metà dei ricavi degli stabilimenti termali deriva dalla fatturazione delle prestazioni all'Azienda Sanitaria Locale, l'andamento gestionale è fortemente influenzato dalle politiche di spesa del Servizio Sanitario Nazionale. Eventuali provvedimenti restrittivi riguardanti la convenzione tra aziende termali e ASL locali potrebbero avere effetti importanti sul fatturato aziendale. E' opportuno segnalare che, nella fatturazione delle prestazioni assistite, sono state applicate per tutto il primo semestre, le tariffe valide per il biennio 2008-2009. Dopo mesi di trattative tra Federterme ed il Coordinamento Interregionale degli Assessori alla

Sanità infatti è finalmente entrato in vigore (dal luglio 2013) l'Accordo Nazionale relativo al rinnovo delle tariffe delle prestazioni erogate in convenzione con il SSN. Passando invece al monitoraggio dei rischi di mercato, in particolare dei prezzi relativi agli acquisiti, segnaliamo che la nostra Società provvede all'analisi dell'andamento degli stessi con un'attenta politica di controllo e selezione. Quando è possibile, e ritenuto conveniente, tende a stabilizzarli con la stipula di contratti di fornitura, in base alle specifiche procedure aziendali di acquisto.

Quanto al rischio di prezzo per le vendite, controlliamo l'andamento del mercato per quantità, qualità e valori dei prodotti definendo politiche di flessibilità per la produzione e commercializzazione degli stessi.

Per quanto riguarda il rischio di variazioni di flussi finanziari e di liquidità, la società ne segue costantemente l'andamento attraverso strumenti che permettono la valutazione del fabbisogno ivi compreso quello di cassa. La Società possiede attività finanziarie immobilizzate che possono essere utilizzate in parte, tenendo conto dei tempi di smobilizzo, per fare fronte alle eventuali necessità. L'Amministratore Unico informa costantemente i Soci in merito all'andamento della gestione corrente, degli investimenti in corso e soprattutto per quanto concerne la situazione finanziaria complessiva che presenta rilevanti elementi di complessità da tenere costantemente sotto controllo.

Nel corso delle assemblee dei soci che si sono svolte nel 2013 sono state illustrate analisi approfondite in merito al fabbisogno finanziario della Società, sia attuale sia prospettico, per le esigenze di cassa correnti e per il pagamento degli oneri finanziari relativi alle linee di credito a lungo-medio termine.

Le modalità attualmente disponibili per reperire risorse finanziarie sono:

- versamento della seconda tranche dell'aumento di capitale (avvenuto nel corso del 2014), richiesto dal pool delle banche che finanziano gli investimenti del Piano Industriale;
- sblocco delle erogazioni del mutuo necessario per riavviare i lavori della parte architettonica del cantiere Leopoldine;
- prosecuzione del piano delle dismissioni immobiliari approvato dai Soci il 14/12/2011, con le ulteriori integrazioni approvate nell'assemblea del 19/12/2013;
- richiesta agli istituti di credito di nuove linee di fido a breve;
- miglioramento del MOL economico della gestione corrente.

Per quanto riguarda la richiesta agli istituti di credito di nuove linee di fido a breve, segnaliamo che, come già precisato nella presente relazione, è stato ottenuto un affidamento di 250.000 euro da parte del Credito Valdinievole. E' stato definita con Credem la cessione del credito relativo alla vendita della Pineta che, con il completo pagamento da parte del Comune è stato interamente saldato.

Per quanto concerne le vendite immobiliari, dopo l'avvio delle prime operazioni dal 2009 al 2012, nel corso del 2013 non sono stati pubblicati bandi dalla società, stante la necessità di avviare procedure lunghe e complesse, in particolare per ottenere le necessarie autorizzazioni da parte delle Soprintendenze competenti, nonché per la previsione di esiti incerti, configurando un oggettivo rischio in merito alla effettiva realizzabilità nei tempi adeguati alle esigenze finanziarie della Società. La sfavorevole situazione del mercato immobiliare e le caratteristiche della maggior parte degli immobili della società rendono piuttosto complessa la realizzazione di tali alienazioni. A questo si aggiunga la precaria situazione manutentiva di alcuni di essi che ne diminuisce il valore di vendita; la necessità di aggiornamenti catastali e di perizie; contratti di affitto di azienda e locazioni spesso di lunghissima durata.

Sedi secondarie

La società non si avvale di sedi secondarie.

