

TERME DI MONTECATINI SPA

Società soggetta a direzione e coordinamento di REGIONE TOSCANA

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

Bilancio al 31/12/2017

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

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

	31.12.2017	31.12.2016	01/01/2016	Note
Patrimonio netto				(10)
Capitale sociale	26.753.620	26.753.620	26.753.620	
Riserva legale	1.089.395	1.089.395	1.089.395	
Altre reserve	2.938.839	2.938.835	5.997.483	
Riserve da valutazione	239.327	143.636	0	
Riserva First Time Adoption	2.623.946	2.623.946	2.623.946	
Utile d'esercizio	-675.179	-2.899.443	0	
Utili/Perdite portati a nuovo	-2.899.443	0	-3.058.648	
TOTALE PATRIMONIO NETTO	30.070.505	30.649.989	33.405.796	
Passività non correnti				
Debiti finanziari non correnti	931.500	891.000	850.500	
Benefici ai dipendenti	643.205	729.414	860.996	(11)
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.959.101	2.770.262	2.369.323	(12)
Debiti per imposte differite	11.505.690	11.917.310	12.465.388	(13)
Altre passività non correnti	0	55.986	55.970	
Totale Passività non correnti	18.039.496	16.363.972	16.602.177	
Passività correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori	21.577.038	20.704.055	20.682.736	(14)
Debiti verso fornitori	4.768.151	4.604.883	4.319.475	(15)
Debiti verso società di leasing	836.440	836.041	859.576	
Debiti tributari	1.407.302	306.198	328.908	(16)
Altre passività correnti	1.844.934	1.584.934	1.530.935	(17)
Ratei e risconti passivi	399.655	323.390	234.434	(18)
Totale passività correnti	30.833.520	28.359.501	27.956.064	
TOTALE PASSIVITA'	48.873.016	44.723.473	44.558.241	
TOTALE PATRIMONIO NETTO E	78.943.521	75.373.462	77.964.037	

CONTO ECONOMICO SEPARATO E COMPLESSIVO

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

RENDICONTO FINANZIARIO

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

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

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

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO

Struttura e Attività della società

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

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

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

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

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

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

Criteri di valutazione

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

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

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

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

Indagine sulla continuità aziendale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventi successivi

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

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

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

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

Transizione

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

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

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

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

Nel presente documento sono pertanto esposti:

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

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

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

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

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

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

Prospetti di bilancio

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

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

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

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

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

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

Uso di stime e valutazioni

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

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

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

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

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

Valore recuperabile delle attività non correnti

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

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

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

Ammortamenti

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

Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

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

Fondo svalutazione crediti

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

Piani a benefici definiti

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

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

Passività potenziali

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

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

Principi contabili rilevanti

Attività immateriali

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

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

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

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

Elenco per singola categoria, con percentuale di ammortamento

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

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

Le spese "incrementative" sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni.

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

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

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

Perdite di valore ("Impairment")

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

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

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

Partecipazioni

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

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

Locazioni finanziarie e operativi

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

Rimanenze

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

Crediti commerciali

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

Attività finanziarie

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

Cassa e mezzi equivalenti

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

Benefici ai dipendenti

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

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

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

Accantonamenti

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

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono classificate secondo la sostanza degli accordi contrattuali che li hanno generati e in accordo con le rispettive definizioni di passività. I debiti risultano iscritti al loro valore nominale, corrispondente al presumibile valore di estinzione.

Debiti commerciali

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

Ricavi e costi

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

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

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

Oneri e proventi finanziari

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

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

Imposte sul reddito

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

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

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

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

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

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

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

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

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

RICLASSIFICHE

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

Le riclassifiche dello Stato Patrimoniale sono relative a:

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

Le principali riclassifiche del Conto Economico sono relative a:

