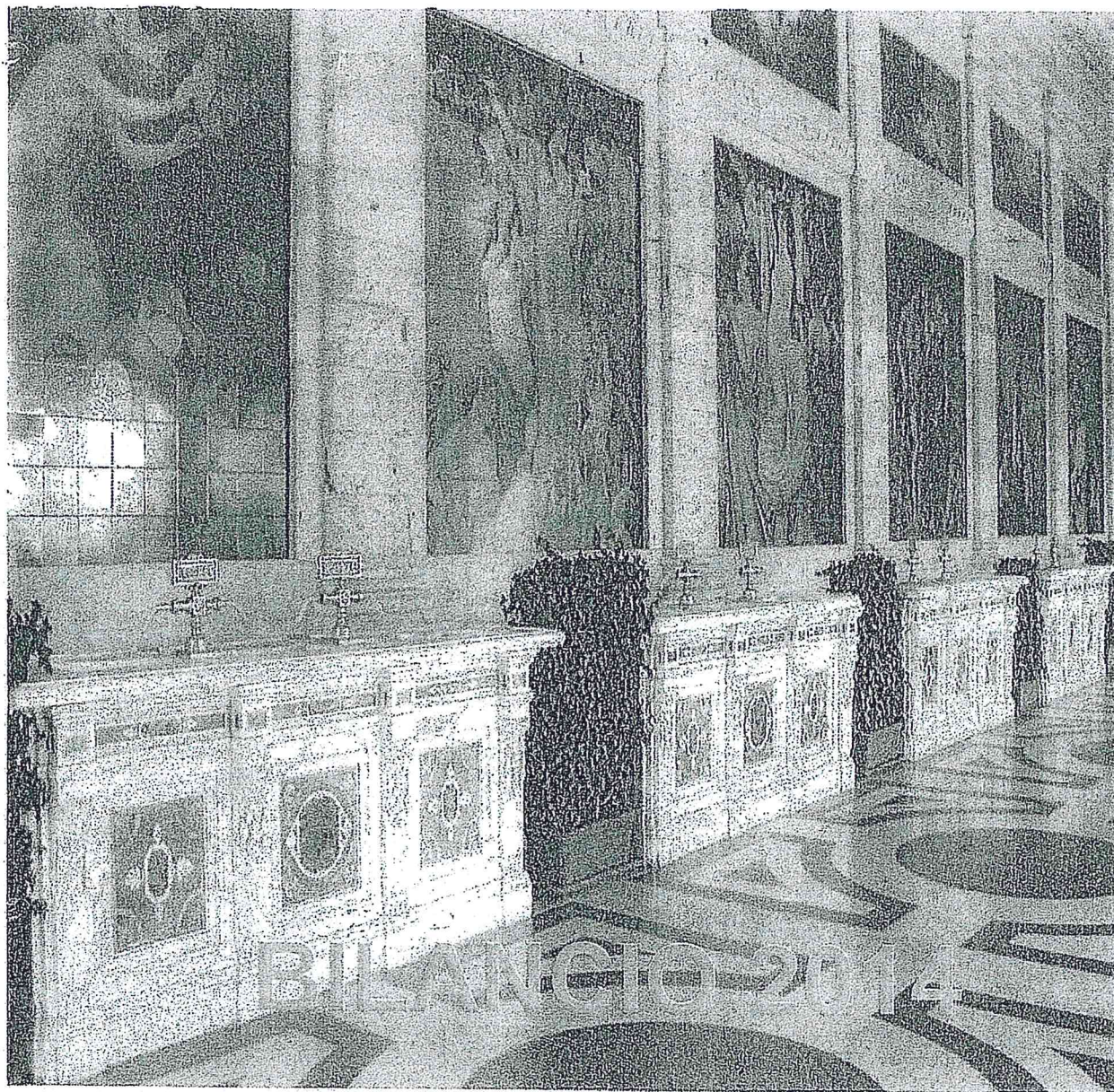
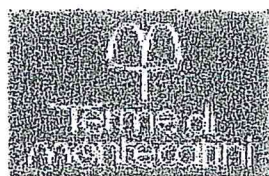






Bilancio dell'Esercizio 2014

TERME DI MONTECATINI S.p.A.
Viale Verdi, 41
Montecatini Terme

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 € 26.753.620,00 i.v.

Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2014

Signori Soci,

il bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2014, che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, chiude con una perdita di esercizio di € 711.370 al netto di imposte IRAP e IRES. L'esercizio precedente riportava un utile di € 634.103.

Considerazioni generali

Il 2014 è stato un anno difficile per la società, soprattutto nel secondo semestre.

L'Amministratore (in condivisione con il dott. Sassoli, consulente nominato dal precedente amministratore a inizio 2013) ha perseguito gli obiettivi forniti dai soci in occasione dell'assemblea del 5 luglio 2013 e successivamente non mutati (almeno ufficialmente e comunque non nelle sedi proprie):

- 1) completamento delle trattative finalizzate alla erogazione del mutuo;
- 2) ricerca (avvalendosi anche del Direttore dei lavori) di possibili (sempreché congrui) risparmi di spesa per il completamento dei lavori alle Terme Leopoldine (lavori, impianti e arredi);
- 3) esame e valutazione (avvalendosi anche del Direttore dei lavori) dei rapporti anche contrattuali progressi relativi al cantiere "Leopoldine" e riattivazione del cantiere nei modi di legge;
- 4) individuazione e attuazione di criteri finalizzati al risparmio per la gestione aziendale (organizzazione del personale; contenimento dei costi degli stabilimenti termali) in un contesto di operatività comunque coerente con un potenziale incremento dei ricavi dell'offerta termale..."

*

Nel febbraio la Regione ha provveduto al versamento della seconda *tranche* di 3 milioni di euro di aumento del capitale sociale (per complessivi 6 milioni di euro). Questo fatto è risultato determinante per lo sblocco delle delibere da parte delle banche facenti parte del Pool. La Banca capofila BNL ha infatti deliberato positivamente il 1° di aprile e da lì in poi,

via via, tutte le altre banche hanno provveduto in tal senso. Nel mese di maggio sei delle otto banche del Pool avevano deliberato. Più complessa si è rivelata invece la posizione di due banche (Banca Intesa e la sua collegata Cassa di Risparmio di Pistoia e Lucchesia) che solo nel mese di agosto hanno dato il via libera, dopo ulteriori approfondimenti di istruttoria. Con il versamento della seconda *tranche* di aumento di capitale la società ha provveduto al pagamento parziale di debiti pregressi verso fornitori relativi al progetto Leopoldine, mentre si è avuto cura di mantenere a disposizione le somme necessarie per finanziare la percentuale dei futuri SAL non coperti dal finanziamento bancario. A questo proposito occorre ricordare come nella difficile e lunga trattativa con il Pool di banche, la società sia riuscita ad ottenere diverse condizioni migliorative tra le quali quella che prevede il finanziamento dell'80% dei SAL rispetto al 70% proposto dal Pool. Da quel momento è stato dato incarico al legale di BNL di predisporre la bozza dell'atto di emendamento e integrazione al mutuo 2008. Dopo l'elaborazione del testo e la sua trasmissione interna a tutte le banche del Pool, la società ha quindi ricevuto la bozza di testo condiviso dalle banche (settembre) ed ha immediatamente avviato il confronto sulle clausole proposte.

La bozza di testo è stata inviata anche ai soci e ne sono state raccolte le osservazioni (al riguardo è stata anche indetta una riunione con i responsabili dei settori bilancio e turismo della Regione Toscana).

Tutte le osservazioni al testo sono state quindi inviate alla banca capofila e su di esse è stato avviato un confronto a tratti molto teso, fino a giungere ad un testo condiviso tra Terme e BNL. Successivamente, nel mese di ottobre, è stato indicato dal Pool di banche il nuovo tasso pari al 4%. (Il finanziamento in essere prevede il 2,5% sulla parte di finanziamento fondiario e il 2,75% sulla parte di finanziamento rotativo). Anche in questo caso, dopo non facile contrattazione, è stato ottenuto dal Pool il tasso definitivo del 3,5%.

Il 24 novembre il testo definitivo è stato inviato ai soci con richiesta di indicare una data più vicina possibile per la convocazione dell'assemblea che avrebbe dovuto autorizzare l'A.U. alla sottoscrizione. L'obiettivo di sottoscrivere l'emendamento entro la fine del 2014 era ormai stato raggiunto nei fatti. Nel periodo di contrattazione delle clausole dell'emendamento, grazie ad un costante rapporto tra Terme e BNL, sono state nel frattempo definite e soddisfatte tutte le condizioni sospensive alla stipula dell'atto. Si è quindi utilizzato il tempo della contrattazione per eliminare ulteriori possibili dilazioni temporali prima della stipula.

L'assemblea dei soci del 19 dicembre 2013, nel prendere atto delle principali condizioni stabilite nel *term sheet*, aveva dato "mandato all'A.U. di procedere per giungere alla firma dell'emendamento "salvo rinegoziare subito dopo le condizioni più onerose per la società".

Nel frattempo, verosimilmente anche in conseguenza della nomina di un nuovo assessore regionale al turismo e termalismo, si è percepito un cambiamento di intenzioni e di indirizzo da parte del socio di maggioranza, mai peraltro motivatamente esplicitato e/o formalizzato in assemblea. Per conseguenza, nonostante siano state convocate due assemblee a breve distanza l'una dall'altra nei mesi di dicembre e gennaio (2015), l'autorizzazione alla firma non è mai stata deliberata in Assemblea.

*

Nel 2014 sono state portate a termine tutte le attività propedeutiche alla ripresa dei lavori presso il cantiere dello stabilimento Leopoldine. A seguito della definizione dell'accordo transattivo con lo Studio Fuksas, sono stati consegnati alla società gli elaborati progettuali della variante n°3. E' stato inoltre definito l'accordo transattivo anche con la precedente Direzione Lavori, che aveva notificato, nel frattempo decreto ingiuntivo.

La consegna degli elaborati costituenti la perizia n°3, rimasta fino ad allora in sospeso e mai definita, ha consentito alla società di poterli a sua volta consegnare alla nuova Direzione Lavori affidata allo Studio del Prof. Rossi Prodi che ha così potuto iniziare il proprio lavoro. Nel frattempo la società ha acquisito il parere precedentemente richiesto allo Studio Legale del Prof. Morbidelli che ha confermato la possibilità del proseguimento dei lavori con l'ATI aggiudicataria dell'appalto.

E' stato inoltre avviato il procedimento per l'accertamento di conformità di un abuso precedentemente realizzato che era emerso formalmente a seguito della citazione in giudizio da parte dello Studio Fuksas, ottenendo dal Comune la regolarizzazione della situazione.

E' stato risolto infine anche un ulteriore problema, ostativo al rilascio del relativo parere da parte della Soprintendenza, legato ad un'erronea identificazione di una particella, coincidente con la sorgente delle Leopoldine, che era stata oggetto di un passaggio di proprietà tra privati avvenuto negli anni '80.

Nel primo semestre sono stati ottenuti tutti i permessi necessari per la presentazione della SCIA al Comune (autorizzazioni di Soprintendenza, Comune, VVFF, ASL e deposito al Genio Civile) e sono stati ripresi i contatti con i collaudatori dell'opera.

Nel mese di luglio la Direzione Lavori ha consegnato formalmente alla società le risultanze del lavoro eseguito sulle indicazioni progettuali elaborate dallo Studio Fuksas, contenute nei documenti di variante emessi a gennaio 2014 e successivamente modificati anche e soprattutto a seguito di incontri sia con il progettista Fuksas, sia con i progettisti della parte impiantistica (A&I Engeneering) richiesti direttamente da Terme S.p.a. e personalmente seguiti dall'amministratore e dal consulente dott. Sassoli.

In agosto il lavoro della Direzione Lavori è stato messo a disposizione di CMSA, capofila dell'ATI costruttrice, per un esame propedeutico al confronto con la Direzione Lavori, finalizzato al raggiungimento del concordamento definitivo dei prezzi. Il confronto è

terminato nei primi giorni di novembre. In data 11 Novembre la Direzione Lavori ha consegnato alla società Terme le risultanze del concordamento della perizia n°3 con le osservazioni sui maggiori oneri e sui risparmi ottenuti. Il documento risultava essere, a quella data, integralmente concordato per la parte impiantistica, ma non ancora per quella edile, sulla quale CMSA avrebbe dovuto ancora concludere le proprie analisi per poter addivenire ad un concordamento completo.

La Direzione Lavori, coerentemente con l'incarico ricevuto, ha individuato significative aree di risparmio per un importo complessivo di poco inferiore ai 2 milioni di euro.

Solo dal momento della consegna formale del documento alla società Terme da parte della Direzione Lavori e finalmente in maniera certa, si è potuto quindi avere chiarezza sui costi definitivi per il completamento dell'opera "Leopoldine". Fino ad allora infatti erano state fatte (e non certo dall'attuale Amministratore) previsioni di costo assolutamente indeterminate e puramente indicative, così come quelle riportate all'interno dell'aggiornamento del Piano Industriale del maggio 2013, e nel successivo aggiornamento del novembre 2013, entrambi approvati dai soci, dove Fidi Toscana recepisce e in qualche modo anticipa la portata della perizia 3 laddove a pag.6 del Piano degli Investimenti (1) – e precisamente nel prospetto dei costi relativi alle Leopoldine – inserisce non certo casualmente tre voci ("Lavori edili", "Impianti", "Restauro conservativo") che presentano scostamenti in aumento e in diminuzione rispetto al piano 2011 e nelle "Motivazioni" precisa: "Queste tre voci (muratura, impianti, restauro) rappresentano le opere oggetto dell'appalto conferito all'ATTI di cui CMSA è capofila. La variazione in aumento è dovuta al fatto che nel 2011 la perizia suppletiva era stata - per definizione di Fidi Toscana - definita solo a grandi linee" (per la verità le linee erano in effetti talmente grandi da rendere necessari - e ampiamente prevedibili - gli sviluppi e costi correlati poi evidenziati nella perizia 3).

Del resto la perizia avviata e definita in bozza nel 2011 dalla precedente Direzione Lavori, mai formalmente acquisita dalla società Terme, era rimasta sospesa (vicende note ai soci) non solo a causa della sospensione dei lavori ma anche per l'irrigidimento dei rapporti tra la società e il progettista Fuksas che si protraeva ormai da tempo quando quest'ultimo ha proposto ricorso al giudice nell'autunno 2013 così instaurando una controversia che è stato possibile comporre (gennaio 2014) solo tramite un paziente lavoro di ricucitura di rapporti evidentemente logorati in precedenza.

Non appena ricevuto formalmente il documento dalla Direzione Lavori, l'amministratore ha tempestivamente inviato ai soci una comunicazione con la quale li si informava del costo complessivo dell'opera, dell'importo necessario per far fronte al pagamento del pregresso, degli oneri accessori, dei futuri lavori e della possibile suddivisione tra prima e seconda fase.

La nota è stata accompagnata con le possibili ipotesi di copertura dei costi complessivi, rimettendo ovviamente ai soci le decisioni da prendere nel merito.

E' stata avviata, parallelamente, anche la trattativa con la capofila CMSA, volta a definire con un apposito atto tutti gli aspetti relativi al pagamento del pregresso, degli interessi di mora maturati, degli oneri di fermo cantiere e delle modalità relative alla fase successiva di ripresa dei lavori. La definizione della trattativa costituiva inoltre l'adempimento dell'ultima delle condizioni sospensive previste nell'atto di emendamento e integrazione del mutuo, per l'erogazione effettiva degli 8,3 milioni di euro residui. La trattativa era ben avviata, almeno fino alla metà di dicembre, data del primo rinvio da parte dell'assemblea dei soci. Tutta la trattativa assumeva come data limite il 31.12.2014, per la definizione degli aspetti concernenti gli interessi di mora, gli oneri di fermo cantiere ecc., prevedendo la sottoscrizione dell'emendamento entro la fine dell'anno e l'effettivo riavvio dei lavori per il febbraio 2015.

Il 12 gennaio 2015 la Direzione Lavori ha formalmente consegnato alla società Terme il documento contenente le risultanze definitive del concordamento della perizia n°3. Il documento risulta integralmente concordato sia per quanto riguarda la parte impiantistica, sia per quella edile. Il nuovo documento non ha modificato significativamente gli importi precedentemente indicati (nel documento di novembre). Con il documento definitivo è stata concordata con l'ATI anche la suddivisione in lotti del lavoro (due fasi: la prima per la realizzazione della piscina e degli spogliatoi, ovvero la parte più impegnativa dell'opera e la seconda per il completamento dei lavori), condivisa nell'impostazione, ma ancora ad un livello preliminare in quanto ogni approfondimento in merito è stato rimandato alla fase successiva alla risoluzione delle problematiche pregresse tra Committente e ATI. La suddivisione in due fasi, proposta dall'amministratore ha lo scopo di poter garantire la conclusione di un lotto funzionale, capace di generare da subito reddito per l'azienda.

Anche questo obiettivo era stato quindi nei fatti raggiunto.

Essendo la definizione di tutti gli aspetti sopra evidenziati strettamente subordinata alla sottoscrizione dell'atto di emendamento e integrazione del contratto di finanziamento del 2008, tutto è rimasto invece sospeso.

E' opportuno ricordare che (così come per la definizione dell'emendamento al mutuo originario) anche per riavvio dei lavori presso lo stabilimento Leopoldine non sono mai stati mutati gli indirizzi forniti dagli stessi soci all'amministratore unico nell'assemblea del 5 luglio 2013.

*

Nel corso del 2014 la società ha proseguito l'opera di contenimento di costi di spesa corrente, agendo di nuovo, in particolar modo sul personale. Sono stati infatti riconfermati anche per il periodo novembre 2014/marzo 2015 i contratti di solidarietà con una riduzione

del 30% dell'orario di lavoro e conseguentemente degli stipendi. Significativo è stato il fatto che rispetto all'anno precedente, questa volta tutte e tre le sigle sindacali hanno sottoscritto l'accordo, dimostrando grande senso di responsabilità e presa di coscienza della delicatezza della situazione aziendale. E' stata posta ancora maggior attenzione nelle assunzioni dei lavoratori stagionali, in base alle effettive necessità aziendali e alla gestione delle proroghe dei contratti stagionali. Per il raggiungimento di questo risultato è stato determinante anche il cambiamento della figura di responsabile operativo, deciso dal management societario. Ci sono inoltre stati pensionamenti di alcuni dipendenti che non sono stati sostituiti. Tutte queste azioni hanno consentito un ulteriore miglioramento della situazione generale legata ai costi aziendali che ha portato, nonostante un ulteriore leggero calo degli introiti, ad una riduzione ulteriore della perdita di gestione rispetto all'anno precedente. Nel biennio 2013/2014 è stata ottenuta una riduzione della perdita della gestione non straordinaria di oltre il 33% (quindi di un terzo) rispetto al bilancio 2012. Da sottolineare anche il fatto che per la prima volta il costo del personale è sceso abbondantemente sotto i 3 milioni di euro (2.840.378), con un'incidenza sul valore della produzione del 51,99%, in sensibile miglioramento rispetto ai dati degli anni precedenti e con un'incidenza sui ricavi delle prestazioni anch'essa per la prima volta nettamente al di sotto del 70% (66,9%). Anche il terzo obiettivo è quindi stato centrato e ciò nonostante si sia avuta una riduzione degli introiti sia nel 2013, sia nel 2014.