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003, si dà atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali secondo i termini e le modalità ivi indicate. Il Documento Programmatico di Sicurezza si trova regolarmente depositato presso la sede sociale ed è liberamente consultabile.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nel mese di gennaio è stato concluso l'accordo transattivo con lo Studio Fuksas, con il quale è stato saldato il compenso contrattualmente pattuito e sono stati consegnati alla società gli elaborati progettuali della variante, necessari per la presentazione della documentazione al Comune per la ripresa dei lavori sulla parte architettonica. La definizione bonaria del contenzioso ha rappresentato uno dei passaggi decisivi per il riavvio dei lavori presso lo stabilimento Leopoldine.

Nel mese di febbraio la Regione Toscana ha provveduto alla sottoscrizione e

versamento della seconda tranche (3 mln) di aumento di capitale. Questo fatto ha rappresentato un altro passo decisivo per il riavvio dei lavori, costituendo la molla indispensabile per poter accelerare le procedure del pool di banche finalizzato allo sblocco del mutuo.

Sempre nel mese di febbraio si è verificato un fatto di straordinaria importanza sotto il profilo mediatico: la presentazione a Tokyo della nuova linea cosmetica della pop star Madonna, realizzata dall'azienda giapponese MTG, utilizzando il fango delle Terme di Montecatini, individuate dalla ditta giapponese come le più importanti al mondo.

Nel corso del mese di febbraio è stata inoltre sottoscritta un'importante convenzione con la UIL regionale che prevede la possibilità di usufruire di cure e trattamenti termali a condizioni particolarmente vantaggiose per tutti gli iscritti.

Dal punto di vista del management e dell'organizzazione aziendale, nel mese di febbraio è stata rinnovata la consulenza al dott. Giancarlo Sassoli ed è stata pubblicata la selezione per l'assunzione di un quadro A nel settore amministrativo-contabile.

Nel mese di marzo il Comune di Montecatini Terme ha deliberato un importante aumento di capitale, finalizzato ad investimenti sullo stabilimento Tettuccio, secondo un piano di interventi sottopostogli dalla società.

Sempre nel mese di marzo è stato definito l'accordo transattivo con la precedente Direzione Lavori dello stabilimento Leopoldine, che aveva notificato decreto ingiuntivo nell'estate scorsa, contro il quale la società aveva presentato regolare opposizione. Nel corso del mese è stato consegnato alla società il parere richiesto in precedenza allo Studio legale Morbidelli, finalizzato alla verifica della possibilità o meno di proseguire i lavori presso lo stabilimento Leopoldine con l'ATI di cui è capofila CMSA. Anche questo è stato un ulteriore passo fondamentale per poter addivenire alla ripresa dei lavori.

In marzo sono stati pubblicati due bandi di vendita di immobili di proprietà di Terme di Montecatini S.p.a.: si tratta di un terreno edificabile posto in via Marconi e di due piccoli negozi di via Grocco. Sono state inviate alla Direzione Regionale del Ministero dei Beni Culturali, per la necessaria richiesta di verifica di interesse culturale, preliminare alla successiva richiesta di autorizzazione alla vendita da sottoporre alla Soprintendenza BAPSAE per le Province di Firenze, Pistoia e Prato, le schede relative a tre immobili che la società intende alienare nel corso del 2014:

Teatro Verdi, Palazzina Presidenza e Palazzina Consulenti. La società ha richiesto e ottenuto dalla Direzione regionale una deroga rispetto alle modalità e ai tempi dei sopralluoghi per le verifiche, sulla base di una documentata necessità e urgenza legata ai risultati del bilancio 2014.

Infine nel mese di marzo è stata incaricata la società Repucom, con sede a Milano, di valutare il valore del marchio "Terme di Montecatini".

Prima della stesura della presente relazione risultavano essere tre gli Istituti di Credito ad aver deliberato le nuove condizioni per la stipula del mutuo. Nei giorni scorsi abbiamo avuto comunicazione della positiva conclusione dell'iter di approvazione anche da parte della banca capofila BNL.

Possiamo considerare questo accadimento come un ulteriore passaggio decisivo ai fini di una ormai imminente stipula del contratto di mutuo, nonché, conseguentemente, di un rapido riavvio dei lavori sulla parte architettonica dello stabilimento Leopoldine.

Prevedibile evoluzione della gestione

Per quanto riguarda l'evoluzione prevedibile della gestione per l'anno 2014 occorre distinguere la parte di gestione corrente dalla parte investimenti.