*

Il management societario si è attivamente adoperato nel corso del 2014 anche per ricercare fonti alternative per integrare gli introiti derivanti dalla gestione caratteristica. E' stata innanzitutto perseguita una diversa politica aziendale relativa ai prezzi per l'utilizzo delle strutture termali per attività organizzate da terzi. Sono stati avviati vari contatti, a livello nazionale e internazionale, per lo sviluppo della linea cosmetica, per verificare ipotesi di riattivazione dell'imbottigliamento delle acque, con potenziali soggetti interessati alla futura gestione dello stabilimento Leopoldine ed eventualmente dell'attiguo stabilimento Excelsior. Significativo a questo proposito è stato il rapporto avviato con la società giapponese MTG che ha lanciato la nuova linea cosmetica della popstar Madonna, sotto il brand MDNA Skin e che, grazie ad un accordo commerciale, utilizza le nostre acque termali per i suoi prodotti, valorizzandone le caratteristiche uniche a livello mondiale.

Tutti i numerosi contatti avviati hanno però dovuto subire una brusca interruzione a causa dell'improvviso cambio di orientamento del socio di maggioranza manifestato in diverse occasioni e sedi, ma mai in quelle proprie dell'Assemblea dei soci.

Senza chiarezza sugli obiettivi societari da parte della proprietà, non potevano certo essere seriamente sviluppati rapporti con investitori internazionali. E' invece stata attivata un'altra area di intervento, non influenzata dall'incertezza delle scelte strategiche del socio di

maggioranza e finalizzata ad una migliore e più strutturata azione di marketing delle location termali, per un loro utilizzo per eventi, matrimoni, convegni, set fotografici, cinematografici e video.

Per poter incidere ancora più significativamente sull'abbattimento dei costi di gestione, altrimenti difficilmente ottenibile, il management della società ha sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei soci un piano di interventi che possa consentire in un prossimo futuro la riorganizzazione dell'erogazione delle prestazioni negli stabilimenti termali, modificando la funzione di alcuni stabilimenti, attualmente destinati a tale attività, ma che rappresentano voci di costo elevate per la società, portandoli invece a diventare fonte di reddito per la società medesima. A tal fine nel mese di maggio l'assemblea straordinaria dei soci ha deliberato un importante aumento di capitale, finalizzato ad investimenti presso lo stabilimento Tettuccio. In sintesi gli interventi proposti ed approvati in assemblea si articolano in tre linee:

a) completamento dei lavori, precedentemente avviati nel periodo di gestione privata, presso il salone Portoghesi e annessi bagni, per consentire l'utilizzo dello stabilimento Tettuccio per l'erogazione della cura idropinica anche durante il periodo invernale;

b) opere di restauro. In particolare si rendono necessarie opere di risistemazione delle coperture e successivi restauri delle parti sottostanti che in più punti mostrano evidenti deterioramenti;

c) realizzazione di un'area benessere nella zona attualmente occupata da un numero di servizi igienici decisamente sovradimensionato rispetto alle effettive esigenze.

In tal modo si raggrupperebbero nello stabilimento simbolo di Montecatini Terme sia le cure idropiniche, sia i trattamenti benessere in due aree indipendenti tra loro. Questi interventi consentirebbero anche l'apertura dello stabilimento per tutto l'anno con possibili incrementi di valore (e conseguenti maggiori introiti per la società) delle attività commerciali presenti all'interno. Tali investimenti permetterebbero quindi di destinare gli stabilimenti Excelsior e Salute ad altre attività, capaci a loro volta di produrre reddito per la società e soprattutto eliminare gli ingenti costi gestionali delle due strutture. La proposta del management societario è stata fatta propria dai soci che, con l'assemblea dell'ottobre, l'hanno inserita nelle linee di indirizzo per l'A.U., con l'aggiunta da parte del socio di maggioranza di un utilizzo delle strutture termali per attività legate alle famiglie e allo sport.

La predetta proposta ha suscitato peraltro reazioni negative da parte di alcune categorie economiche cittadine da sempre abituate (con un qualche incoraggiamento da parte di non pochi amministratori locali) a considerare la società Terme solo come una sorta di Onlus funzionale solo a soddisfare i loro bisogni o desideri (e ciò anche a costo di generare ulteriori costi).

Sempre nel corso di tale assemblea il socio Regione richiedeva l'invio di un report di prospettiva economico-finanziaria decennale. Al riguardo l'A.U. ha rappresentato l'opportunità di attendere ancora qualche settimana per l'elaborazione e il conseguente invio del documento, in quanto proprio in quel momento era in corso la definizione di alcuni elementi fondamentali (le ultime condizioni con il Pool di banche, il definitivo concordamento della perizia 3 tra DL e ATI con conseguente precisazione dei costi per il completamento delle opere presso il cantiere Leopoldine, la trattativa con la ditta impiantistica per l'ottenimento di un finanziamento su parte della fornitura, il finanziamento CIPE ancora in corso di deliberazione etc.) che avrebbero potuto incidere in modo rilevante sul contenuto del documento.

Poiché il socio Regione non ha trovato ragionevole questa richiesta, il documento è stato elaborato comunque internamente dalla società con tutta sollecitudine (limitandolo ad un quinquennio) ed è stato inviato al socio Regione, precisando che si trattava di una mera ricognizione soggetta a continue modifiche a causa del particolare periodo in cui era stato richiesto e elaborato.

Il documento conteneva comunque una premessa all'interno della quale si esplicitavano le cause (peraltro ben note a entrambi i soci) che avevano originato l'attuale situazione della società e una conclusione all'interno della quale, a fronte di un quadro di prospettiva decisamente critico, doverosamente presentato, si evidenziavano possibili correttivi ed azioni da porre in essere per limitarne gli effetti negativi.

Sta di fatto che da quell'assemblea (e dal conseguente invio del report) l'atteggiamento del socio di maggioranza, che pure aveva approvato il programma sottoposto all'attenzione dei soci dall'A.U. ed era (o avrebbe dovuto comunque essere) perfettamente a conoscenza dei motivi da cui scaturivano le risultanze del report, ha cambiato atteggiamento nei confronti dell'A.U. quasi che gli rimproveri di aver reso correttamente esplicita la difficile situazione in cui versa la società in conseguenza (certo non solo, ma anche) della disastrosa gestione dell'affidamento a privati (e del conseguente contenzioso), del "progetto Fuksas Leopoldine, della disinvolta definizione del mutuo, di un piano industriale di attendibilità quanto meno discutibile.

Prima evidente conseguenza sono state le dimissioni presentate dal consulente dott. Sassoli nel mese di novembre, all'indomani di un incontro informale dei soci con il management societario. Da quel momento l'assessore regionale non ha perso occasione per evidenziare (spesso in modo "naïf") in dichiarazioni pubbliche a mezzo stampa (e addirittura in del tutto incauti atti e provvedimenti amministrativi della Regione Toscana) la propria sfiducia nei confronti dell'A.U.

Nel mese di novembre la Regione ha approvato il Documento di programmazione economica e finanziaria col quale, a seguito dei pesanti tagli previsti nei trasferimenti statali,

viene operata la drastica scelta di uscire dalle società da essa partecipate. L'annuncio ha provocato un'immediata preoccupazione su quelle che avrebbero potuto essere le immediate conseguenze per la società Terme di Montecatini S.p.a.. Pochi giorni dopo la Regione ha chiarito al socio Comune che l'obiettivo era quello di rimanere nella proprietà degli immobili, garantire gli investimenti, ma uscire dalla gestione.

Da quel momento la società è entrata in un periodo di *impasse* che non è terminato con la fine dell'anno, ma è proseguito e prosegue anche al momento della redazione della presente relazione. Il socio di maggioranza rinviava ogni tipo di decisione senza al contempo dare alcun indirizzo chiaro su cui potesse essere improntata l'attività gestionale. La società si è trovata pertanto ad affrontare un periodo difficilissimo, che è coinciso tra l'altro con quello di minori introiti ed ha faticato a fronteggiare gli impegni nei confronti di dipendenti e fornitori. Inoltre la situazione di stallo creata anche nei confronti delle banche del Pool, che di fatto mantiene in essere il contratto di mutuo del 2008, porta la società ad un'esposizione in centrale rischi per 4 milioni di euro che sarebbero dovuti essere stati rimborsati alla fine di giugno 2013. Conseguenza immediata per la società è stata l'estrema difficoltà nel poter rinegoziare il rinnovo degli affidamenti bancari a breve in essere e che periodicamente vengono a scadenza, con ulteriori pesanti conseguenze sulla gestione ordinaria, già delicatissima. Anche nei confronti dell'ATI costruttrice, la sospensione di ogni decisione ha irrigidito e di fatto interrotto la trattativa precedentemente ben avviata. Il tempo trascorso senza indicazioni precise da parte del socio di maggioranza (che ha avuto addirittura evidenti difficoltà nel comprendere la differenza tra "oneri di fermo cantiere" e "costi vivi del cantiere") ha impedito qualsiasi decisione anche sulla possibilità di ridurre alcuni costi vivi del cantiere Leopoldine, mentre sono continuati a maturare anche gli interessi di mora nei confronti dell'ATI costruttrice.

Nello stesso tempo dal socio di maggioranza sono arrivate continue e ridondanti richieste di invio di documentazione di tutti i tipi relativa alla società (connotate tutte da "*straordinaria natura di urgenza*") che è stata puntualmente ed esaustivamente trasmessa, con ciò peraltro impegnando costantemente risorse della società, specie del settore amministrativo, che hanno frequentemente avuto difficoltà a svolgere la loro attività ordinaria e pressante nella gestione quotidiana, anche in considerazione delle restrizioni di orario causate dall'applicazione dei contratti di solidarietà. Questo atteggiamento ha suscitato non poche perplessità, tenendo conto che il socio Regione, così come il socio Comune, ha sempre partecipato alla vita societaria, sia attraverso le assemblee, sia attraverso i costanti e frequenti contatti tra i funzionari e gli amministratori della società che si sono succeduti nel tempo. Molta della documentazione richiesta era quindi ben nota al socio di maggioranza perché sicuramente era conosciuta dai suoi dirigenti che da diversi anni seguono con continuità le vicende della società.

In questo clima di totale incertezza e di rapporti tesi con il socio di maggioranza l'A.U. ha inviato una lettera riservata ai soci, nel mese di dicembre, nella quale venivano segnalate delicate questioni, anche di prospettiva, collegate a situazioni pregresse e venivano evidenziati e sottolineati i rischi per la società nel caso in cui non fossero state prese determinate decisioni o se queste fossero state prese con ritardo.

*

La società è riuscita a far fronte alla gestione corrente ottenendo un affidamento a breve di 200.000 euro da parte della Banca di Credito Cooperativo di Pistoia. Nel corso del 2014 non si sono, di fatto, realizzate vendite di immobili (l'atto di vendita del Teatro Verdi è del 30 dicembre) e ciò ha reso ancora più difficoltosa la gestione corrente in carenza di liquidità. Il primo ostacolo alle alienazioni immobiliari, come già evidenziato nella relazione al bilancio 2013, è rappresentato dalle lunghissime e complesse procedure previste dalla specifica normativa per l'ottenimento dell'autorizzazione all'alienazione di beni sottoposti al vincolo di interesse culturale da parte del Ministero dei Beni Culturali. L'unica vendita andata a buon fine è stata infatti la cessione del ramo d'azienda Teatro Verdi per 1.600.000 euro complessivi, avvenuta però solo alla fine dell'anno e con il pagamento di un acconto di 250.000 euro da parte dell'acquirente, in attesa dei termini di esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali, per il versamento del saldo. L'altra offerta pervenuta nel corso dell'anno per la vendita della Palazzina Consulenti non si è poi concretizzata per cause principalmente imputabili alle restrizioni imposte dal Governo russo al trasferimento di denari e alla successiva svalutazione del rublo, conseguenti alle sanzioni applicate a livello internazionale per la crisi russo-ucraina, essendo l'offerente una cittadina russa.

I bandi per la vendita di un terreno e di due piccoli negozi sono invece andati deserti.

Importante è stato anche il finanziamento stanziato dall'Assessorato regionale alla Sanità, a seguito della sottoscrizione di un protocollo d'intesa con il Comune, per la realizzazione della Scuola Internazionale di Medicina dello Sport. La sede di tale scuola era stata individuata dal Comune nell'immobile dell'ex Istituto Grocco. La pratica è sospesa in attesa della definizione di aspetti burocratici tra Comune e Regione.

Nel corso del primo semestre la società è stata soggetta a verifica da parte degli incaricati dell'Agenzia delle Entrate. E' stato redatto un verbale piuttosto pesante nei confronti della società relativamente all'anno 2011 con segnalazioni anche sugli anni 2012 e 2013. Per il 2011 è stato ricevuto un accertamento contro il quale è stato presentato ricorso nei termini di legge. Per le annualità successive la società ha provveduto a dare incarico a professionisti per esaminare le pratiche e per l'eventuale successiva assistenza in sede di eventuale ricorso. Gli importi presunti derivanti dalle possibili contestazioni risultano essere molto pesanti. Peraltro la posizione della società risulta essere assolutamente difendibile. E' stato deciso di

accantonare prudenzialmente alcune somme in bilancio, relativamente all'accertamento sul 2011.

Da segnalare, infine, che nel mese di ottobre il Tribunale di Pistoia ha decretato il fallimento della società "Le Terme di Montecatini S.p.a." in liquidazione (la società ascolana che ha gestito le Terme di Montecatini), non accogliendo la proposta di concordato presentata dalla società medesima.

*

Terme S.p.a. ha inoltre perseguito nel corso del 2014 un altro obiettivo significativo: la valorizzazione e riqualificazione degli spazi termali e del proprio patrimonio artistico.

A tal fine è stato riaperto lo stabilimento Tamerici, ricreando un giardino stile liberty degli anni venti. La struttura ha ospitato la manifestazione "Soffio di natura" ed è diventato un punto di ritrovo estivo per tutte le età grazie all'impegno di un soggetto privato che ha installato un punto di ristoro, con allestimenti rivolti ad un pubblico giovanile, garantendo l'apertura al pubblico dei servizi igienici (esigenza molto sentita nel parco termale) e assicurando la sorveglianza costante della struttura, più volte oggetto in passato di atti vandalici. E' stata restaurata e riaperta al pubblico la sala "Chini" ed è stata allestita una mostra fotografica permanente sulla storia dello stabilimento. Il progetto dedicato al Liberty (e a Chini in particolare) è stato completato con l'esposizione presso la Palazzina Regia, per tutto il secondo semestre, dell'opera "La primavera classica". Ciò è stato possibile grazie ad un accordo con la Fondazione del Credito Cooperativo della Valdinievole, con la Banca stessa e con il Comune. Sono state gettate le basi per un più ampio progetto sul Liberty e sulla figura di Galileo Chini che ha già visto l'avvio con la pubblicazione di tre volumi e con un convegno dedicato all'artista di Borgo San Lorenzo. Anche questo progetto, alla luce del radicale cambio di rotta autunnale è stato sospeso.

Sempre nell'ottica di valorizzazione e di riqualificazione è stato concesso lo spazio del parco dello stabilimento Torretta, abbandonato da anni e inaccessibile al pubblico, ad un'associazione di falconeria che ha provveduto alla ripulitura, alla messa in sicurezza ed ha allestito un parco dedicato ai falchi integrato con un percorso didattico botanico. Sempre all'interno dello stabilimento Torretta, grazie ad una convenzione con le Facoltà di Architettura e Ingegneria dell'Università di Firenze, è stato dato vita ad un corso universitario finalizzato alla presentazione di progetti per il restauro dello stabilimento stesso. Infine la revisione del contratto di affitto della struttura del Minigolf ha permesso ai gestori di realizzare interventi migliorativi, a fronte di un allungamento della scadenza contrattuale. Il progetto successivo avrebbe riguardato la riqualificazione del Parco delle Panteraie. Anche in questo caso era in via di definizione l'affidamento del Parco ad un gruppo di soggetti per la realizzazione al suo interno di un parco avventura, di un percorso

didattico ecologico e di una scuola di mountain bike. Anche questo progetto è stato sospeso per i sopra esposti motivi, più volte citati.

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 2014, contributi alla società che hanno consentito, tra l'altro, l'apertura dello stabilimento La Salute e la realizzazione di manifestazioni ed eventi di intrattenimento negli stabilimenti termali, nonché di supportare, unitamente alla CCIAA di Pistoia, azioni promozionali in Italia e all'estero.

La situazione di grave crisi sul mercato nazionale (e sul settore termale in particolare) non si è arrestata, anche se il 2014, rispetto ai forti cali del 2013, ha fatto riscontrare perdite decisamente più contenute. Sulla clientela pagante ha invece inciso la delicata situazione venutasi a creare in Russia che ha portato significativi cali di clientela proveniente da quel Paese nel periodo autunnale.

I risultati della gestione aziendale

Nonostante il perdurare della situazione di grave crisi del settore, il forte calo riscontrato nel 2013, specie della clientela italiana, si è sensibilmente ridotto, in parte anche grazie alle azioni promozionali poste in essere tra la fine del 2013 e l'inizio del 2014. Il risultato è stato comunque un ulteriore decremento complessivo degli introiti rispetto al 2013 pari al 2,97%. Analizzando più approfonditamente il dato si nota come nel termale terapeutico il calo oscilli tra il 2,34% della clientela assistita e il 2,95% della clientela pagante, mentre una forte riduzione ha riguardato il segmento benessere (-13,34% rispetto al 2013), con un calo pressoché costante durante tutto l'anno tranne nei mesi di aprile, agosto, settembre, dicembre). Esaminando l'andamento mensile si nota come fino al mese di agosto i dati risultino sostanzialmente in linea con quelli dell'anno precedente, anche se con un calo fisiologico, sia pur contenuto, nel periodo gennaio/marzo a causa della riduzione di apertura degli stabilimenti dovuto all'applicazione dei contratti di solidarietà, ampiamente recuperato, peraltro, nel mese di aprile. Nell'ultimo quadrimestre si assiste invece ad una sensibile flessione, più spiccata nei mesi di settembre (-9% complessivo, di cui il -12% della clientela pagante) e dicembre che può essere spiegata con il calo di presenze della clientela russa riscontrato nella seconda metà dell'anno, quando le conseguenze delle sanzioni economiche derivanti dal conflitto russo-ucraino si sono fatte maggiormente sentire sulla popolazione. La clientela russa ha infatti tenuto a maggio, ma è sensibilmente calata nel periodo settembre/dicembre, complice anche la fortissima svalutazione del rublo.

Decisamente positivo invece il dato sui ricavi dalla concessione di spazi termali, cresciuto del 47,81% rispetto al 2013 e ciò sia in considerazione delle diverse politiche di prezzo per

l'utilizzo degli spazi poste in essere dalla società, sia per il maggiore e più remunerativo utilizzo di esse con gli eventi del periodo natalizio.

E' risultata in calo la vendita dei prodotti cosmetici (-16,74% rispetto al 2013), a dimostrazione del fatto che solo una distribuzione strutturata quanto meno su scala nazionale può consentire uno sviluppo del segmento, oltre a generare una promozione dell'offerta termale complessiva.

A questo proposito, come esposto nelle "Considerazioni generali", nell'intento di diversificare le opportunità di incremento delle entrate, la società ha preso in seria considerazione la possibilità di sviluppo della distribuzione della propria linea cosmetica. A tale scopo la società ha avviato contatti con soggetti interessati a livello nazionale e sono stati presi contatti con realtà internazionali potenzialmente interessate anche ad una gestione del marchio. E' stato stretto un rapporto di collaborazione con Toscana Promozione attraverso il quale è stata messa a disposizione di Terme S.p.a. una società di consulenza che ha progettato un piano di marketing dedicato, finalizzato allo sviluppo della linea cosmetica, integrandolo con una revisione del packaging e della grafica. Sono stati presi contatti con l'azienda produttrice della nostra linea per una diversa presentazione di alcuni dei prodotti, scelti per un primo lancio. Tutti i contatti sono successivamente stati sospesi per i motivi esposti nelle "Considerazioni generali".

E' stata incaricata la società Repucom di effettuare uno studio per valutare il valore del marchio "Terme di Montecatini".

E' stata avviata la progettazione del nuovo sito internet. Gli stabilimenti Tettuccio e Redi sono stati dotati di connessione wi-fi.

Per quanto riguarda l'aspetto del contenimento dei costi di gestione è stata avviata, laddove possibile, una rinegoziazione dei contratti di fornitura e sono state impostate azioni per il contenimento di tali costi nella gestione futura (Gas, pulizie, energia elettrica, acqua).

La società è riuscita a far fronte alla gestione corrente anche se in alcuni periodi (luglio, dicembre), ciò è risultato particolarmente faticoso, in considerazione del fatto che anche per tutto il 2014, in pratica, non si sono realizzate vendite di immobili.

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

I ricavi netti dell'esercizio ammontano ad € 5.462.920 con un decremento di € 167.248, pari al -2,97%, rispetto all'esercizio precedente.

I ricavi caratteristici relativi all'attività termale si sono ridotti del 3,65% passando da € 4.418.516 del 2013 ad € 4.257.223 del 2014, per i motivi sopra esposti.

I ricavi immobiliari sono invece aumentati del 4,84% passando da 793.012 euro del 2013 a 831.406 euro del 2014, grazie alle politiche di prezzo poste in essere dalla società per l'utilizzo delle strutture termali da parte di terzi.

I contributi in conto esercizio calano invece del 15,8%, pari a 60.000 euro, passando da 379.743 euro a 319.736 euro. Occorre però a questo proposito ricordare come nel 2013 sia stato ricevuto un contributo straordinario di 170.000 euro da parte del Comune per le iniziative promozionali collegate ai Campionati del mondo di ciclismo su strada.

Per quanto riguarda i costi si rileva che gli acquisti di materie prime e di consumo incidono nella misura del 6% sul valore della produzione (5,6% nel 2013).

I costi per servizi incidono invece nella misura del 39,34%, con una diminuzione del 2,38% rispetto allo scorso esercizio (41,72%); i costi per godimento di beni di terzi incidono nella misura del 2,89% sostanzialmente identica all'incidenza del 2013 (2,78%).

Il costo del personale incide per il 51,99% sul valore della produzione, con una sensibile riduzione (- 2,98%) rispetto all'incidenza dell'esercizio precedente (54,97%). Questo importante risultato è stato possibile grazie alle azioni poste in essere dalla società.

Il personale in forza al 31.12.2014 risulta pari a 70 unità (di cui 15 stagionali), rispetto ai 65 (di cui 7 stagionali) in forza al 31.12.2013. Occorre sottolineare come il personale fisso sia passato dai 58 dipendenti al 31.12.2013 ai 55 al 31.12.2014. I relativi costi per complessivi € 2.840.378 sono diminuiti di 254.972 euro rispetto al 2013 e di 525.787 euro rispetto al 2012. Questo dato è da ritenersi estremamente significativo ed è frutto delle azioni sopra descritte. Rispetto a quanto programmato, non è stato possibile invece procedere ai prepensionamenti di quattro dipendenti, in quanto la normativa prevede il rilascio di una fidejussione bancaria a garanzia da parte della società. Ciò non è però consentito dai *covenant* previsti dal contratto di mutuo sottoscritto nel 2008 con il Pool di banche e tuttora in essere, nelle more della sottoscrizione dell'atto di emendamento e integrazione più volte sopra richiamato. Nel corso del 2014 comunque si sono avuti tre pensionamenti, non reintegrati, mentre si è provveduto all'assunzione di un quadro A nel settore amministrativo-contabile. Nel primo semestre 2015 sono previsti due ulteriori pensionamenti, tra l'altro, di figure apicali.

La società ha effettuato ammortamenti per complessivi euro 997.022.

Sono stati effettuati accantonamenti:

- al fondo svalutazione crediti per 109.198 euro;
- al fondo rischi ed oneri per 4.959 euro.

Il fondo rischi cause varie è stato incrementato dell'importo di € 280.000 e ridotto dell'importo di € 281.554. In particolare la riduzione riguarda il precedente accantonamento effettuato in virtù degli avvisi di notula dell'Avv. Giovannelli relativi all'ottenimento di contributi ministeriali a fondo perduto.

L'accantonamento venne effettuato poiché l'Avv. Giovannelli, in virtù dell'incarico a suo tempo ricevuto, aveva il diritto di richiedere il pagamento delle proprie spettanze nel momento in cui la società fosse stata ammessa in graduatoria per l'ottenimento dei suddetti contributi.

Nel corso dell'anno 2014 lo stesso Avv. Giovannelli, a seguito di un'insistente azione da parte dell'Amministratore Unico, ha fatto pervenire alla società una lettera con la quale si dichiara disponibile a richiedere il pagamento delle citate spettanze solo al momento in cui tali contributi verranno effettivamente erogati alla società. Pertanto, venendo meno il rischio di dover sostenere le suddette spese in via anticipata rispetto all'ottenimento dei contributi, il fondo è stato stornato dell'importo di € 281.554, pari all'accantonamento precedentemente effettuato.

Di converso nel corso dell'esercizio sono stati accantonati allo stesso fondo € 280.000; per interessi maturati nei confronti della CMSA (€ 100.000); per il contenzioso fiscale in essere relativo all'anno di imposta 2011 (€ 100.000) e per ulteriori rischi (€ 80.000).

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 influenzata dall'alienazione del ramo di azienda Teatro Verdi, con atto Notaio Lenzi del 30 dicembre 2014.

Le imposte hanno comportato un onere complessivo pari a € 153.573 e sono relative all'imposta IRAP per € 91.695, imposta IRES per € 7.565 e a imposte differite relative alla rateizzazione della plusvalenza realizzata dalla vendita del ramo d'azienda Teatro Verdi per € 341.019 e a rettifica per imposte anticipate per € 286.706.

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

Di seguito il conto economico riclassificato al MOL

	2013	2014	Variazione
<i>Ricavi termali</i>	4.418.516	4.257.223	(161.293)
<i>Ric. immob. e vari</i>	1.211.652	1.205.697	(5.955)
VALORE DELLA PRODUZIONE	5.630.168	5.462.920	(167.248)
<i>Consumi di materie</i>	(352.961)	(323.013)	(29.948)
<i>Costi per servizi</i>	(2.349.135)	(2.149.447)	(199.688)
<i>Costi per godimento beni di terzi</i>	(156.679)	(158.113)	1.434
<i>Costo del personale</i>	(3.095.350)	(2.840.378)	(254.972)
<i>Oneri diversi di gestione</i>	(404.418)	(401.668)	(2.750)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(728.375)	(409.699)	318.676
<i>Ammortamenti</i>	(900.875)	(997.022)	(96.147)
<i>Svalutazioni</i>	(80.000)	(109.198)	(29.198)
<i>Accantonamenti</i>	(150.000)	(4.959)	145.041
MARGINE OPERATIVO NETTO	(1.859.250)	(1.520.878)	338.372

<i>Oneri finanziari netti</i>	(613.750)	(604.570)	9.180
RISULTATO GESTIONALE	(2.473.000)	(2.125.448)	347.552
<i>Proventi straordinari</i>	6.212.048	1.648.375	(4.563.673)
<i>Oneri straordinari</i>	(2.695.135)	(80.724)	2.614.411
RISULTATO ANTE IMPOSTE	1.043.913	(557.797)	(1.601.710)
<i>Imposte sul reddito</i>	(409.810)	(153.573)	256.237
RISULTATO D'ESERCIZIO	634.103	(711.370)	(1.345.473)

Anche nel corso del 2014 l'incidenza del costo del personale sui ricavi termali si è ridotta come si evince dalla tabella sottostante

	2012	2013	2014
Costo del lavoro	3.366.165	3.095.350	2.840.378
Ricavi delle prestazioni	4.653.873	4.418.516	4.257.223
Incidenza costo/ricavi	72%	70%	66,7%

Il proseguimento nel corso del 2014 delle azioni sul personale, finalizzate ad un ulteriore abbattimento del costo e della relativa incidenza, ha consentito, nonostante un calo dei ricavi termali del 3,65% rispetto all'anno precedente, di scendere ben al di sotto della soglia dei 3 milioni, attestandosi a 2.840.378, con un'incidenza abbondantemente inferiore alla soglia del 70%, attestandosi ad un 66,7%, con un contenimento di costi di 254.972 euro rispetto al 2013 e di 525.787 euro rispetto al 2012. Questo è stato possibile sia per le riduzioni derivanti dalla riconferma dei contratti di solidarietà che, nel 2014, hanno esplicato i loro effetti su 5 mensilità, sia per un'ancor più attenta gestione del personale stagionale relativamente ad assunzioni, proroghe, licenziamenti ecc.

Il finanziamento del piano industriale

Nel corso del mese di febbraio la Regione ha provveduto alla sottoscrizione e versamento del secondo aumento di capitale di 3 milioni di cui alla delibera della Giunta Regionale n.519 del 28 giugno 2013.

L'assemblea straordinaria dei soci del 20 maggio 2014 ha deliberato un aumento di capitale di 3.800.000 euro finalizzato ad investimenti sullo stabilimento Tettuccio, prevedendo inizialmente il termine per la sottoscrizione e il versamento al 31.12.2014, successivamente prorogato con assemblea straordinaria dei soci nel mese di dicembre al 31.12.2015. Mentre

la Regione ha informato di non essere intenzionata alla sottoscrizione della propria quota, il Comune ha provveduto a deliberare una prima sottoscrizione pari a 500.000 euro di cui 125.000 euro già versati entro la fine del 2014. La sottoscrizione dei restanti 700.000 euro, pari alla quota spettante al Comune, dovrebbe essere deliberata nel corso del 2015.

Per quanto riguarda invece la dismissione degli immobili aziendali, indispensabile al fine di finanziare gli investimenti del Piano Industriale e al fine di preservare il complessivo equilibrio finanziario aziendale, nel corso del 2014 è stata realizzata la sola alienazione del Teatro Verdi, avvenuta peraltro in data 30 dicembre. L'assenza, di fatto, di alienazioni per il secondo anno consecutivo ha comportato difficoltà e, a tratti, gravi sofferenze di liquidità nella gestione corrente. Nel corso del 2014 sono stati pubblicati: un bando per l'alienazione di un terreno edificabile situato in via Marconi; un bando per l'alienazione di due piccoli negozi attigui in via Grocco. Entrambi i bandi sono andati deserti. Sono state inoltre avviate nel corso dell'anno le lunghe e complesse procedure previste dal Ministero dei Beni Culturali per l'autorizzazione all'alienazione di alcuni immobili. A seguito delle relative autorizzazioni è stato pubblicato un bando per l'alienazione della Palazzina Consulenti, per la quale, nel frattempo, la società aveva presentato osservazione al PRG richiedendo di estendere la destinazione d'uso anche a civile abitazione. Entro la data di scadenza del bando è stata presentata un'offerta valida da parte di un'agenzia immobiliare per 1.350.000 euro, con successiva nomina del compratore, individuato in una signora di nazionalità russa. Purtroppo, a seguito della delicata situazione internazionale che ha visto la Russia oggetto di sanzioni economiche a livello internazionale, si sono verificate insormontabili difficoltà nel trasferimento del denaro dalla Russia all'Italia. La situazione si è ulteriormente aggravata in autunno a causa della fortissima svalutazione del rublo. Pertanto l'affare non è andato a buon fine. Infine, nel mese di novembre è stato pubblicato un bando per l'alienazione dell'azienda Teatro Verdi, comprensiva dell'immobile. Anche in questo caso entro la data di scadenza è stata presentata un'offerta valida per un importo complessivo di 1.600.000 euro. Si è così proceduto alla stipula dell'atto in data 30.12.2014. Essendo però anch'esso un bene vincolato, l'atto è stato sottoposto a condizione per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione spettante al Ministero dei Beni Culturali.

Per la sostenibilità del piano industriale, con particolare riferimento alla parte investimenti, risulta sempre più decisivo lo sblocco dell'erogazione del mutuo da parte del pool di banche. A tal proposito si rinvia a quanto ampiamente esposto nelle "Considerazioni generali". Preme ribadire come per la firma dell'emendamento occorresse solo l'autorizzazione all'A.U. da parte dei soci e come questa non sia stata deliberata, rinviando la decisione ad una successiva assemblea che avrebbe dovuto essere convocata entro il mese di gennaio. Desta quanto meno perplessità il ritardo nell'assumere decisioni sul punto da parte dei soci, in considerazione del fatto che, l'inerzia a riguardo provoca innegabili danni alla società, sia

in termini di evidenti difficoltà nel tentare di rispettare il piano industriale, sia per l'esposizione in centrale rischi per 4 milioni, dovuta al mancato rispetto del termine di rimborso del finanziamento rotativo previsto nel contratto originario di mutuo al 31 dicembre 2012 e successivamente differito al 30 giugno 2013 con il primo atto di emendamento e integrazione del marzo 2013. Tale situazione crea inoltre forti difficoltà nel momento in cui viene richiesto dalla società il rinnovo degli affidamenti a breve con varie banche. Si ricordi che le condizioni previste nell'atto di emendamento e integrazione non ancora autorizzato prevedrebbero uno slittamento al 31 dicembre 2016 per il rimborso, rateizzato, di tale importo e che anche il rimborso delle quote capitale del mutuo vengono allineate come data di partenza a tale scadenza, mentre oggi ben 4 rate risulterebbero già scadute. Di più, risulta decisamente incomprensibile l'atteggiamento, specie del socio di maggioranza, che non ha mai formalizzato in assemblea indirizzi diversi all'A.U. rispetto a quelli dati con l'assemblea del 5 luglio 2013 e successivamente ribaditi, relativamente al punto specifico, nell'assemblea dei soci del 19 dicembre 2013.

Gestione dei contenziosi legali in essere

La parte di rilievo dei contenziosi legali in essere riguarda le seguenti procedure in corso:

- Terme di Montecatini s.p.a. / Mibe-Bertini: E' stato emesso decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo da tempo, ormai è irrevocabile. E' stato chiesto il pignoramento.
- Terme di Montecatini s.p.a. / Soc. Elsa: La Elsa S.r.l., affittuaria del complesso "Le Panteraie", si rendeva morosa nei pagamenti dei canoni di affitto già dal 2013. Tutti i tentativi per trovare una soluzione bonaria della vicenda, sollecitando contestualmente e ripetutamente, oralmente e per scritto, il pagamento del pregresso, sono stati vani.

Ad oggi il debito della soc. Elsa ammonta alla somma complessiva di € 299.029,59.

La nostra società, non potendo più tollerare il grave e perdurante stato di morosità e verificata l'impossibilità di addivenire ad una bonaria definizione della situazione, ha dato mandato al legale di proporre ricorso per risoluzione per grave inadempimento ex art.447 bis c.p.c, che è stato presentato presso il Tribunale di Pistoia, per risolvere il contratto di affitto d'azienda con la contestuale corresponsione dei canoni pregressi. Il ricorso è stato notificato con il decreto che fissa l'udienza per la comparizione delle parti a giugno 2015.

- Rossi & Rossi / Terme di Montecatini s.p.a.: La vicenda nasce da presunti illeciti penali posti in essere da un ex dipendente della società Terme, tale Niccoli Nerio che era stato condannato per furti avvenuti all'interno dello stabilimento "La Salute", in alcuni esercizi commerciali ivi presenti. La denuncia era partita proprio dalle proprietarie di un negozio le Sigg.re Rossi. Il Niccoli veniva condannato penalmente e successivamente le negozianti, non avendo potuto recuperare alcunchè dal Niccoli si rivolgevano, con atto di citazione, in sede

civile, alla società Terme chiedendo il risarcimento dei danni che sarebbero stati provocati dal dipendente. La società Terme, veniva quindi condannata dal Tribunale di Pistoia sezione distaccata di Monsummano Terme, Giudice monocratico onorario, con la sentenza oggi appellata. Tra i motivi di appello si evidenzia che il Niccoli all'epoca dei fatti non era più dipendente della società e che non esiste prova del danno lamentato se non una semplice dichiarazioni testimoniale del figlio di una delle due socie. In attesa dell'udienza per la sospensiva, controparte ha notificato il precetto ed il seguente pignoramento presso terzi. E' stata concessa la sospensiva. La sentenza è stata appellata al 7/12/2017.

- Terme di Montecatini / Milano Assicurazioni: 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 (Le Terme di Montecatini s.p.a.) per un importo di € 7.961.080,00. 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.

- Terme di Montecatini / Nuovo Teatro Verdi S.r.l.: Con sentenza n. 410 del 18/03/2013 la Corte d'Appello di Firenze ha confermato la sentenza di primo grado, condannando la controparte al pagamento della somma di € 26.896,96 oltre interessi e spese legali, quantificate per il grado di appello nella somma di € 3.960,00 oltre oneri di legge. La società Nuovo Teatro Verdi ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza della Corte d'Appello con atto notificato in data 2 gennaio 2014. La società Terme di Montecatini si è regolarmente costituita in giudizio con controricorso depositato in data 28 febbraio 2014 (Rg. n. 1387/2014). Si è in attesa della fissazione della udienza di discussione.

Dal fallimento della soc. Multimedica sono derivate tre cause, di cui due rimangono accese (si è chiusa quella con l'INPS, di cui al paragrafo successivo):

- A) La causa n.4114/01 R.G.: Si tratta di causa promossa dalla C.F. Multimedica 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'indebitato. 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 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. E' stata fissata la data del 17 aprile 2015 per la discussione.