Per la prima, si può prevedere ancora un periodo di sofferenza per la società e di difficoltà nella liquidità, fino al momento in cui non si realizzerà almeno una vendita importante. Riguardo alle vendite, sono già state esposte le problematiche di varia natura esistenti e i rischi derivanti. Le azioni di contenimento dei costi avviate nel corso del 2013 saranno proseguite nel 2014 e dovrebbero portare a risultati ancora migliori essendo spalmate su un arco temporale più lungo rispetto all'anno precedente. Si pensi ad una probabile riconferma dei contratti di solidarietà che esplicherebbero i propri effetti su cinque mesi anziché su due oppure all'attuazione, già dagli ultimi mesi dell'anno, di alcuni significativi pre-pensionamenti. Tali azioni, da sole, non saranno peraltro sufficienti a portare il bilancio di esercizio 2014 al pareggio. Pertanto, nel breve periodo, risulta fondamentale riuscire a realizzare la vendita di almeno un immobile che possa portare significativi introiti.

Per poter garantire un ulteriore sensibile miglioramento dei costi aziendali occorrerà però agire, fin dal 2014, sull'attuazione della strategia di medio termine elaborata dalla società. In questo senso risulta di fondamentale importanza

L'aumento di capitale deliberato dal Comune e finalizzato ad investimenti sullo stabilimento Tettuccio. Per la parte investimenti l'obiettivo della società è quello di ottimizzare l'erogazione dei servizi e delle cure termali e ha individuato nello stabilimento Redi, nello stabilimento Tettuccio e nello stabilimento Leopoldine le strutture nelle quali offrire l'intera gamma di servizi, con una precisa individuazione delle tipologie di offerta previste in ciascuno stabilimento. Così il Redi sarà, così come ora, lo stabilimento destinato al sanitario e al riabilitativo; lo stabilimento Leopoldine sarà lo stabilimento del benessere e della piscina termale; lo stabilimento Tettuccio dovrà ritornare ad essere, per le sue caratteristiche, lo stabilimento centrale di tutto il sistema termale. Occorre quindi dotarlo delle attrezzature necessarie per poter erogare la cura idropinica per tutto l'anno e non solo per il periodo primavera/estate, di dotarlo di servizi moderni e modulari destinati al benessere e di provvedere ad interventi di restauro sulle parti architettoniche danneggiate dall'usura del tempo. Con tali interventi la società potrà essere in grado, nel minor tempo possibile e comunque entro la fine del 2015, di non doversi più accollare i pesanti oneri di gestione diretta di due strutture come gli stabilimenti Excelsior e Salute che costituiscono, oggi, per la società gestioni in pesante perdita.

Per quanto riguarda gli investimenti sullo stabilimento Leopoldine, sarà decisiva la ripresa dei lavori sulla parte architettonica. Mentre nel primo semestre 2014 sarà completato l'intervento sui pozzi, avviato nel corso del 2013, nello stesso periodo si è lavorato e si continuerà a lavorare per porre tutte le condizioni (economiche, tecniche, autorizzative) per la ripresa dei lavori entro il medesimo termine. Sarà comunque necessario, prima della ripresa, verificare, sulla base delle risorse economiche effettivamente disponibili, la possibilità di realizzare una fase 1 dei lavori che possa prevedere la realizzazione della grande piscina termale e delle aree spogliatoi, prevedendo il completamento dell'opera in una fase immediatamente successiva e conseguente al reperimento delle ulteriori risorse economiche necessarie. La realizzazione della parte di progetto costituita dalla fase 1 (piscina e spogliatoi), più interessante da un punto di vista economico in quanto capace, da sola, di generare attrattività immediata su una fascia di utenti potenziali molto maggiore rispetto a quelli interessati ai servizi offerti dalle altre aree della struttura, potrebbe consentire di mettere a reddito, in tempi relativamente brevi, la struttura, anche e soprattutto in previsione dei tempi di restituzione di capitale e interessi

relativi al mutuo erogato ed erogando da parte del pool di banche.

E' stato così introdotto anche il tema fondamentale dell'incremento dei ricavi aziendali. Da questo punto di vista non si intravedono inversioni di tendenza relativamente alla previsione di introiti derivanti da prestazione di servizi erogati alla clientela assistita dal SSN, anzi è prevedibile un ulteriore calo. Su questo fronte si agirà sia con azioni promozionali tendenti al recupero di clientela nazionale fidelizzata, sia con azioni su potenziali utenti toscani o di aree limitrofe, anche mediante la sottoscrizione di convenzioni, sia realizzando azioni mirate sulla clientela pagante, in particolare provenienti dalle aree russe ed ex sovietiche.