- B) La causa n.1362/03 R.G.: Connessa a quella sub A), ha per oggetto la domanda proposta dalle Terme per ottenere, nel caso in cui 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.

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: 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 nell'ottobre 2012. La società ha depositato ricorso in Cassazione il 27/3/2013.

L'udienza di discussione non è ancora stata fissata.

- Dott.ssa Paola Paganelli/Terme di Montecatini S.p.a. E' una causa di lavoro promossa dall'ex A.U. la quale rivendica il rapporto di lavoro con Terme di Montecatini S.p.a. sostenendo che l'incarico di A.U. era simulato e che in effetti nascondeva il rapporto di lavoro e che, per tale ragione, prendeva istruzioni direttamente dal Sindaco e dai dirigenti regionali. Chiede quindi il reintegro e il risarcimento dei danni. La pratica è stata affidata all'Avv. Ceccarelli, affiancato dall'Avv. Arizzi per gli aspetti societari. La causa è in fase istruttoria e il Giudice si è riservato sull'ammissione di prove per testi.
- L'Agenzia delle Entrate, in data 14.10.2014, ha inviato alla nostra società un avviso di accertamento sull'imposta dei redditi per l'anno 2011 per un ammontare complessivo di € 178.244 circa oltre sanzioni e interessi. A seguito di ciò è stato dato mandato al consulente fiscale e tributario della società di predisporre ricorso avverso tale avviso di accertamento nel quale sono stati contestati tutti i rilievi mossi dall'Agenzia delle Entrate e con il quale veniva presentata istanza di sospensione del pagamento dello stesso. Il ricorso è stato depositato in data 07.01.2015. La trattazione dell'istanza di sospensione è fissata in data 07.04.2015 presso la Commissione Tributaria Provinciale di Pistoia.

Resoconto dei contenziosi di rilievo definiti nel 2014

Nel mese di gennaio è stato perfezionato un atto di transazione e l'importo corrisposto da Terme di Montecatini S.p.A. alla Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l. è stato pari ad € 417.000,00 oltre IVA e contributo previdenziale.

L'accordo ha avuto l'effetto sia di comporre la causa pendente al Tribunale di Pistoia R.G. 3812/2013 avente ad oggetto la domanda proposta dalla Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l di condanna di Terme di Montecatini S.p.A. al pagamento di € 400.000,00 oltre IVA, contributo previdenziale ed oltre interessi moratori, sia di neutralizzare ogni successiva azione che la società ha minacciato di voler intraprendere per il pagamento dell'attività "extracontrattuale" posta in essere (la società Fuksas aveva trasmesso richieste di pagamento per attività extracontratto per € 130.000,00 e Terme aveva provveduto al pagamento di una somma qualificabile quale acconto a tale titolo per Euro 25.000,00). Terme di Montecatini S.p.A. ha inoltre ottenuto:

- (i) il saldo sia di ogni prestazione resa dalla società che dell'intero compenso comunque dovuto per le prestazioni ancora da rendere (direzione artistica e supervisione alla direzione dei lavori);
- (ii) la consegna da parte della Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l. e il consenso all'utilizzo della progettazione degli arredi e dei progetti esecutivi già predisposti, delle altre prestazioni meglio descritte nell'incarico del 14.2.2011 nonché del progetto architettonico

definitivo di variante all'originario progetto (d.i.a. approvata nel mese di giugno 2009 e variante alla d.i.a. approvata nel mese di luglio 2011).

Nel mese di marzo è stata perfezionata la transazione con CMA Ingegneria Studio Tecnico Associato e Ing. Paolo Mazzoni e l'importo complessivo che Terme di Montecatini S.p.A. ha corrisposto è stato pari ad € 140.000,00 oltre accessori, dei quali il 50% contestualmente alla sottoscrizione dell'atto e il saldo entro il successivo 30 giugno 2014. L'accordo ha avuto ad oggetto la composizione della controversia proposta dalla CMA, la quale ha richiesto ed ottenuto dal Tribunale di Pistoia decreto ingiuntivo per la somma di € 155.576,26 (comprensiva di contributi previdenziali, IVA e spese) a titolo di corrispettivo ancora dovuto per alcune delle prestazioni eseguite nell'ambito dell'incarico di direzione dei lavori per l'intervento di ristrutturazione, restauro e riqualificazione dello stabilimento denominato "Leopoldine - Benessere termale" affidato all'Ing. Paolo Mazzoni e da quest'ultimo espletato in collaborazione con la ridetta associazione professionale. Mediante il versamento della suddetta onnicomprensiva e forfettaria somma Terme di Montecatini S.p.A. ha ottenuto non solo il saldo delle spettanze per l'attività di direzione dei lavori ma anche di tutte le ulteriori e diverse prestazioni che nel corso del rapporto sono state commissionate all'Ing. Mazzoni e/o alla CMA e per le quali i predetti soggetti avevano provveduto a fare richiesta giudiziale (e in parte anche stragiudiziale) di pagamento. La transazione ha anche consentito il libero utilizzo e/o modifica di tutti gli elaborati trasmessi e/o consegnati a Terme.

Nel giugno 2014, si è chiusa la causa Terme di Montecatini Spa / INPS. In esecuzione dell'art. 133 c.p.c., la Corte di Cassazione ha dichiarato inammissibile il ricorso presentato da Terme di Montecatini condannando la ricorrente al pagamento delle spese. La causa era stata promossa dall'INPS, in relazione al fallimento della soc. Multimedica, per l'accertamento di obbligo contributivo inerente il personale della stessa. Con sentenza emessa il 24/10/2008 dalla Corte di Appello la società era stata condannata al pagamento delle somme richieste. Nel 2009 la Direzione Provinciale INPS di Pistoia aveva accolto l'istanza di pagamento rateizzato presentata dalla società che è stato interamente corrisposto con bonifici mensili. A nulla è valso il ricorso in Cassazione avverso sentenza n. 1467/08 emessa dalla Corte di Appello di Firenze Sez. Lavoro.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio 2014 sono da rilevare i seguenti incrementi e decrementi dei beni materiali utilizzati nella gestione termale e immobiliare.

	<i>Incrementi/decrementi</i>
<i>Terreni e fabbricati</i>	<i>(211.848)</i>
<i>Impianti e macchinari</i>	<i>(393.327)</i>

<i>Attrezzatura</i>	<i>(27.211)</i>
<i>Altri beni</i>	<i>(78.782)</i>
<i>Immobiliz in corso e acconti</i>	<i>381.606</i>
<i>Totale beni materiali</i>	<i>(329.562)</i>

Gli interventi più significativi realizzati nel corso del 2014 hanno riguardato lo stabilimento Leopoldine e sono stati già ampiamente illustrati nel paragrafo "Considerazioni generali". Nel corso dell'anno è proseguito anche il delicato lavoro sui pozzi, necessario per l'approvvigionamento della futura piscina e, più in generale, di tutto il sistema termale. E' stato realizzato il nuovo pozzo (Leopoldina 3) e ne è stata ottenuta l'autorizzazione all'utilizzo da parte della Regione Toscana. Il nuovo pozzo è andato quindi ad alimentare tutto il sistema termale, consentendo al contempo il distacco del vecchio pozzo (Leopoldina 2), sul quale sono iniziati i lavori per la sua rigenerazione. Al termine le due sorgenti verranno collegate tra loro e alimenteranno sia la grande piscina, sia tutti gli stabilimenti termali.

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria sono stati effettuati interventi straordinari come ad esempio quello relativo agli impianti elettrici.

Sono infine stati avviati gli interventi per l'installazione di un sistema di monitoraggio delle sorgenti termali.

Sulla sicurezza, salute e igiene sul lavoro sono state svolte tutte le azioni e gli interventi per ottemperare alle indicazioni del D.Lgs. 81/08, ovvero, quei lavori, quelle attività che l'Azienda è tenuta a svolgere per garantire i livelli minimi di sicurezza, salute igiene sui luoghi di lavoro.

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

	<i>Incrementi/decrementi</i>
<i>Costi di impianto</i>	<i>(8.177)</i>
<i>Ricerca sviluppo e pubblicità</i>	<i>(16.647)</i>
<i>Brevetti e marchi</i>	<i>(2.964)</i>
<i>Altri beni</i>	<i>(65.700)</i>
<i>Totale beni immateriali</i>	<i>(93.488)</i>

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

	<i>Saldo 31/12/2013</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Capitalizzazione oneri finanziari</i>	<i>Decrementi</i>	<i>Saldo 31/12/2014</i>
<i>Masterplan Fuksas</i>	<i>1.020.000</i>				<i>1.020.000</i>

<i>Terme Leopoldine</i>	12.352.567	237.881	143.725		12.734.173
<i>Terme La Salute</i>	181.299				181.298
<i>Pozzo Captazione acque</i>	129.593				129.593
<i>Terme Tettuccio</i>	141.737				141.737
<i>Terme Regina</i>	13.462				13.462
<i>Tempio Rinfresco</i>	11.216				11.216
Tot. imm.in corso	13.849.873	237.881	143.725		14.231.479

Principali indicatori finanziari

Di seguito si evidenziano i principali indici finanziari

	2014	2013
<i>Mezzi propri/totale attivo</i>	47%	44%
<i>Indice di indebitamento</i>	53%	56%
<i>Capitale netto/indebitamento</i>	90%	79%
<i>Capitale netto/immobilizzi</i>	51%	46%
<i>Capitale circolante netto</i>	(4.216.680)	(7.014.722)
<i>Indebitamento bancario/Fatturato</i>	3,89	3,73
<i>Oneri finanziari/fatturato</i>	11%	11%

L'indice di indebitamento è sceso dal 56% al 53% e l'indice di copertura delle immobilizzazioni (capitale netto/immobilizzi) è aumentato al 51%.

In base ai principi dell'analisi finanziaria quando questo indice assume un valore compreso tra il 33% ed il 50% 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) risulta essere sempre negativo, ma presenta nel corso del 2014 un forte miglioramento rispetto al 2013 derivante essenzialmente all'aumento di capitale sociale e dalla contrazione dei debiti verso fornitori.

L'incidenza degli oneri finanziari sul fatturato è rimasta costante.

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

ATTIVO PATRIMONIALE	2014	2013
---------------------	------	------

<i>Immobilizzazioni materiali</i>	55.128.028	55.457.590
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	10.671.640	10.736.024
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	868.136	961.624
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	66.667.804	67.155.238
<i>Rimanenze di magazzino</i>	68.818	63.536
<i>Totale crediti a breve</i>	2.840.136	2.286.374
<i>Liquidità</i>	1.968.452	841.854
ATTIVITA' CORRENTI	4.877.406	3.191.764
TOTALE ATTIVO	71.545.210	70.347.002

PASSIVO PATRIMONIALE	2014	2013
<i>Capitale sociale</i>	26.753.620	23.253.620
<i>Riserve</i>	7.815.510	7.181.407
<i>Utile/perdite pregresse</i>	-	-
<i>Utile/perdita</i>	(711.370)	634.103
MEZZI PROPRI	33.857.760	31.069.130
<i>Fondo imposte</i>	5.084.786	5.067.878
<i>F.do TFR</i>	1.037.539	1.205.709
<i>Mutui/Finanziamenti</i>	19.996.000	19.996.000
<i>F.do rischi</i>	1.606.840	1.630.664
<i>Altre passività a medio</i>	868.199	1.171.135
PASSIVITA' CONSOLIDATE	28.593.364	29.071.386

<i>Banche a breve</i>	1.308.135	1.021.614
<i>Fornitori</i>	5.463.785	7.018.279
<i>Contributi Ist. Prev.li</i>	60.746	91.523
<i>Erario</i>	427.552	1.054.372
<i>Creditori diversi</i>	-	-
<i>Ratei e risconti passivi</i>	949.996	714.787
<i>Altre passività</i>	883.872	305.911
PASSIVITA' CORRENTI	9.094.086	10.206.486
TOTALE PASSIVO	71.545.210	70.347.002

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 purché vengano osservati i regolamenti specifici e le dovute autorizzazioni.

Nel corso del 2014 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.

Dalle indicazioni della ditta Protex, alla quale è stato conferito l'incarico nel febbraio 2013 dal precedente A.U., emerge che i contenitori di sostanze nocive, già da tempo sigillati, possono essere rimossi e quindi può essere dato avvio alla fase 2 dell'incarico. Questo non significa che le operazioni di bonifica dell'immobile si siano concluse, anzi tutt'altro. Una volta rimossi i contenitori, infatti, la ditta specializzata dovrà procedere ad una verifica della sanificazione degli ambienti con esami e analisi approfondite che si protrarranno nel tempo e comporteranno ulteriori costi, ad oggi non completamente definibili, che produrranno effetti sugli esercizi futuri. Si è ritenuto di inserire nel bilancio 2014 un accantonamento prudenziale relativo ai costi riferiti alla prima fase di bonifica.

Segnaliamo che nel corso dell'esercizio 2014:

- 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 2014 e il raffronto con il 2013 (evidenziato in verde il periodo di solidarietà)

ORGANICO DEL PERSONALE ALLA FINE DI OGNI MESE - ANNO 2014																																																	
SOLIDARIETA'																																																	
		Gennaio			Febbraio			Marzo			Aprile			Maggio			Giugno																																
Fissi		2013	2014	Scost.	2013	2014	Scost.	2013	2014	Scost.	2013	2014	Scost.	2013	2014	Scost.	2013	2014	Scost.																														
	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	2014	0	26	26	0	26	26	0	26	26	0																														
	Intermedi	5	5	0	5	5	0	5	2014	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0																														
	Operai	22	21	-1	22	21	-1	22	2014	-1	22	21	-1	22	21	-1	22	21	-1																														
Totale	53	52	-1	53	52	-1	53	2014	-1	53	52	-1	53	52	-1	53	52	-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	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	5	1	-4	11	9	-2	14	13	-1	14	16	2																														
	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	4	4	0	20	19	-1	35	29	-6	43	41	-2																														
	Totale	0	0	0	0	0	0	9	5	-4	31	28	-3	50	42	-8	57	57	0																														
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	31	1	-4	37	25	-12	49	29	-20	60	43	-17																														
	Intermedi	5	5	0	5	5	0	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5																														
	Operai	22	21	-1	22	21	-1	26	25	-1	91	20	-71	49	44	-5	69	65	-4																														
	Totale	53	52	-1	53	52	-1	62	26	-36	89	85	-4	108	99	-9	115	115	0																														
Ore lavorate	Ordinarie	7414,50	5575,50	-1839	6585,50	5445,50	-1140	8398,50	6520,00	-1878,50	9784,00	10007,00	223	13250,50	13668,00	-418	15930,00	14201,50	-1728,50																														
	Straordinarie	284,00	349,00	65	0,00	0,00	0	30,00	0,00	-30	558,50	670,50	112	385,50	404,00	18,50	57,00	445,50	388,50																														
	Totale	7678,50	5924,50	-1754	6585,50	5445,50	-1140	8428,50	6520,00	-1908,50	10342,50	10677,50	335	13636,00	14072,00	-185	15987,00	14647,00	-940,00																														
	Collab.	1	2	1	2	2	0	2	2	0	2	2	0	2	2	0	2	2	0																														
																				Luglio					Agosto					Settembre					Ottobre					Novembre					Dicembre				
Fissi		2013	2014	Scost.	2013	2014	Scost.	2013	2014	Scost.	2013	2014	Scost.	2013	2014	Scost.	2013	2014	Scost.																														
	Dirigenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																														
	Impiegati	26	27	1	26	26	0	26	26	0	26	25	-1	26	23	-3	26	25	-1																														
	Intermedi	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5	0																														
	Operai	22	20	-2	22	20	-2	22	20	-2	22	20	-2	22	20	-2	22	20	-2																														
Totale	53	52	-1	53	51	-2	53	51	-2	53	50	-3	53	50	-3	53	50	-3																															
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	5	1	4	5	1	4	5	1	4	5	1	4	5	1	4	5	1																														
	Totale	5	6	1	5	6	1	5	6	1	5	6	1	5	6	1	5	6	1																														
Stagionali	Dirigenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																														
	Impiegati	15	18	3	18	18	0	18	17	-1	13	11	-2	2	4	2	2	8	6																														
	Intermedi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																														
	Operai	59	48	-11	60	56	-4	69	61	-8	39	29	-10	6	6	0	5	7	2																														
	Totale	69	66	-3	76	74	-2	87	78	-9	52	40	-12	8	10	2	7	15	8																														
Totale	Dirigenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																														
	Impiegati	41	45	4	44	44	0	44	43	-1	39	36	-3	28	29	1	28	33	5																														
	Intermedi	6	6	0	6	6	0	6	6	0	6	6	0	6	6	0	6	6	0																														
	Operai	79	73	-6	88	81	-7	95	88	-7	65	54	-11	32	31	-1	31	32	1																														
	Totale	126	124	-2	138	131	-7	145	135	-10	110	96	-14	66	66	0	65	70	5																														
Ore lavorate	Ordinarie	16708,50	15599,50	-1109,00	17904,50	16393,50	-1511,00	22143,50	20112,00	-2031,50	19192,00	16191,00	-2981,00	7615,50	7155,50	-460,00	5829,50	5998,50	169,00																														
	Straordinarie	59,00	15,00	-44,00	644,00	547,00	-97,00	28,00	39,00	11,00	28,50	7,50	-21,00	220,00	428,00	208,00	843,00	218,00	165,00																														
	Totale	16767,50	15614,50	-1153,00	18548,50	16940,50	-1608,00	22171,50	20151,00	-2020,50	19220,50	16198,50	-3002,50	7835,50	7383,50	-452,00	6272,50	6599,50	342,00																														
	Collab.	2	2	0	2	2	0	2	2	0	2	2	0	2	1	-1	2	1	0																														

Si nota che nel 2014 il numero mensile degli occupati si è mantenuto sempre (tranne che nel mese di dicembre), al pari (giugno e novembre) o al di sotto del 2013, anno in cui, a sua volta, il numero degli occupati era stato sempre (tranne in due mesi) inferiore al 2012. 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 e provvedere ai periodi di proroga solo in situazioni di effettiva necessità.

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

Anno 2014	
Ore Lavorate	140.122
Ore Malattia	4.992,5
Ore infortunio	415,5
Ore ferie e rol	12.852
Ore permessi sindacali	1.667
Ore di sciopero	224

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

Si nota l'ulteriore (anche rispetto al 2013) netta diminuzione di ore lavorate, dovuta sia all'applicazione dei contratti di solidarietà nel periodo gennaio/marzo e nei mesi di novembre e dicembre, sia ad un' oculata gestione delle assunzioni del personale stagionale.

Attività di ricerca e sviluppo

Parte scientifica

Nell'esercizio 2014 la Direzione Sanitaria dell'azienda ha sviluppato diverse attività tra le quali si segnalano le più significative:

- Attività di controllo e programmazione igienico-sanitaria degli Stabilimenti Termali con controllo analitico della sorgente Leopoldina 3 e delle altre sorgenti in esercizio con Università di Pavia ed ASL 3;
- Costituzione del Comitato Scientifico Regionale dei Direttori Sanitari Toscani;
- Organizzazione a Montecatini Terme del Congresso: "Evoluzione Sanità Toscana e importanza cure termali", nel corso del quale è stato presentato il Piano socio-sanitario toscano con inserimento delle cure termali;
- Conclusione Progetto "Attività motoria e riabilitativa in piscina termale arti inferiori", finanziato dalla Regione Toscana (Resp. Scient. Dr P.Pasquetti CTO FI);
- Progetto "Valutazione dei livelli plasmatici di ossitocina e delle sottopopolazioni linfocitarie in soggetti sani prima e dopo fangoterapia". 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";
- Effect of balneotherapy treatment at Montecatini Terme on biochemical markers in fibromyalgia patients (prof. Antonio Lucacchini, Università di Pisa, Dip. Neurologia);
- Lombalgia meccanica cronica: trattamento riabilitativo con idrochinesiterapia in acqua termale. (Tesi Univ. Firenze);
- Progetto "efficacia della idropinoterapia nel trattamento di pazienti con dispepsia funzionale: studio controllato randomizzato". Resp. Prof. Milani, Università di Firenze, Dipartimento di Gastroenterologia (tuttora in corso);
- "Therapeutic effects of thermal water on chronic gastrointestinal diseases (prof. Andrea Galli, Università di Firenze, Dip. Fisiopatologia Clinica e Lab. di Gastroenterologia) (FORST, Fondazione per la Ricerca Scientifica Termale). (tuttora in corso)

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

Parte marketing e commerciale

Nell'esercizio 2014 sono state realizzate diverse iniziative, tra le quali si segnalano:

- Campagna visite B2B a Comuni ed Enti in 3 regioni italiane (circa 75 visite);
- Telemarketing per Comuni non visitati (circa 200 contatti telefonici);
- Mailing a Enti e Comuni con offerte commerciali;
- Partecipazione a fiere e workshop (Bit Milano, Mitt Mosca, Inwetex San Pietroburgo, Evento Museo Hermitage San Pietroburgo, Evento Consolato Italiano a San Pietroburgo, Buy Tuscany, Borsa Turismo Terza Età, BTS Montecatini);
- Conferma convenzioni promo-commerciali con 57 enti convenzionati;
- Presenza sui cataloghi e siti online dei maggiori Tour Operator del settore;
- Organizzazione Educational e Fam-Trip per Tour Operator e Giornalisti da Russia, Giappone, Usa, Cina;
- Accordo con MTG Japan per linea cosmetica MDNA Skin Care e lancio del primo prodotto in Giappone, realizzato con le acque termali di Montecatini Terme.

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 per l'attività di implementazione dei servizi offerti presso lo stabilimento "La Salute" e per la valorizzazione del parco;
- compartecipazione ai costi di gestione per eventi culturali, musicali e sportivi organizzati all'interno degli stabilimenti termali dal Comune;
- erogazione di contributi per la realizzazione del progetto di promozione del territorio;
- erogazione di un contributo per una serie di iniziative svolte dalle Terme di Montecatini per la valorizzazione del patrimonio liberty;
- erogazione di un contributo assegnato da CCIAA per l'attività di implementazione dei servizi offerti presso lo stabilimento termale "La Salute".

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 2014 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~~. I provvedimenti restrittivi contenuti nella convenzione, in via di sottoscrizione, tra azienda termale e ASL locale, che stabiliscono per il 2015 un tetto con un taglio del 5% rispetto ai proventi dell'anno 2014, potrebbe avere effetti negativi sul fatturato aziendale. La suddetta bozza di convenzione richiama, tra gli altri, la delibera di Giunta Regionale Toscana n. 1165 del 23 dicembre 2013 *"Recepimento intesa sull'Accordo nazionale per l'erogazione delle prestazioni termali per gli anni 2013-2015"* e il decreto del dirigente del settore Programmazione ed organizzazione delle cure della Direzione generale Diritti di cittadinanza e coesione sociale della Regione Toscana, n. 537 del 18/2/2014 *"Accordo nazionale per la erogazione delle prestazioni termali per gli anni 2013-2015. Elenco delle strutture termali toscane che erogano prestazioni con oneri a carico del SSN e individuazione delle tariffe a valere dal 01/07/2013 al 31/12/2015"*. All'art.10 "Tetti finanziari", la convenzione recita: "1. In considerazione della limitatezza delle risorse disponibili ed ai fini della programmazione dell'attività convenzionata, l'Azienda individua per ciascun anno di vigenza contrattuale un tetto finanziario, costituito dalle risorse massime disponibili dell'azienda sanitaria per l'erogazione delle prestazioni oggetto del presente atto, nel rispetto dei vincoli di bilancio, degli indirizzi di programmazione sanitaria regionale e locale ed in considerazione della spesa sostenuta negli anni precedenti. 2. Tale tetto finanziario verrà comunicato alle Terme con raccomandata A/R o Pec in tempi congrui per permettere le relative valutazioni organizzative, e comunque entro il termine massimo del 28 febbraio del rispettivo anno solare. Per l'anno 2015 il tetto finanziario è fissato in € 220.000,00 (duecentoventimila). 3. In considerazione dell'assenza di tetti nell'ambito delle compensazioni per mobilità sanitaria relativamente alle prestazioni termali, le parti concordano che il tetto finanziario è riferito alle sole prestazioni rese a cittadini assistiti

dall'azienda contraente. Tale limite sarà da ritenersi invalicabile e pertanto l'Azienda Sanitaria non riconoscerà alcuna prestazione erogata oltre tale somma....". Sono fatti salvi eventuali finanziamenti regionali specifici riconosciuti sull'annualità che potranno essere erogati solo dopo l'effettivo incasso da parte dell'azienda sanitaria."

Passando invece al monitoraggio dei rischi di mercato, in particolare dei prezzi relativi agli acquisti, 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 2014 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 dell'aumento di capitale, deliberato con l'assemblea straordinaria dei soci del 20 maggio 2014 (e solo parzialmente versato da parte del solo socio Comune), la cui scadenza è stata successivamente prorogata, con assemblea straordinaria dei soci del 16 dicembre 2014, al 31.12.2015;
- sblocco delle erogazioni del mutuo necessario per riavviare i lavori 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 precedentemente riportato nella presente relazione, è stato ottenuto un affidamento di 200.000 euro da parte della Banca di Credito Cooperativo di Pistoia.

Relativamente al MOL si evidenzia il sensibile miglioramento (318.676 euro) ottenuto nel corso dell'esercizio 2014, passando da un MOL negativo di 728.375 euro ad un MOL negativo di 409.699.

Per quanto concerne le vendite immobiliari, dopo un 2013 senza vendite da parte della società, nel 2014 è stato venduto il ramo di azienda costituito dal Teatro Verdi per 1.600.000 euro complessivi, oltre Iva per legge. L'atto è stato sottoscritto il 30 dicembre 2014 e quindi non ha potuto produrre effetti nel corso dell'anno sulla liquidità dell'azienda. L'azienda ha quindi dovuto far fronte per il secondo anno consecutivo ad una gestione senza introiti derivanti da poste straordinarie. A questo deve aggiungersi la complessità ed i lunghi tempi per l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni da parte del Ministero dei Beni Culturali che hanno comportato tempi di attesa per le risposte dai 4 agli 8 mesi, configurando un oggettivo rischio in merito alla effettiva realizzabilità delle alienazioni nei tempi adeguati alle esigenze finanziarie della Società. L'altro tentativo di alienazione, relativo alla Palazzina Consulenti, pur in presenza di un'offerta valida, non è andato a buon fine a causa degli effetti delle sanzioni nei confronti dei cittadini russi (l'offerente designato era una cittadina di nazionalità russa) e dalla successiva fortissima svalutazione del rublo. Sono invece andati deserti i due bandi pubblicati relativi ad un terreno edificabile e a due piccoli fondi destinati ad attività commerciale. Al fine di rendere più appetibili gli immobili, la società ha presentato, nei termini di legge, osservazioni al PRG del Comune di Montecatini Terme, richiedendo l'integrazione con la destinazione ad uso civile abitazione per la Palazzina Consulenti e di media distribuzione commerciale per l'immobile denominato ex Istituto di cura.

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

Numerosi sono stati i fatti di rilievo avvenuti successivamente al 31.12.2014.

All'inizio di gennaio è stato raggiunto, su richiesta dei soci, un accordo con BNL per l'inserimento di una clausola di revisione all'interno del testo dell'atto di emendamento e integrazione. Tale clausola consente di poter riesaminare alcune condizioni contenute nel contratto di mutuo, tra le quali anche quella relativa alla durata, alla luce delle risultanze che emergeranno dal bilancio 2015 e dalla realizzazione del piano industriale della società.

~~Sempre~~ ad inizio gennaio, nel corso di un incontro con i responsabili regionali del bilancio e turismo convocato dal socio di maggioranza in vista dell'assemblea e conseguente alle risposte date alle ennesime richieste di chiarimenti sui costi delle Leopoldine da parte del socio Regione, gli stessi referenti regionali del bilancio affermavano che la situazione era già ben chiara prima dell'incontro e che dopo l'incontro stesso la situazione era ancora più chiara.

Nonostante ciò, nel mese di gennaio l'assemblea ha ulteriormente rinviato ogni decisione in merito all'autorizzazione all'AU per la sottoscrizione dell'atto di emendamento e integrazione del contratto di mutuo 2008, senza nuova convocazione di assemblea sul punto. Ciò ha provocato una pericolosa situazione di stallo della società nei confronti del Pool di banche che sono tuttora in attesa delle decisioni dei soci. Nel frattempo la società è ancora pericolosamente esposta per 4 milioni di euro alla centrale rischi in quanto, ad oggi, vige ancora il contratto originario ed il successivo primo atto di emendamento e integrazione sottoscritto nel marzo 2013, in base al quale la società avrebbe dovuto già rimborsare i 4 milioni di euro del finanziamento rotativo entro il 30 giugno 2013. Inoltre, in vigore del contratto 2008, risultano ad oggi scadute 4 rate del rimborso della quota capitale. Infine il perdurare della situazione di esposizione alla centrale rischi e il tergiversare sulla firma del nuovo emendamento hanno creato e creano non poche difficoltà alla società nei confronti delle banche che hanno concesso affidamenti a breve ed alle quali la società ha richiesto di procedere al rinnovo. Due esempi: Banca di Credito Cooperativo di Pistoia al momento del rinnovo dell'affidamento di 200.000 euro, alla fine del mese di gennaio, ha ridotto (ci auguriamo temporaneamente) l'affidamento a 100.000 euro, mettendo in ulteriore difficoltà l'azienda, specie in un periodo come quello invernale in cui gli incassi sono bassissimi; MPS ha richiesto alla società un rientro di 12.000 euro dall'affidamento di 50.000 euro, rateizzandolo in 12 rate mensili. Il socio Regione, nell'ultima assemblea, si è assunto l'onere

di intrattenere rapporti diretti con BNL, capofila del Pool di banche, al fine di renderla edotta sul piano che dovrebbe portare la Regione fuori dalla gestione, garantendo però il completamento degli investimenti e rimanendo nella proprietà.

Nei confronti dell'ATI costruttrice erano state avviate positive trattative per giungere alla definizione di tutti quegli aspetti necessari per la ripresa dei lavori: interessi di mora, oneri di fermo cantiere, tempi e modalità di pagamento del pregresso, pagamento dei lavori già eseguiti ma non contabilizzati, definizione del cronoprogramma dei lavori alla ripresa, con tempi e modalità di pagamento definiti. L'accordo risultava e risulta inoltre necessario in quanto costituisce l'ultima delle condizioni previste per l'erogazione del finanziamento da parte del Pool di banche, essendo state nel frattempo e nelle more della firma dell'emendamento, definite tutte le altre condizioni sospensive sia alla stipula dell'atto sia all'erogazione dell'ultima *tranche* di finanziamento di 8,3 mln di euro. La trattativa è stata sviluppata considerando come limite temporale per la firma dell'emendamento il 31.12.2014. A seguito del rinvio a data da destinarsi di ogni decisione da parte dei soci, anche la trattativa con l'ATI si è interrotta e il tempo che trascorre non fa altro che deteriorare i rapporti e soprattutto gravare di ulteriori costi (interessi e oneri di fermo cantiere) la società, in assenza di chiari indirizzi da parte della proprietà. Su richiesta del socio Comune (e con il consenso del socio Regione) l'A.U. ha poi versato, in data 19 marzo, all'ATI un acconto di € 900.000,00.

Nel mese di gennaio si è avuta comunicazione della delibera del CIPE con la quale vengono stanziati 5 milioni di euro per gli investimenti presso le Terme Leopoldine. Al momento non si conoscono le modalità e i tempi di erogazione. Fatto è che i 5 milioni del finanziamento CIPE andranno ad integrare le somme che potranno essere rese disponibili una volta sottoscritto l'atto di emendamento e integrazione del contratto di mutuo 2008, nonché quelle residue della seconda *tranche* di aumento di capitale del socio Regione e che, insieme con le altre azioni indicate nella nota inviata ai soci lo scorso mese di novembre e sopra richiamata nel paragrafo "Considerazioni generali", possono garantire quanto necessario per la realizzazione dei lavori relativi alla prima fase (piscina e spogliatoi) dello stabilimento Leopoldine.

Nel mese di gennaio la Direzione Lavori ha consegnato alla società il documento definitivo di concordamento prezzi scaturito dal confronto con l'ATI costruttrice e relativo ai lavori presso lo stabilimento Leopoldine. Il documento presenta scostamenti marginali rispetto a quanto precedentemente consegnato in forma non definitiva nel mese di novembre.

Il socio di maggioranza, dopo reiterate richieste all'A.U. di nominare un consulente di fiducia della Regione, di cui l'A.U. non ravvedeva la necessità in quanto già si avvale per la società di propri consulenti di fiducia, giungeva nella determinazione di nominare direttamente un consulente ad hoc. Il 2 febbraio la Regione nominava formalmente un

proprio consulente per l'approfondimento della situazione economico finanziaria delle Terme di Montecatini. Della delibera, purtroppo per il socio Regione, fanno parte integrante le premesse, nelle quali sono riportate in maniera gratuita, considerazioni assolutamente non veritiere, altamente offensive e lesive della professionalità dell'A.U., che non potranno restare senza conseguenze per chi le ha scritte e sottoscritte. I contenuti della convenzione indicati nella delibera travalicano, inoltre, quelli che sono i poteri del socio (e quindi necessariamente anche quelli del proprio consulente) in una Società per Azioni. Nonostante la situazione di evidente e conclamata sfiducia da parte del socio di maggioranza, l'Amministratore ha ritenuto decisamente più responsabile, nell'interesse primario ed esclusivo della società, rimanere in carica fino alla scadenza naturale del mandato, stante la situazione di estrema delicatezza che si trovava e si trova ad attraversare la società, informando nel contempo i soci della sua indisponibilità a svolgere un eventuale secondo mandato ed invitandoli, anzi, ad attivarsi con tutta sollecitudine per l'individuazione del prossimo A.U., onde evitare inopportune situazioni di *prorogatio* e garantire quindi continuità nella gestione.

Sempre nel mese di febbraio, nell'intento di dar seguito a quanto deciso dalla Regione Toscana col Documento di programmazione economica e finanziaria di fine 2014, in merito alla volontà di uscire da tutte le società partecipate, è stato sottoscritto tra i soci un protocollo d'intesa che, grazie al lavoro di una Commissione tecnica appositamente istituita, dovrebbe portare alla definizione delle modalità di attuazione di tale volontà rispetto a Terme di Montecatini S.p.a.. Considerando che nel mese di maggio sono previste le consultazioni elettorali per il rinnovo degli Organi di Governo regionali, appare oggettivamente improbabile che possano essere date risposte concrete e prese decisioni nei tempi che le urgenze e le necessità della società richiederebbero. Corre infatti l'obbligo di sottolineare l'assoluta esigenza che i soci prendano decisioni in tempi brevissimi per non mettere a repentaglio la vita stessa della società.

Pur in presenza di una situazione delicata e carica di tensione, che l'assessore regionale non ha perso occasione di alimentare progressivamente e, soprattutto, in assenza di qualsiasi indirizzo da parte dei soci che formalmente andasse a modificare quanto da essi deliberato nel recentissimo passato, seppure nei fatti ripetutamente e pubblicamente smentito da parte del socio di maggioranza, la gestione della società è comunque stata garantita con senso di responsabilità. Nel mese di febbraio è stata finalmente definita l'annosa questione relativa ad un terreno di proprietà della società, occupato da bancarelle nella zona commerciale di via Grocco e già oggetto di transazione tra la società Terme, il Comune di Montecatini e un privato. Il bene è stato definitivamente ceduto al privato per un importo di 160.000 euro oltre Iva di legge. Con l'atto è stata contestualmente definita la rinuncia da parte dei soggetti in

causa in tutti i contenziosi ancora in essere. L'alienazione ha garantito liquidità alle casse della società, particolarmente sofferenti nei mesi invernali.

Sempre nel mese di febbraio è pervenuto ufficialmente alla società il Decreto del Ministero del Lavoro con il quale veniva accolta la richiesta della società relativa ai contratti di solidarietà 2013. A seguito del ricevimento di tale decreto è stato possibile avviare la procedura per l'ottenimento dei rimborsi della quota parte della Regione Toscana e si resta in attesa, a breve, di ricevere quanto spettante da parte dell'INPS.

Ancora nel mese di febbraio la società ha ricevuto una comunicazione da parte della Soprintendenza di Firenze con la quale si informava la società che la notifica dell'atto di alienazione del Teatro Verdi per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali risultava essere incompleto, specificando i motivi dell'incompletezza e richiedendo alla società di produrre le "necessarie" integrazioni, dalla ricezione delle quali sarebbero decorsi ulteriori 180 giorni per l'esercizio del diritto di prelazione. La comunicazione è apparsa fin da subito evidentemente errata. E' stato richiesto immediatamente un parere al Notaio rogante che ha riconfermato prima verbalmente e successivamente con un articolato parere, l'assoluta correttezza della notifica effettuata. E' evidente, stante la più volte sottolineata delicatissima situazione di equilibrio finanziario della società, come un'eventuale conferma della nota della Soprintendenza avrebbe condotto la società in una situazione finanziaria drammatica. Di questo l'Amministratore ha immediatamente informato i soci, trasmettendo loro la comunicazione pervenuta dalla Soprintendenza ed evidenziando loro le necessità della società per far fronte alle scadenze verso dipendenti e fornitori per i mesi di marzo e aprile, senza ricevere peraltro risposta alcuna.