E' però intenzione della società percorrere anche strade diverse, non esclusivamente legate alla gestione dei servizi erogati nelle strutture. In questo senso e sulla scia della grande opportunità data dall'azienda giapponese MTG, è intenzione della società sviluppare il settore della linea cosmetica, valutando, possibilmente in collaborazione con l'azienda produttrice della nostra linea, eventuali opportunità di distribuzione a livello nazionale e internazionale. Da valutare, infine, anche ipotesi relative ad un ritorno dell'attività di imbottigliamento delle nostre acque, finalizzata ad una distribuzione su scala nazionale, ma, soprattutto, internazionale, mediante la verifica di interesse di potenziali investitori privati.

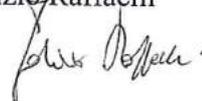
Destinazione del risultato di esercizio

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013 e di voler destinare l'utile di esercizio di € 634.103 alla Riserva legale prevista dall'articolo 2430 c.c.

Montecatini Terme 31 marzo 2014

L'Amministratore Unico

Fabrizio Raffaelli



TERME DI MONTECATINI SPA

Codice fiscale 00466670585 – Partita iva 00467800470
VIALE VERDI 41 - 51016 MONTECATINI TERME PT
Numero R.E.A 68340
Registro Imprese di PISTOIA n. 00466670585
Capitale Sociale € 23.253.620,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2013

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2013	31/12/2012
A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI	0	0
B)IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e di ampliamento	22.950	33.935
2) Costi di ricerca,di sviluppo e di pubblicita'	27.614	55.899
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	0	382
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	9.033	10.617
7) Altre immobilizzazioni immateriali	902.027	942.019
I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	961.624	1.042.852
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	35.251.125	32.597.284
2) Impianti e macchinario	5.223.728	2.491.857
3) Attrezzature industriali e commerciali	295.384	250.966
4) Altri beni	837.480	870.356
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	13.849.873	13.509.161
II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	55.457.590	49.719.624
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
<i>a) imprese controllate</i>	8.869.000	8.869.000
<i>d) altre imprese</i>	8.280	8.280

1 TOTALE Partecipazioni:	8.877.280	8.877.280
2) Crediti:		
<i>d) Crediti verso altri</i>		
<i>d2) esigibili oltre es. succ.</i>	0	2.335.742
d TOTALE Crediti verso altri	0	2.335.742
2 TOTALE Crediti (immob. finanziarie) verso:	0	2.335.742
4) Azioni proprie	5.165	5.165
III TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	8.882.445	11.218.187
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	65.301.659	61.980.663
C)ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
4) prodotti finiti e merci	63.536	101.410
I TOTALE RIMANENZE	63.536	101.410
II) CREDITI VERSO:		
1) Clienti:		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	1.338.042	1.573.543
1 TOTALE Clienti:	1.338.042	1.573.543
4-bis) Crediti tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	88.850	7.298
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	88.853	88.853
4-bis TOTALE Crediti tributari	177.703	96.151
4-ter) Imposte anticipate		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	701.978	0
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	1.434.553	1.964.206
4-ter TOTALE Imposte anticipate	2.136.531	1.964.206
5) Verso altri:		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	14.495	1.521.942
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	330.173	291.045
5 TOTALE Altri crediti	344.668	1.812.987
II TOTALE CREDITI	3.996.944	5.446.887
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		

TERME DI MONTECATINI SPA		Codice fiscale 00466670585	
1) Depositi bancari e postali	834.584		214.974
3) Danaro e valori in cassa	7.270		4.631
IV TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	841.854		219.605
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	4.902.334		5.767.902
D)RATEI E RISCONTI			
2) Ratei e risconti	143.009		201.612
D TOTALE RATEI E RISCONTI	143.009		201.612
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	70.347.002		67.950.177

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO		31/12/2013	31/12/2012
A)PATRIMONIO NETTO			
I) Capitale		23.253.620	20.253.620
III) Riserve di rivalutazione		6.594.406	6.594.406
IV) Riserva legale		455.292	351.885
VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio		5.165	5.165
VII) Altre riserve:			
3) <i>Riserve a regimi fiscali speciali</i>		126.544	126.544
VII TOTALE Altre riserve:		126.544	126.544
IX) Utile (perdita) dell' esercizio		634.103	103.407
A TOTALE PATRIMONIO NETTO		31.069.130	27.435.027
B)FONDI PER RISCHI E ONERI			
2) per imposte, anche differite		5.067.878	5.391.990
3) Altri fondi		1.630.664	1.540.555
B TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI		6.698.542	6.932.545
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO		1.205.709	1.190.667
D)DEBITI			
1) Obbligazioni:			
b) <i>esigibili oltre esercizio successivo</i>		810.000	810.000
1 TOTALE Obbligazioni:		810.000	810.000
4) Debiti verso banche			

<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	9.021.614	5.430.426
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	11.996.000	15.996.000
4 TOTALE Debiti verso banche	21.017.614	21.426.426
7) Debiti verso fornitori		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	7.018.279	8.400.312
7 TOTALE Debiti verso fornitori	7.018.279	8.400.312
12) Debiti tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	1.054.372	245.136
12 TOTALE Debiti tributari	1.054.372	245.136
13) Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. sociale		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	91.523	128.498
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	0	72.721
13 TOTALE Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. social	91.523	201.219
14) Altri debiti		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	305.911	244.096
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	361.135	505.934
14 TOTALE Altri debiti	667.046	750.030
D TOTALE DEBITI	30.658.834	31.833.123
E)RATEI E RISCOINTI		
2) Ratei e risconti	714.787	558.815
E TOTALE RATEI E RISCOINTI	714.787	558.815
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	70.347.002	67.950.177
CONTI D' ORDINE	31/12/2013	31/12/2012
c) Beni di terzi presso la società	205.754	304.516
TOTALE CONTI D' ORDINE	205.754	304.516

CONTO ECONOMICO	31/12/2013	31/12/2012
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.418.516	4.653.873
5) Altri ricavi e proventi		
a) Contributi in c/esercizio	379.743	239.562
b) Altri ricavi e proventi	831.909	877.302
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	1.211.652	1.116.864
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	5.630.168	5.770.737
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) materie prime, suss., di cons. e merci	315.087	443.940
7) per servizi	2.349.135	2.252.277
8) per godimento di beni di terzi	156.679	165.699
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	2.239.982	2.431.635
b) oneri sociali	686.025	745.895
c) trattamento di fine rapporto	167.628	186.858
e) altri costi	1.715	1.777
9 TOTALE per il personale:	3.095.350	3.366.165
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammort. immobilizz. immateriali	169.376	176.729
b) ammort. immobilizz. materiali	731.499	743.929
d) svalutaz. crediti (att.circ.)e disp.liq.		
d1) svalutaz. crediti (attivo circ.)	80.000	25.000
d TOTALE svalutaz. crediti (att.circ.)e disp.liq.	80.000	25.000
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	980.875	945.658
11) variazi.riman.di mat.prime,suss.di cons.e merci	37.874	(40.632)
12) accantonamenti per rischi	150.000	300.000
14) oneri diversi di gestione	404.418	370.877
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	7.489.418	7.803.984
A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	(1.859.250)	(2.033.247)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		

16) Altri proventi finanziari:		
<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti</i>		
<i>d4) da altri</i>	830	7.301
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	830	7.301
16 TOTALE Altri proventi finanziari:	830	7.301
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
<i>d) v/altri</i>	614.580	1.151.590
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	614.580	1.151.590
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(613.750)	(1.144.289)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
E)PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		
<i>a) plusvalenze da alienazione</i>	0	3.422.326
<i>b) differenza arrotondamento unità euro</i>	0	2
<i>c) altri proventi straordinari</i>	6.212.048	10.460
20 TOTALE Proventi straordinari	6.212.048	3.432.788
21) Oneri straordinari		
<i>d) altri oneri straordinari</i>	2.695.135	239.183
21 TOTALE Oneri straordinari	2.695.135	239.183
20-21 TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	3.516.913	3.193.605
A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	1.043.913	16.069
22) Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipate		
<i>a) imposte correnti</i>	204.268	261.964
<i>b) imposte differite</i>	0	1.296.444
<i>c) imposte anticipate</i>	-205.542	1.645.746
22 TOTALE Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipat	409.810	(87.338)
23) Utile (perdite) dell'esercizio	634.103	103.407

Il presente bilancio e' reale e corrisponde alle scritture contabili.

L'AMMINISTRATORE UNICO

DOTT. FABRIZIO RAFFAELLI