Nel mese di marzo, dopo che l'A.U. (acquisito il parere del notaio rogante e quello del legale della società) ha anche reso noto che si sarebbe riservato l'impugnazione del provvedimento e la richiesta di risarcimento dei danni, è pervenuta una successiva comunicazione da parte della Soprintendenza con la quale, in pratica, avendo riscontrato la completezza della documentazione inviata ed essendo decorso l'originario termine dei 60 giorni, comunicava la decadenza dei termini per l'esercizio del diritto di prelazione.

In data 26 marzo è stato stipulato con il compratore l'atto di mancato avveramento della condizione e, con il saldo del dovuto, la procedura relativa all'alienazione del ramo d'azienda Teatro Verdi si è formalmente conclusa.

Nel mese di febbraio è stato avviato il programma di installazione dei misuratori di portata presso le sorgenti termali. L'avvio dell'installazione è stato differito per evitare interventi durante la stagione e, successivamente, per non interferire con le iniziative del periodo natalizio che hanno interessato le varie strutture termali.

Alla fine di marzo è stata praticamente definita la transazione relativa alla proposta di acquisto della Palazzina Consulenti, poi non andata a buon fine, per i motivi sopra riportati. Con la transazione Terme S.p.a. incamera definitivamente la cauzione a suo tempo versata dall'offerente, restando proprietaria del bene che potrà quindi essere posto nuovamente in vendita.

Nel mese di marzo è stata accettata la bozza di testo della convenzione con ASL Pistoia (di cui al punto "Informazioni sui rischi") che prevede un tetto annuale per le prestazioni termali rivolte ai cittadini della provincia di Pistoia, ma non ancora formalizzata in attesa dei passaggi amministrativi all'interno dell'ASL Pistoia. Terme S.p.a. ha dovuto accettare il documento pur mantenendo forti perplessità sull'imposizione di un tetto finanziario che di fatto limita ed anzi scoraggia iniziative rivolte verso gli assistiti della provincia tese ad incrementare gli introiti della società, oltre a ledere probabilmente diritti riconosciuti per legge sulla fruibilità dei trattamenti termali.

La Regione quindi da un lato, come socia, richiede di incrementare gli introiti derivanti dalle prestazioni termali rivolte ai cittadini dell'area e dall'altro, nelle sue competenze sanitarie, impone tagli a tali possibilità di incremento.

Infine la società ha provveduto a sollecitare più volte i soggetti coinvolti a vario titolo per lo smaltimento delle sostanze nocive presenti presso l'immobile Ex Prodotti Derivati (vedi paragrafo "Indicatori sull'ambiente").

Occorre infine ricordare purtroppo gli ingenti danni provocati alle proprietà termali dal forte vento dei primi giorni di marzo, per i quali la società ha provveduto ad una complessa ricognizione su tutto il patrimonio termale e alla conseguente richiesta di risarcimento alla compagnia di assicurazioni.

Prevedibile evoluzione della gestione

Per quanto riguarda l'evoluzione prevedibile della gestione per l'anno 2015 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 un'altra vendita importante. Riguardo alle vendite, sono già state esposte le problematiche di varia natura esistenti e i rischi derivanti. Al di là di quelle che potranno essere le decisioni strategiche sul futuro di Terme S.p.a., la società vive quotidianamente una drammatica situazione finanziaria che, anche in presenza di un sensibile miglioramento derivato dagli sforzi prodotti e che in due anni ha portato a ridurre la perdita di esercizio, al netto delle poste straordinarie, di un terzo rispetto al bilancio 2012, soffre però di un disavanzo intorno ai 2 milioni annui. Tale risultato acquista ancora maggior valore se si considera che è stato ottenuto in presenza di un calo degli introiti verificatosi sia nel 2013 sia nel 2014. Le azioni di contenimento dei costi

avviate nel corso del 2013 e sviluppate nel 2014 potranno proseguire anche nel 2015, soprattutto con la rinegoziazione di importanti contratti di fornitura di servizi, nonché rispetto ai costi del personale che, in assenza di soluzioni diverse che nel frattempo dovessero intervenire, dovrebbero necessariamente vedere riconfermati i contratti di solidarietà anche per l'autunno/inverno 2015/2016. Sul bilancio 2015 potrebbero inoltre influire positivamente gli effetti di alcuni pensionamenti, tra i quali due figure apicali, senza prevederne una loro sostituzione. Ma nonostante queste ulteriori azioni migliorative nel contenimento dei costi, in assenza di alienazioni di immobili, la gestione corrente rimane in assoluta sofferenza. Prova ne è stata, la necessità di differire il pagamento degli stipendi del mese di marzo 2015, dopo che già nel mese di luglio 2014 si è stati costretti a differire il pagamento delle 14e al successivo mese di ottobre. Per questi motivi risulta assolutamente indifferibile il sollecito avvio dei lavori presso lo stabilimento Tettuccio per consentirvi quanto prima lo spostamento della cura idropinica anche nel periodo invernale e dei servizi del centro benessere attualmente ospitati nello stabilimento Excelsior. Le interminabili procedure autorizzative della Soprintendenza certo non aiutano alla realizzazione del programma in tempi ragionevoli, così come i meccanismi del patto di stabilità che non hanno permesso finora al Comune di versare l'intera somma di aumento di capitale prevista (versati 500.000 euro su 1.200.000). La necessità di ricondurre celermente il bilancio di gestione corrente ad una situazione più sopportabile deve essere assolutamente prevalente anche rispetto ai tentativi maldestri di mantenimento dello *status quo* da parte di frange di associazioni di categoria che tanto hanno avuto in passato dalla società, ma alla quale niente hanno mai dato. La situazione finanziaria della società ha necessità di scelte forti, necessariamente impopolari se si vuole veramente che essa venga gestita nell'interesse della medesima (e quindi dei soci) e non di terzi e che, sole, possono permettere di tendere verso una situazione di pareggio di bilancio, al momento lontano dal raggiungimento.

Si segnala infine che, in mancanza di rinnovo, entro il mese di giugno Terme S.p.a. dovrà restituire il finanziamento di 300.000 euro al socio Regione e le somme utilizzate grazie all'affidamento di 250.000 euro da parte del Credito Cooperativo della Valdinievole e di Bientina.

Per quanto riguarda il fronte degli introiti, prevedendo un ulteriore calo fisiologico dei proventi derivanti dalla gestione caratteristica (anche se il risultato 2014 rispetto al 2013 pare aver arrestato l'emorragia, specie sulla clientela assistita), dovuta sia alla clientela assistita, sia all'incertezza sulla clientela russa derivante dalla situazione politica internazionale, si dovrà agire in maniera ancora più decisa su fonti alternative. In sintesi si tratterebbe di riprendere e sviluppare il grande lavoro preparatorio già sviluppato nel corso del 2014 per una distribuzione dei prodotti della linea cosmetica sia a livello nazionale sia internazionale; valorizzare le location termali proseguendo nell'azione più strutturata avviata nel corso del

2014 con specifiche azioni di marketing dedicate, accompagnata dalle poco gradite, ma decisive, politiche di prezzo da parte della società; sondare possibili partner per il riavvio dell'imbottigliamento e distribuzione dell'acqua termale a livello nazionale e internazionale; proseguire nelle azioni avviate di ricerca di partnership internazionali e/o nazionali per la futura gestione delle Leopoldine ed eventualmente dell'attiguo stabilimento Excelsior; proseguire nelle azioni avviate nel 2014 per portare a reddito gli stabilimenti La Salute ed Excelsior, una volta che essi non saranno più dedicati all'erogazione delle prestazioni termali.

Per quanto riguarda gli investimenti sullo stabilimento Leopoldine saranno decisive le scelte strategiche che i soci vorranno fare, a seguito delle soluzioni che la Commissione tecnica prevista nel protocollo d'intesa da essi sottoscritto prospetterà loro. Gli elementi per il riavvio dei lavori e per il completamento della prima fase (piscina e spogliatoi) alla fine del 2014 erano praticamente tutti presenti, ma si è scelto, da parte dei soci, di soprassedere. E' determinante che qualsiasi decisione debba essere presa, venga presa nel minor tempo possibile, sia per limitare l'inevitabile maturare di ulteriori costi, sia per non mettere definitivamente a repentaglio i rapporti già tesi con i soggetti finanziatori e con l'impresa appaltatrice, sia per dare un forte segnale di chiarezza nei confronti dei dipendenti e dei fornitori della società.

Destinazione del risultato di esercizio

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014 e di voler coprire la perdita di esercizio pari a € 711.370 mediante utilizzo della riserva di rivalutazione.

Montecatini Terme, 31 Marzo 2015

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 € 26.753.620,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2014

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO

31/12/2014

31/12/2013

A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI

375.000

0

B) IMMOBILIZZAZIONI

I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

1) Costi di impianto e di ampliamento

14.773

22.950

2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicita'

10.967

27.614

4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.

6.069

9.033

7) Altre immobilizzazioni immateriali

836.327

902.027

I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

868.136

961.624

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) Terreni e fabbricati

35.039.277

35.251.125

2) Impianti e macchinario

4.830.401

5.223.728

3) Attrezzature industriali e commerciali

268.173

295.384

4) Altri beni

758.698

837.480

5) Immobilizzazioni in corso e acconti

14.231.479

13.849.873

II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

55.128.028

55.457.590

III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

1) Partecipazioni in:

a) imprese controllate

8.869.000

8.869.000

d) altre imprese

8.280

8.280

I TOTALE Partecipazioni

8.877.280

8.877.280

4) Azioni proprie (val. nom. compl. Euro...)	5.165	5.165
III TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	8.882.445	8.882.445
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	64.878.609	65.301.659
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
4) prodotti finiti e merci	68.818	63.536
I TOTALE RIMANENZE	68.818	63.536
II) CREDITI VERSO:		
1) Clienti:		
a) esigibili entro esercizio successivo	2.244.232	1.338.042
1 TOTALE Clienti:	2.244.232	1.338.042
4-bis) Crediti tributari		
a) esigibili entro esercizio successivo	73.879	88.850
b) esigibili oltre esercizio successivo	88.853	88.853
4-bis TOTALE Crediti tributari	162.732	177.703
4-ter) Imposte anticipate		
a) esigibili entro esercizio successivo	30.260	701.978
b) esigibili oltre esercizio successivo	1.376.012	1.434.553
4-ter TOTALE Imposte anticipate	1.406.272	2.136.531
5) Altri (circ.):		
a) esigibili entro esercizio successivo	8.969	14.495
b) esigibili oltre esercizio successivo	324.330	330.173
5 TOTALE Altri (circ.):	333.299	344.668
II TOTALE CREDITI	4.146.535	3.996.944
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	1.709.204	834.584
2) Assegni	250.000	0
3) Danaro e valori in cassa	9.248	7.270
IV TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.968.452	841.854
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	6.183.805	4.902.334
D) RATEI E RISCONTI		

2) Ratei e risconti		
a) Ratei attivi	22.419	5.679
b) Altri risconti attivi	85.377	137.330
2 TOTALE Ratei e risconti	107.796	143.009
D TOTALE RATEI E RISCONTI	107.796	143.009

TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	71.545.210	70.347.002
---	-------------------	-------------------

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2014	31/12/2013
-------------------------------------	-------------------	-------------------

A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	26.753.620	23.253.620
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	6.594.406	6.594.406
IV) Riserva legale	1.089.395	455.292
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio	5.165	5.165
VII) Altre riserve:		
i) Altre riserve in sospensione di imposta	126.544	126.544
VII TOTALE Altre riserve:	126.544	126.544
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	(711.370)	634.103
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	33.857.760	31.069.130

B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) per imposte, anche differite	5.084.786	5.067.878
3) Altri fondi	1.606.840	1.630.664
B TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	6.691.626	6.698.542

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.037.539	1.205.709
--	------------------	------------------

D) DEBITI		
1) Obbligazioni:		
b) esigibili oltre esercizio successivo	810.000	810.000
I TOTALE Obbligazioni:	810.000	810.000

4) Debiti verso banche		
a) esigibili entro esercizio successivo	9.308.135	9.021.614
b) esigibili oltre esercizio successivo	11.996.000	11.996.000
4 TOTALE Debiti verso banche	21.304.135	21.017.614
7) Debiti verso fornitori		
a) esigibili entro esercizio successivo	5.463.785	7.018.279
7 TOTALE Debiti verso fornitori	5.463.785	7.018.279
12) Debiti tributari		
a) esigibili entro esercizio successivo	427.552	1.054.372
12 TOTALE Debiti tributari	427.552	1.054.372
13) Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. sociale		
a) esigibili entro esercizio successivo	60.746	91.523
13 TOTALE Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. social	60.746	91.523
14) Altri debiti		
a) esigibili entro esercizio successivo	883.872	305.911
b) esigibili oltre esercizio successivo	58.199	361.135
14 TOTALE Altri debiti	942.071	667.046
D TOTALE DEBITI	29.008.289	30.658.834
E) RATEI E RISCONTI		
2) Ratei e risconti		
a) Ratei passivi	922.230	703.488
b) Altri risconti passivi	27.766	11.299
2 TOTALE Ratei e risconti	949.996	714.787
E TOTALE RATEI E RISCONTI	949.996	714.787
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	71.545.210	70.347.002
CONTI D' ORDINE	31/12/2014	31/12/2013
C) Beni di terzi presso la società:	115.222	205.754
TOTALE CONTI D' ORDINE	115.222	205.754

CONTO ECONOMICO

31/12/2014

31/12/2013

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.257.223	4.418.516
---	-----------	-----------

5) Altri ricavi e proventi		
----------------------------	--	--

a) Contributi in c/esercizio	319.736	379.743
------------------------------	---------	---------

b) Altri ricavi e proventi	885.961	831.909
----------------------------	---------	---------

5 TOTALE Altri ricavi e proventi	1.205.697	1.211.652
----------------------------------	-----------	-----------

A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	5.462.920	5.630.168
---	------------------	------------------

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) materie prime, suss., di cons. e merci	328.295	315.087
---	---------	---------

7) per servizi	2.149.447	2.349.135
----------------	-----------	-----------

8) per godimento di beni di terzi	158.113	156.679
-----------------------------------	---------	---------

9) per il personale:		
----------------------	--	--

a) salari e stipendi	2.051.382	2.239.982
----------------------	-----------	-----------

b) oneri sociali	633.962	686.025
------------------	---------	---------

c) trattamento di fine rapporto	153.427	167.628
---------------------------------	---------	---------

e) altri costi	1.607	1.715
----------------	-------	-------

9 TOTALE per il personale:	2.840.378	3.095.350
----------------------------	-----------	-----------

10) ammortamenti e svalutazioni:		
----------------------------------	--	--

a) ammort. immobilizz. immateriali	149.817	169.376
------------------------------------	---------	---------

b) ammort. immobilizz. materiali	847.205	731.499
----------------------------------	---------	---------

d) svalutaz. crediti (att.circ.)e disp.liq.		
---	--	--

d1) svalutaz. crediti (attivo circ.)	109.198	80.000
--------------------------------------	---------	--------

d TOTALE svalutaz. crediti (att.circ.)e disp.liq.	109.198	80.000
---	---------	--------

10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	1.106.220	980.875
--	-----------	---------

11) variaz.riman.di mat.prime,suss.di cons.e merci	(5.282)	37.874
--	---------	--------

12) accantonamenti per rischi	4.959	150.000
-------------------------------	-------	---------

14) oneri diversi di gestione	401.668	404.418
-------------------------------	---------	---------

B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	6.983.798	7.489.418
--	------------------	------------------

A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	(1.520.878)	(1.859.250)
--	--------------------	--------------------

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

16) Altri proventi finanziari:		
<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti</i>		
<i>d4) da altri</i>	661	830
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	661	830
16 TOTALE Altri proventi finanziari:	661	830
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
<i>d) debiti verso banche</i>	605.231	614.580
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	605.231	614.580
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(604.570)	(613.750)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		
<i>a) plusvalenze da alien. (non rientranti n.5)</i>	1.550.085	0
<i>c) altri proventi straord. (non rientr. n.5)</i>	98.290	6.212.048
20 TOTALE Proventi straordinari	1.648.375	6.212.048
21) Oneri straordinari		
<i>d) altri oneri straordinari</i>	80.724	2.695.135
21 TOTALE Oneri straordinari	80.724	2.695.135
20-21 TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	1.567.651	3.516.913
A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	(557.797)	1.043.913
22) Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipate		
<i>a) imposte correnti</i>	99.260	204.268
<i>b) imposte differite</i>	341.019	0
<i>c) imposte anticipate</i>	286.706	(205.542)
22 TOTALE Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipat	153.573	409.810
23) Utile (perdite) dell'esercizio	(711.370)	634.103

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

L'AMMINISTRATORE UNICO

DOTT. RAFFAELLI FABRIZIO



TERME DI MONTECATINI S.P.A.
Sede in MONTECATINI TERME, VIALE VERDI 41
Capitale sociale 26.753.620,00 i.v.

Cod. Fiscale 00466670585
Iscritta al Registro delle Imprese di PISTOIA nr. 00466670585
Nr. R.E.A. 68340

esercizio dal 01/01/2014 al 31/12/2014

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

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2014
(Redatta in forma estesa ai sensi dell'art. 2427 del codice civile)

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2014 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 sopracitate 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 sulla base del contratto di Mutuo originario.

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 31/12/2014 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%.

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 31/12/2014 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.

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.

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. È inoltre presente una cassa assegni dell'importo di € 250.000 relativa alla caparra ricevuta in data 31.12.2014 per la vendita del Teatro Verdi; assegno "bancato" nei primi giorni del 2015.

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 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

E I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Saldo al 31/12/2014	868.136
Saldo al 31/12/2013	961.624
Variazioni	-93.488

Sono così formate:

*** Spese impianto e ampliamento**

Movimenti	Valori
Costo originario	121.009
Ammortamenti eserc. precedenti	-98.059
Incrementi dell'esercizio	2.785
Ammortamenti dell'esercizio	-10.962
Valore netto fine esercizio	14.773

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

Movimenti	Valori
Costo originario	331.954
Ammortamenti eserc. precedenti	-304.340
Incrementi dell'esercizio	2.185
Ammortamenti dell'esercizio	-18.832
Valore netto fine esercizio	10.967

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

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

*** Marchi**

Movimenti	Valori
Costo originario	29.643
Ammortamenti eserc. precedenti	-20.610
Incrementi dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	-2.964
Valore netto fine esercizio	6.069

*** Altri beni**

Movimenti	Valori
Costo originario	1.435.266
Ammortamenti eserc. precedenti	-533.239
Incrementi dell'esercizio	51.359
Ammortamenti dell'esercizio	-117.059
Valore netto fine esercizio	836.327

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 31/12/2014	55.128.028
Saldo al 31/12/2013	55.457.590
Variazioni	-329.562

Sono così formate:

Terreni e parchi

Movimenti	Valori
Valore originario	335.549
Incrementi nell'esercizio	11.407
decrementi nell'esercizio	0
Rivalutazioni eserc. preced.	0
Rivalutazione D.L. 185/08	3.167.529
Valore netto fine esercizio	3.514.485

Fabbricati civili

Movimenti	Valori
Valore originario	87.727
Incrementi nell'esercizio	0
Ammortamenti es.zi prec.ti	4.857
Rivalutazione D.L. 185/08	124.896
Valore netto fine esercizio	207.766

Fabbricati industriali

Movimenti	Valori
Valore originario	22.893.984
Incrementi nell'esercizio	58.238
Decrementi nell'esercizio	66.193
Ammortamenti es.zi prec.ti	-4.627.849
Ammortam. eserc. in corso	-266.811
Rivalutazioni eserc. preced.	4.299.000
Rivalutazione D.L. 185/08	9.026.657
Valore netto fine esercizio	31.317.026

Impianti e macchinari

Movimenti	Valori
Valore originario	13.689.107
Incrementi nell'esercizio	66.279
Decrementi nell'esercizio	0
Ammortamenti es.zi prec.ti	-9.490.379
Ammortam. eserc. in corso	-459.606
Rivalutazioni eserc. preced.	1.025.000
Valore netto fine esercizio	4.830.401

Attrezzatura industriale e commerciale

Movimenti	Valori
Valore originario	1.353.628
Incrementi nell'esercizio	1.010
Decrementi nell'esercizio	0
Ammortamenti es.zi prec.ti	-1.064.244
Ammortamenti eserc. in cor.	-28.221
Rivalutazioni eserc. prec.	6.000
Valore netto fine esercizio	268.173

Altri beni

Movimenti	Valori
Valore originario	3.094.953
Incrementi nell'esercizio	13.785
Decrementi nell'esercizio	0
Ammortamenti es.zi prec.ti	-2.263.473
Ammortamento eserc. in cor.	-92.567
Rivalutazioni eser. preced.	6.000
Valore netto fine esercizio	758.698

La voce "Altri beni" pari a 758,698 è così composta:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Mobili, arredi e Macchine d'ufficio	30.846	22.013	-8.833
Mobili e arredi Centro Benessere	5.090	4.204	-886
Mobili e Arredi Grocco	2.835	1.285	-1.550
Macchine Elettroniche d'ufficio	27.675	20.382	-7.293
Arredi Nuove Terme Redi	260.079	211.653	-48.426
Automezzi	17.127	5.333	-11.794
Quadri	493.828	493.828	0
Totali	837.480	758.698	-78.782

Immobilizzazioni in corso e acconti

Movimenti	Valori
Valore originario	13.849.873
Ammortamenti eserc. precedenti	0
Ammortamenti dell'esercizio	0
Incrementi dell'esercizio	381.606
Decrementi dell'esercizio	0
Valore netto fine esercizio	14.231.479

Le immobilizzazioni in corso sono formate come segue:

Masterplan Fuksas	1.020.000
Terme Leopoldine	12.734.173
Terme La Salute	181.298
Pozzo captazione acque	129.593
Terme Tettuccio	141.737
Terme Regina	13.462
Tempio Rinfresco	11.216
TOTALE	14.231.479

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.

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Saldo al 31/12/2014	8.882,445
Saldo al 31/12/2013	8.882,445
Variazioni	0

Sono così formate:

Partecipazioni in società controllate

Movimenti	Valori
Valore al 01/01/2014	8.869.000
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
Valore al 31/12/2014	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 01/01/2014	8.280
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
Valore netto al 31/12/2014	8.280
Variazioni	0

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 "Le 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. Si fa presente che la società "Le Terme di Montecatini SpA" è stata dichiarata fallita nel corso del 2014. Le partecipazioni sono possedute direttamente.

Azioni proprie

Movimenti	Valori
Valore al 01/01/2014	5.165
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
Valore netto al 31/12/2014	5.165
Variazioni	0

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 € 14.773 ed è composta da:

Descrizione	2014	2013	Variazioni
Parcelle notarili	14.773	22.950	-8.177

Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità

La voce "Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità" ammonta in totale a € 10.967 e risulta così composta:

Descrizione	2014	2013	Variazioni
Spese di pubblicità	8.985	22.443	-13.458
Spese rilancio prodotti termali	1.982	5.171	-3.189
TOTALE	10.967	27.614	-16.647

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

CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

La voce presenta un saldo di € 375.000 pari alla quota parte dell'aumento capitale sociale sottoscritto dal socio Comune nel corso del 2014, ma versata nel corso del 2015.

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 31/12/2014 è pari a € 6.183.805. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a € 1.281.471.

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 € 68.818.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le seguenti variazioni:

Saldo al 31/12/2014	68.818
Saldo al 31/12/2013	63.536
Variazioni	+5.282

Le rimanenze finali sono così composte:

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	variazioni
Prodotti finiti e merci	63.536	68.818	+5.282

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 € 4.146.535.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le seguenti variazioni:

Saldo al 31/12/2013	3.996.944
Saldo al 31/12/2014	4.146.535
Variazioni	+149.591

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Crediti	4.146.535	3.996.944	149.591
Verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	2.244.232	1.338.042	906.190
Clienti	623.716	986.547	-362.831
Clienti fatture da emettere	1.809.714	431.495	1.378.219
Fondo svalutazione crediti	-189.198	-80.000	-109.198
Crediti tributari scadenti entro 12 mesi	73.879	88.850	-14.971
Erario c/ritenute interessi attivi	117	179	-62
Ires da compensare	0	0	0
Ritenuta acconto attiva	11.949	12.924	-975
Irap da compensare	51.471	73.407	-21.936
Erario c/iva	10.342	2.340	8.002
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	30.260	701.978	-671.718
Crediti per imposte ant. IRES	30.260	701.978	-671.718
Imposte anticipate esigibili oltre l'esercizio successivo	1.376.012	1.434.553	-58.541
Crediti per imposte ant. IRES	1.376.012	1.434.553	-58.541
Verso altri scadenti entro i 12 mesi	8.969	14.495	-5.526
Acconto INAIL	8.969	8.149	820
Note di credito da ricevere	0	6.346	-6.346
Verso altri scadenti oltre l'esercizio successivo	324.330	330.173	-5.843
Crediti vari oltre l'esercizio	324.330	330.173	-5.843

La voce "Crediti per imposte anticipate IRES" pari ad € 1.406.272 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 € 967.458

2) sui fondi rischi per consulenze legali - contenziosi dipendenti e varie per un importo di € 438.814.

Si ritiene opportuno evidenziare che l'importo di € 30.260, 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 2014 verrà compensato, in misura pari all'80%, con le perdite fiscali degli esercizi precedenti da cui, in parte, originavano le imposte anticipate.

La composizione dei crediti verso clienti è la seguente:

	2014	2013	Variazioni
ASL 3 Pistoia	415.773	695.741	-279.968
Affittuari	127.627	127.104	523
Tour operator	15.864	6.254	9.610
Alberghi	15.595	24.720	-9.125
Altri clienti nazionali	45.623	132.728	-87.105
Altri clienti esteri	3.234	0	3.234
Clienti	623.716	986.547	-362.831
Clienti fatture da emettere	1.809.714	431.495	1.378.219
Fondo svalutazione crediti	-189.198	-80.000	-109.198
TOTALE CLIENTI	2.244.232	1.338.042	906.190

Il forte incremento nella voce "Fatture da emettere" è dovuto al credito verso la Nuova Teatro Verdi srl per la vendita del ramo di azienda Teatro Verdi avvenuta in data 30.12.2014.

Le altre fatture da emettere sono così composte:

affittuari	491.695
ASL	14.011
varie	2.008

Come si evince dalla tabella di cui sopra l'importo delle altre fatture da emettere è rappresentato quasi interamente da ricavi immobiliari di competenza fino al 31 dicembre 2014.

Variazioni Disponibilità Liquide

Le disponibilità liquide, evidenziate nell'attivo dello stato patrimoniale alla voce "C.IV", ammontano a € 1.968.452.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le seguenti variazioni:

Saldo al 31/12/2014	1.968.452
Saldo al 31/12/2013	841.854
Variazioni	1.126.598

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Depositi bancari e postali	1.709.204	834.584	874.620
Assegni	250.000	0	250.000
Denaro e valori in casso	9.248	7.270	1.978

La voce "assegni" è rappresentata dalla caparra ricevuta in data 31.12.2014 per la vendita del Teatro Verdi; assegno "bancato" nei primi giorni del 2015.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei ed i risconti attivi, evidenziati nella sezione "attivo" dello stato patrimoniale alla voce "D", ammontano a € 107.796.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le seguenti variazioni:

Saldo al 31/12/2014	107.796
Saldo al 31/12/2013	143.009
Variazioni	-35.213

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Ratei attivi	22.419	5.679	16.740
Risconti attivi	85.377	137.330	-51.953

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

PASSIVO

Voce A - PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto ammonta a € 33.482.760, ed evidenzia una variazione in aumento di Euro 2.413.630.

Il patrimonio netto risulta essere suddiviso nelle sottovoci che in dettaglio si riportano nel prospetto che segue:

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2013	Variazioni
I - Capitale	26.753.620	23.253.620	3.500.000
III - Riserva di rivalutazione	6.594.406	6.594.406	0
IV - Riserva legale	1.089.395	455.292	634.103
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	(711.370)	634.103	-1.345.473
Totale patrimonio Netto	33.857.760	31.069.130	2.413.630

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

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		31.089.130

Patrimonio netto	Consistenza iniziale 2014	Decrementi	Incrementi	Utile/perdita d'esercizio	Consistenza finale 2014
Capitale Sociale	23.253.620	0	3.500.000	0	26.753.620
Ris. da rivalutaz.	6.594.406	0	0	0	6.594.406
Riserva legale	455.292	0	634.103	0	1.089.395
Ris. azioni proprie	5.165	0	0	0	5.165
Altre riserve	126.544	0	0	0	126.544
Ut/perd. d'eser.	634.103	0	-634.103	-711.370	-711.370
Tot.Patrim.Netto	31.089.130	0	3.500.000	-711.370	33.887.760

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 31/12/2014	6.691.626
Saldo al 31/12/2013	6.698.542
Variazioni	-6.916

Descrizione F.do	Esistenza ai 31/12/2013	Incrementi dell'esercizio	Riduzioni dell'esercizio	Esistenza ai 31/12/2014
Fondo per imposte differite ires	3.442.250	0	0	3.442.250
Fondo per imposte differite irap	590.114	0	0	590.114
Fondo imposte differite su plusvalenza	972.332	341.019	-324.111	989.240
Fondo imposte esercizi precedenti	63.184	0	0	63.184
Fondo rischi consulenze legali	215.681	0	-22.270	193.411
Fondo rischi contenzioso dipendenti	24.435	0	0	24.435
Fondo rischi cause varie	1.381.554	280.000	-281.554	1.380.000
Fondo borse di studio ed altre iniziative	8.994	0	0	8.994
Totali	6.698.544	621.018	-627.935	6.691.626

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 in oggetto è stato inoltre aumentato dell'importo di € 341.019 pari all'importo dell'Ires sui 4/5 della plusvalenza realizzata nel corso del 2014 dalla vendita del Teatro Verdi avvenuta con atto del Notaio Lenzi in data 31.12.2014. L'importo complessivo della plusvalenza realizzata è pari ad € 1.550.085.

Il fondo rischi cause varie è stato incrementato dell'importo di € 280.000 e ridotto dell'importo di € 281.554. In particolare la riduzione riguarda il precedente accantonamento effettuato in virtù degli avvisi di notula dell'Avv. Giovannelli e relativi all'ottenimento di contributi ministeriali a fondo perduto.

L'accantonamento venne effettuato poiché l'Avv. Giovannelli, in virtù dell'incarico a suo tempo ricevuto, aveva il diritto di richiedere il pagamento delle proprie spettanze nel momento in cui la società fosse stata ammessa in graduatoria per l'ottenimento di suddetti contributi.

Nel corso dell'anno 2014 lo stesso Avv. Giovannelli, dopo diversi colloqui avuti con l'Amministratore Unico, ha fatto pervenire alla società una lettera con la quale chiarisce che il suo diritto a richiedere il pagamento delle citate spettanze sorgerà solo al momento in cui tali contributi verranno effettivamente erogati alla società. Pertanto, venendo meno il rischio di dover sostenere le suddette spese in via anticipata rispetto all'ottenimento dei contributi, il fondo è stato stornato dell'importo di € 281.554 pari all'accantonamento precedentemente effettuato.

Di converso nel corso dell'esercizio sono stati accantonati allo stesso fondo € 280.000 per interessi maturati nei confronti della CMSA (€ 100.000), per il contenzioso fiscale in essere relativo all'anno di imposta 2011 (€ 100.000) e per ulteriori rischi (€ 80.000).

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 31/12/2014	1.037.539
Saldo al 31/12/2013	1.205.709
Variazioni	-168.170

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Esistenza all'inizio dell'esercizio	1.205.709
Accantonamento dell'esercizio	153.427
Utilizzo dell'esercizio	-321.597
VALORE NETTO FINE ESERCIZIO	1.037.539

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 € 29.008.289.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le seguenti variazioni:

Saldo al 31/12/2014	29.008.289
Saldo al 31/12/2013	30.658.834
Variazioni	-1.650.545

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 31/12/2014	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Debiti	29.008.289	30.658.834	-1.650.545
Debiti v/banche esigibili entro l'es. successivo	9.308.135	9.021.614	286.521
Banche c/c	761.245	472.870	288.375
Banche c/anticipi	298.194	548.744	-250.550
Finanziamenti a breve	248.696	0	248.696
Finanz. pool entro anno succ.	8.000.000	8.000.000	0
Debiti v/fornitori esigibili entro l'es. successivo	5.463.785	7.018.279	-1.554.494
Fornitori	3.979.492	3.634.389	345.103
Fornitori fatt. da ricevere	1.484.293	3.383.890	-1.899.597
Obbligazioni	810.000	810.000	0
Obbligazioni	810.000	810.000	0
Debiti tributari scadenti entro l'esercizio successivo	427.552	1.054.372	-626.820
Debiti v/ritenute di acconto	72.604	33.593	39.011
Debiti per irpef dipendenti	77.987	89.454	-11.467
Iva c/erario	0	0	0
Debiti IRAP	91.695	53.852	37.843
Debiti IRES	185.266	877.473	-692.207
Debiti v/istituti di previdenza e sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	60.746	91.523	-30.777
Rivalutazione T.F.R.	0	50	-50
Debiti v/inps dipendenti	60.746	91.473	-30.727
Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	883.872	305.911	577.961

Debiti per paghe	86.365	88.201	-1.836
Debiti per quote sindacali	992	222	770
Debiti per TFR da liquidare	41.509	0	41.509
Debiti v/Ebiterme	18.115	14.900	3.215
Note di credito da emettere	0	1.523	-1.523
Debito vs. Regione	300.000	0	300.000
Debiti diversi	436.891	201.065	235.826
Debiti v/banche oltre l'esercizio successivo	11.996.000	11.996.000	0
Mutui passivi	11.996.000	11.996.000	0
Altri debiti scadenti oltre l'esercizio successivo	58.199	361.135	-302.936
Debiti cauzioni affitti	58.199	61.135	-2.936
Debito vs Regione	0	300.000	-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 € 949.996.

Saldo al 31/12/2014	949.996
Saldo al 31/12/2013	714.787
Variazioni	235.209

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Ratei passivi	922.230	703.488	218.742
Risconti Passivi	27.766	11.299	16.467

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

**PARTICIPAZIONI (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	8.814.953
Perdita esercizio 2013	-13.541
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 si ricorda 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 31.12.2014 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.

Nel corso del 2014 sono state portate avanti con il pool di Banche le trattative per la riattivazione del finanziamento e per la modifica di alcune clausole contrattuali. Per un più approfondito dettaglio delle suddette trattative si rimanda alla Relazione sulla Gestione dell'Amministratore Unico.

Il prestito obbligazionario verrà a scadenza nel 2023.

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, NONCHÉ 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.

La composizione della voce "altri fondi" è la seguente:

5) Altri fondi sono rappresentati dai fondi costituiti per oneri consulenze legali, contenziosi legali, per oneri derivanti dal contratto di appalto, per contenziosi fiscali e per altri rischi generici.

F.do per borse di studio ed iniziative varie	8.995
F.do rischi generici	1.380.000
Fondo rischi contenzioso dipendenti	24.435
Fondo rischi consulenze legali	193.410

In particolare il Fondo rischi generici è così composto:

Contenzioso Multimedica	700.000
Rischio oneri finanziari su contratto di appalto	500.000
Contenzioso fiscale anno 2011	100.000
Altri rischi	80.000
Totale	1.380.000

Movimenti dell'anno	
Esistenza iniziale	1.630.664
Utilizzi	-22.270
Riduzioni per esubero	-281.554
Incremento per giroconto da debiti vari	0
Accantonamenti	280.000
Esistenza a fine esercizio	1.606.840

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	26.753.620	26.753.620	0	0
Riserva di rivalutazione ex DL 185/08	6.594.406	0	0	6.594.406
Riserva legale	1.089.395	0	1.089.395	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	26.753.620		
Ris. di rivalutazione	6.594.406	A-B-C	6.594.406
Riserva legale	1.089.395	A-B	1.089.395
Ris. per azioni proprie	5.165		0
Altre riserve	126.544	A-B-C	126.544
Utile (perdita)	(711.370)	0	

(*) 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	0	0	3.000.000	0	3.500.000
Riserva legale	0	0	0	103.407	0	634.103
Riserva straordinaria	0	0	0	0	0	0
Riserve riv. 413/91	0	0	0	0	0	0
Riserva riv. 185/2008	1.671.111	0	0	0	0	0

**AMMONTARE DEGLI INTERESSI 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 parte degli 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 € 143.725.

**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 € 115.222 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	31/12/14	31/12/13	Variazioni
Servizi termali terapeutici a pagamento	1.592.593	1.641.037	-48.444
Servizi termali terapeutici S.S.N.	1.847.023	1.891.188	-44.165
Servizi termali benessere	275.935	318.416	-42.481
Visite mediche	88.118	93.598	-5.480
Ricavi piscina termale	267.679	268.600	-921
Servizi fotografici	11.700	17.282	-5.582
Visite turistiche stabilimenti	95.851	95.249	602
Vendita bicchieri	355	526	-171
Vendita merchandising	6.053	7.633	-1.580
Ingresso eventi	1.154	0	1.154
Vendita cosmetici	70.762	84.987	-14.225
Totali	4.257.223	4.418.516	-161.293

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 € 1.205.697 (€ 1.211.652 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	31/12/14	31/12/13	Variazioni
Proventi immobiliari	831.406	793.012	38.394
Contributi in conto esercizio	319.736	379.743	-60.007
Altri ricavi e proventi	54.555	38.897	15.658
Totali	1.205.697	1.211.652	-5.955

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 € 2.149.447 (€ 2.349.135 nel precedente esercizio) registrando una variazione in diminuzione di € 199.688.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 158.113 (€ 156.679 nel precedente esercizio) registrando una variazione in aumento di € 1.434.

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	31/12/14	31/12/13	Variazioni
Noleggi vari	25.082	24.831	251
Canoni di leasing beni immobili	133.031	131.848	1.183
Totali	158.113	156.679	1.434

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 401.668 (€ 404.418 nel precedente esercizio) registrando una variazione in diminuzione di € 2.750.

Costo del personale

Il costo del personale ammonta a € 2.840.378 (€ 3.095.350 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	31/12/14	31/12/13	Variazioni
Salari e stipendi	2.051.382	2.239.982	-188.600
Contributi I.n.p.s.	611.828	659.014	-47.186
Contributi I.n.a.i.l.	20.640	25.483	-4.843
Indennità di anzianità	153.427	167.628	-14.201
Altri oneri vari	3.101	3.243	-142
Totali	2.840.378	3.095.350	-254.972

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.

	Esercizio	2014	Esercizio	2013	
	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	1,240,068	341.019	0	0	341.019
Ammortamenti anticipati	0	0	0	0	
Riassorbimento imposte differite su plusvalenza	1,178,585	324.111	1.178,585	324.111	0
Totale imposte differite	0	0	0	0	0
Imposte attinenti a perdite fiscali	0	0	536.529	147.545	-147.545
Imposte anticipate su fondi rischi	4,960	1,364	90.110	24.780	-23.416
Imposte anticipate su utilizzo fondo rischi	30.942	8,509	0	0	8.509
Riassorbimento imposte anticipate attinenti a perdite fiscali precedenti	0	30.260	0	701.978	-671.718
Imposte anticipate IRES su beni venduti oggetto di rivalutazione ex DL 185/2008	0	0	0	0	0

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

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	2.552.650	
Base imponibile su cui calcolare l'IRES	638.162	
IRES corrente	27,50%	175.495

2013

Descrizione	Valori	Imposte
Risultato prima delle imposte	-557.797	
Onere fiscale Teorico (%)	27,50%	0
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	0	
Totale	-557.797	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	0	
Totale	-557.797	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	1.178.585	
Totale	620.788	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	-483.241	
Totale	137.547	
Imponibile fiscale	0	
Imposte correnti sul reddito d'esercizio (%)	27,50%	37,825
Abbattimento 80% base imponibile con perdite	110.038	
Base imponibile su cui calcolare l'IRES	27.509	
IRES corrente	27,50%	7,565

Determinazione dell'imponibile IRAP

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 riverteranno 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

Descrizione	Valori	Imposte
Valore contabile	1.433.657	
Totale	1.433.657	
Onere fiscale teorico (%)	3,90%	55,913
Differenza temporanea tassabile in esercizi successivi	0	
Totale	1.433.657	
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi	0	
Totale	1.433.657	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Totale	1.433.657	
Differenze che non si riverteranno in esercizi successivi	1.892.387	
Valore della produzione	3.326.044	
Deduzione ex art. 11 comma 1 lett. a	0	
Deduzione forfettaria art. 11 comma 4bis	0	
Altre deduzioni	-974.884	
Totale imponibile IRAP	2.351.160	
IRAP corrente	3,90%	91,695

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 2014, tenuto conto della dichiarazione dei redditi che la società dovrà presentare.

Imposte	31/12/14	31/12/13	Variazioni
Imposte correnti	-99.260	-204.268	-105.008
IRES	-7.565	-175.975	-168.410
IRAP	-91.695	-28.773	62.922
Imposte differite e anticipate	-54.313	-205.542	-151.229
Imposte anticipate IRES	0	0	0
Imposte anticipate IRAP	0	0	-0
IRES imposte differite	-341.019	0	-341.019
IRES imposte anticipate	286.706	-205.542	492.248
Totale	-153.573	-409.810	-206.237

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

- 1) fondi rischi per consulenze legali – contenziosi dipendenti e varie
- 2) 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 2014.

COMPOSIZIONE DEL PERSONALE

Art. 2427, n. 15 Codice Civile

Le informazioni concernenti il personale sono le seguenti:

	Fine eserc. 2013	Assunti	Licenziati	Passaggi categoria	Dipendenti Finali 2014	Media
Dirigenti	0	0	0	0	0	0
Quadri	5	1	0	0	6	5,5
Impiegati	29	29	26	0	32	37
Operai	31	72	71	0	32	54,25
Totale	65	102	97	0	70	96,83

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 31/12/2014 sono i seguenti:

Amministratore Unico	27.440
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 26.378.620 è rappresentato da:

Categorie di azioni	Numero azioni	Valore nominale	Capitale sociale
Ordinarie	18.413.620	1	18.413.620
Azioni privilegiate	8.340.000	1	8.340.000
TOTALE	26.753.620		26.753.620

Occorre segnalare che in data 18.02.2014 il socio Regione ha effettuato il versamento di € 3.000.000 in virtù dell'aumento di capitale sottoscritto nel corso dell'anno precedente. L'aumento corrisponde a n. 3.000.000 di azioni ordinarie.

In data 14.08.2014 il socio Comune ha effettuato il versamento di € 125.000 in virtù di aumento di capitale sottoscritto nel corso dell'anno 2014 per l'importo complessivo di € 500.000. L'aumento corrisponde a n. 500.000 di azioni ordinarie. Come già ricordato gli ulteriori € 375.000 sono stati versati nel corso del 2015.

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 CARATTERISTICA 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		778.396,98
Interessi passivi di competenza dell'esercizio		30.429,00
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		329.525,68
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 € 135.000 per l'attività di implementazione dei servizi offerti presso lo Stabilimento termale "La Salute", quali l'apertura gratuita serale e tutti gli eventi di intrattenimento organizzati, nonché per la valorizzazione dell'ampio parco;
- 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 € 95.000 per partecipazione al progetto promozione del territorio;
- Il Comune ha concesso un contributo di € 25.000 per una serie di iniziative svolte dalle Terme di Montecatini per la valorizzazione del patrimonio liberty della città;
- Il Comune ha concesso un contributo di € 20.000 per contributo assegnato al Comune ad CCIAA per l'attività di implementazione dei servizi offerti presso lo stabilimento termale "La Salute".

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 D.L. 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.

RENDICONTO FINANZIARIO

In ossequio al nuovo Principio Contabile n. 10 si riporta di seguito il Rendiconto Finanziario della società riclassificato secondo il metodo indiretto.

Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto	2014
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)	
Utile (perdita) dell'esercizio	-€ 711.370
Imposte sul reddito	€ 153.573
Interessi passivi/(interessi attivi)	€ 604.570
(Dividendi)	€ 0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-€ 1.567.651
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-€ 1.520.878
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	
Accantonamenti ai fondi	€ 267.584
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 997.022
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	€ 1.264.606
Variazioni del capitale circolante netto	
Decremento/(incremento) delle rimanenze	-€ 5.282
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-€ 906.190
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-€ 1.554.494
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	€ 35.213
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	€ 235.209
Altre variazioni del capitale circolante netto	€ 147.861
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-€ 2.047.683
Altre rettifiche	
Interessi incassati/(pagati)	-€ 604.570

(Imposte sul reddito pagate)	-€ 780.393
Dividendi incassati	€ 0
Utilizzo dei fondi	-€ 745.606
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-€ 2.130.569
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-€ 4.434.524
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
Immobilizzazioni materiali	€ 1.050.008
(Investimenti)	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 1.050.008
Immobilizzazioni immateriali	-€ 56.329
(Investimenti)	-€ 56.329
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0
Immobilizzazioni finanziarie	€ 0
(Investimenti)	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	€ 993.679
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Accensione finanziamenti	0
Rimborso finanziamenti	0
Mezzi propri	
Aumento di capitale a pagamento	3125000
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3125000
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	-315845
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2014	-8179760
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2014	-8495605
	840077
	-1155922

Tale risultato trova conferma nel **Conto Economico**, che rappresenta la gestione dal 1/1/14 al 31/12/14, riassunto come segue:

Valore della produzione

(ricavi non finanziari) € 5.462.920

Costi della produzione

(costi non finanziari) € (6.983.798)

Differenza € **(1.859.250)**

Proventi e oneri finanziari € (604.570)

Rettifiche di valore di

attività finanziarie € ---

Proventi e oneri straordinari € 1.567.651

Risultato prima delle imposte € **(557.797)**

Imposte sul reddito

dell'esercizio correnti,

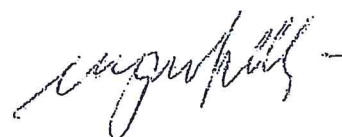
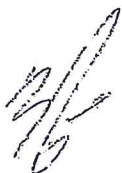
differite e anticipate € (153.573)

Utile o (Perdite) dell'esercizio € **(711.370)**

I criteri di valutazione nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/14 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.

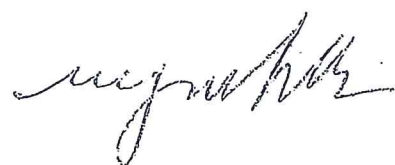
Al Collegio Sindacale non sono pervenute nell'esercizio 2014 denunce ai sensi dell'art. 2408 Codice Civile e/o esposti.

Per quanto ci compete specificatamente osserviamo:

Gestione ordinaria:

Come già accaduto nei precedenti esercizi anche nell'esercizio oggetto di esame, la gestione ordinaria della società chiude con una consistente perdita pari a euro 2.125.448. Questo fatto è spiacevole, ma era prevedibile, quando si tenga conto che sull'ammontare dei ricavi complessivi di euro 4.257.223, che caratterizzano questa gestione, euro 1.847.023 si riferiscono a servizi termali terapeutici del S.S.N. dove la società non ha nessun margine di utile. I rimanenti ricavi dei servizi termali terapeutici a pagamento insieme agli altri servizi prestati e beni venduti non sono certo stati sufficienti a controbilanciare il mancato margine di profitto in precedenza citato. I costi della gestione caratteristica sono di una consistenza tale che per arrivare ad un punto di pareggio presupponevano un volume di affari ben più elevato rispetto a quello realizzato attualmente dalla società.

Si dà atto che il margine operativo lordo in questo esercizio è migliorato rispetto a quello precedente per un ammontare di euro 318.676 per effetto di una diminuzione del costo del personale, che comunque rimane sempre molto alto considerata che la sua incidenza sui ricavi per prestazione di servizi è del 66,7%. Sono diminuiti inoltre i costi relativi alle materie prime e soprattutto quelli relativi alla prestazione di servizi. Rimane invece sostanzialmente immutato nel conto economico il peso degli oneri finanziari, con un incidenza del 14,2% come logica conseguenza della forte esposizione debitoria della società nei confronti del sistema bancario. E' nostro dovere, come più volte rilevato nel tempo, mettere in evidenza che un'incidenza sui ricavi della gestione ordinaria di oltre l'80% solo dei due costi relativi al personale e agli oneri finanziari può pregiudicare, se non vengono intraprese le opportune iniziative la continuità aziendale.



Malgrado quindi il diligente lavoro svolto dall'amministratore per ottenere in questo particolare contesto il massimo risparmio possibile, si deve prendere atto che anche questa riduzione dei costi della gestione ordinaria non è stata sufficiente a conseguire un margine operativo positivo e pertanto bisognerà pensare, come i soci ben sanno essendo stati costantemente informati sull'andamento della gestione sociale, di risolvere il problema cercando di incrementare i ricavi attraverso un'offerta di servizi più qualificata ed appetibile per la clientela pagante.

Per realizzare, tuttavia, questo obiettivo è necessario fare quegli investimenti già previsti nel piano industriale, ma che a tutt'oggi in gran parte aspettano ancora di essere concretizzati.

Gestione straordinaria

La perdita sopra menzionata della gestione ordinaria risulta in bilancio ridimensionata per effetto del risultato positivo della gestione straordinaria di euro 1.567.651. Dalla somma algebrica di questi due valori scaturisce il risultato d'esercizio prima delle imposte che si attesta, con segno negativo, ad euro 557.797 e che sale, dopo il calcolo delle imposte ad euro 711.370 che rappresenta il risultato finale con il quale questo esercizio si chiude.

Quest'anno quindi le plusvalenze ottenute dalla vendita degli immobili non sono state sufficienti a ripianare la perdita derivante dalla gestione ordinaria come è avvenuto negli anni precedenti. Questo fatto però non è rilevante se non sotto l'aspetto numerico perché, come questo Collegio ha rilevato nelle relazioni al bilancio dei due esercizi precedenti, ciò che conta, ai fini della valutazione dell'efficienza aziendale, sono i risultati della gestione caratteristica e non quelli della gestione straordinaria che non hanno un rapporto diretto con l'oggetto dell'attività sociale.

Situazione creditoria

Per quanto riguarda i crediti nei confronti dei clienti per fatture emesse per prestazioni di servizi e vendita di beni per euro 664.547 e fatture da emettere per euro 507.714 è stato calcolato un fondo di svalutazione di euro 189.198. Risulta però qualche perplessità se detto fondo possa essere adeguato poiché fra i crediti da

incassare c'è quello nei confronti della società Elsa s.r.l. per complessivi euro 299.029 che attualmente gestisce, sulla base di un discutibile contratto di affitto fatto in passato, il ramo di azienda "Panteraie." Con detta società infatti si è aperto un contenzioso per la sua morosità e non esiste in merito specifica documentazione che possa garantire che la svalutazione effettuata possa essere sufficientemente adeguata.

Situazione debitoria della società

Dall'esame del bilancio risulta che la società è fortemente indebitata sia con il sistema bancario per euro 21.304.135 sia con i fornitori per euro 5.463.785. Tuttavia, mentre con le banche il debito deriva da mutui contratti e quindi da finanziamenti a medio e lungo termine per un importo di euro 19.996.000, il debito nei confronti dei fornitori ha una scadenza molto più breve ed in parte risulta scaduto e non onorato.

Quest'ultimo fatto può esporre la società a far fronte ad azioni giudiziarie che potrebbero sfociare in decreti ingiuntivi e successivi pignoramenti con tutte le conseguenze negative che si possano facilmente immaginare. Si rileva inoltre in merito alle inadempienze, come evidenziato anche dall'amministratore unico nella sua relazione, che la società non ha ancora rimborsato al pool di banche che hanno erogato i prestiti, quattro milioni di euro relativi al finanziamento rotativo. Per tale importo risulta essere stata fatta segnalazione alla centrale dei rischi.

Non si può trascurare nell'analisi della situazione debitoria il debito non ancora quantificato esistente nei confronti dell'ATI, la società costruttrice alla quale era stato affidato l'appalto per i lavori da eseguire presso lo stabilimento "Terme Leopoldine", per interessi di ritardo pagamento ed oneri di fermo cantiere. Fra l'altro, come rileva l'amministratore nella sua relazione, la definizione sull'ammontare di questo debito ed il relativo accordo in termini di pagamento risulta necessaria per l'erogazione da parte del Pool di banche dell'ultima parte del finanziamento a suo tempo concesso. Stante quanto in precedenza esposto il Collegio invita la società a risolvere questo problema con la massima urgenza.

Da evidenziare inoltre come debiti potenziali in termini di imposte, interessi e sanzioni, quelli che potrebbero nascere per effetto di un accertamento fatto dall'agenzia delle entrate relativamente all'esercizio 2011, sul quale pende un ricorso, e successive segnalazioni per gli esercizi 2012 e 2013.

Situazione finanziaria

Quanto sopra complessivamente illustrato evidenzia il perdurare delle notevoli difficoltà economico/finanziarie della società e sulle quali è necessario da parte dei soci, come già indicato nella precedente relazione al bilancio 2013, intervenire quanto prima con auspicabili finanziamenti diretti che non comportino né impegni alla restituzione del capitale né oneri per interessi passivi, unitamente ad un piano industriale realmente attuabile che non può essere vincolata al solo finanziamento esterno o alla sola vendita degli immobili non strategici per l'attività sociale, tanto più oggi alla luce della crisi che caratterizza il mercato immobiliare che non offre alcuna certezza in termini temporali e non solo di quando e quanto si potrà realizzare dalla vendita degli stessi.

CONCLUSIONI

Il Collegio Sindacale, tenuto conto di quanto sopra esposto, formula il proprio assenso all'approvazione del bilancio in esame e della destinazione del risultato d'esercizio.

Il Collegio Sindacale

Dott. Mauro Monti

Presidente

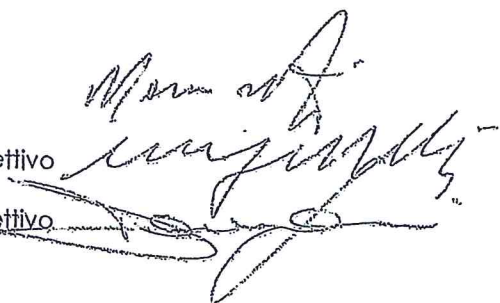
Dott. Rag. Mario Giuseppe Iozzelli

Sindaco Effettivo

Dott.ssa Daniela Lari

Sindaco Effettivo

Montecatini Terme, il 13 aprile 2015



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 Morgagni, 6
50144 Firenze
Italy

T 0039 (0) 55 480112
F 0039 (0) 55 489707
E info.firenze@ria.it, glt.com
W 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 2014. 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 2014.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio delle Terme di Montecatini S.p.A. al 31 dicembre 2014 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 conferma il trend di risultati economici negativi a livello operativo, sia pure in maniera ridotta rispetto all'esercizio precedente per effetto delle azioni di risanamento economico avviate dalla Società 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 dell'aumento di capitale sociale per euro 3.800 migliaia, deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 20 maggio 2014, finalizzato agli investimenti presso lo stabilimento Tuttuccio,
- allo sblocco dell'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. Nel corso dell'esercizio 2014, come previsto nel Piano Industriale, è proseguito il piano di dismissioni degli immobili aziendali attraverso la cessione del ramo d'azienda Teatro Verdi, realizzando una plusvalenza di euro 1.550 migliaia,
- al miglioramento della liquidità aziendale attraverso gli introiti finanziari derivanti dall'incasso del credito relativo alla vendita del ramo di azienda Teatro Verdi e dall'ottenimento di nuove linee di fido a breve da parte degli istituti di credito,
- all'ulteriore contenimento dei costi aziendali con il miglioramento del margine operativo della gestione corrente.

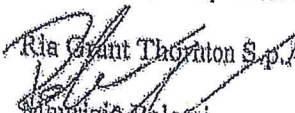
Il risanamento economico e finanziario della Società è pertanto legato al buon esito delle iniziative in corso indicate dall'Amministratore Unico.

4.3. In seguito ad una attività di verifica condotta nell'esercizio 2014, l'Agenzia delle Entrate ha notificato alla Società, un avviso di accertamento relativo al periodo di imposta dell'anno 2011, con segnalazioni anche sugli anni 2012 e 2013.

L'Amministratore Unico, come indicato nella relazione sulla gestione, tenuto conto delle considerazioni espresse dal consulente fiscale della Società, ha ritenuto di operare uno specifico accantonamento al fondo rischi e oneri di euro 100 migliaia nel bilancio al 31 dicembre 2014.

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 2014.


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

Firenze, 13 aprile 2015

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