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

RETTIFICHE

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

ATTIVITA' NON CORRENTI

(1) Immobili, impianti e macchinari

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

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni	Totale immobili, impianti e macchinari
Movimentazioni 2016					
saldo al 1/1/2016	65.761.039	4.343.273	242.602	687.079	71.033.993
Acquisti	44.265	26.591		2.981	73.837
Capitalizzazioni	0	0	0	0	-
Alienazioni	56.986	-	-	-	56.986
Ammortamenti	545.972	501.307	17.169	62.743	1.127.191
Riclassificazioni	4.078.856	17.225	0	0	4.096.081
saldo al 31/12/2016	61.123.490	3.851.332	225.433	627.317	65.827.572
di cui					
Costo storico	65.748.318	13.820.540	1.354.145	3.273.917	84.196.920
Rivalutazioni	-	1.025.000	6.000	6.000	1.037.000
Fondo ammortamento	545.972	10.976.983	1.134.712	2.652.600	15.310.267
Riclassificazioni	4.078.856	17.225	0	0	4.096.081
Valore di bilancio 2016	61.123.490	3.851.332	225.433	627.317	65.827.572
Riclassificazioni	4.078.856	17.225	0	0	4.096.081
Movimentazioni 2017					
Acquisti	-	8.882	1.061	546	10.489
Capitalizzazioni					-
Alienazioni	63.002	-	-	-	63.002
Ammortamenti	546.373	455.461	16.489	60.733	1.079.056
Svalutazioni	1.302.468	-	-	-	1.302.468
Riclassificazioni	3.499.562	12.675			3.512.237
saldo al 31/12/2017	59.790.941	3.409.303	210.005	567.130	63.977.379
di cui					
Costo storico	65.685.316	13.829.422	1.355.206	3.274.463	84.144.407
Rivalutazioni	-	1.025.000	6.000	6.000	1.037.000
Fondo ammortamento	2.394.813	11.432.444	1.151.201	2.713.333	17.691.791
Riclassificazioni	3.499.562	-12675	0	0	3.512.237

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

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

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

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

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

(2) Beni in leasing

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

(3) Attività immateriali

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

(4) Partecipazioni in imprese controllate

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

	31/12/2017	31/12/2016
Partecipazioni in controllate	3.771.000	3.771.000
	3.771.000	3.771.000

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

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

Crediti per imposte anticipate

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

ATTIVITA' CORRENTI

(5) Rimanenze

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

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

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

Di seguito si riportano le variazioni corrispondenti alle singole categorie:

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

(6) Crediti commerciali

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

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

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

I crediti verso clienti sono stati svalutati per €222.264.

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

(7) Altre attività finanziarie

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Cassa e mezzi equivalenti

La variazione è dettagliata nel rendiconto finanziario.

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

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

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

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

(9) Attività non correnti possedute per la vendita

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

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

PATRIMONIO NETTO

(10) Patrimonio netto

Il Patrimonio Netto è così formato:

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

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

Riportiamo di seguito l'analisi della disponibilità delle riserve:

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

NOTE:

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

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

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

PASSIVITA' NON CORRENTI

(11) Benefici per i dipendenti

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

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

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

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

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

(12) Fondi per rischi ed oneri futuri

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

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

La seguente tabella identifica le variazioni intervenute.

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

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

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

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

(13) Debiti per imposte differite

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

- €4.020.126 si riferisce alla rivalutazione avvenuta nel corso del 2008 che ha avuto valenza esclusivamente civilistica e a fondo imposte esercizi precedenti;
- €7.269.259 derivante dall'applicazione del metodo del deemed cost sugli immobili con il passaggio agli IAS/IFRS e con l'iscrizione del bene in leasing. Tali rideterminazioni di valore hanno effetto solo sotto il profilo civilistico e, per questo, necessitano di un accantonamento per l'iscrizione delle plusvalenze latenti emerse con la suddetta rivalutazione. Si rileva ai fini della lettura del conto economico che il fondo imposte differite è stato riassorbito nel corso dell'esercizio per €316.020 a seguito di: svalutazione degli immobili effettuata nel corso dell'esercizio e della minusvalenza latente derivante dalla vendita dell'immobile destinato alla vendita e per € 31.203 per la riduzione di valore del bene in leasing. È stato, quindi, alimentato sempre nell'esercizio un importo pari a €15.752, originato da ammortamenti fiscali dei cespiti eccedenti gli ammortamenti contabili;
- €216.305 è dovuto all'iscrizione in bilancio della fiscalità differita sulla rateizzazione delle plusvalenze contabili sorte a seguito delle vendite immobiliari avvenute nell'esercizio 2014 e 2016. Il fondo imposte differite è stato riassorbito per €80.148 per effetto della quota di variazione fiscale relativa alle plusvalenze differite fiscalmente nei precedenti esercizi.

PASSIVITA' CORRENTI

(14) Debiti verso banche e altri finanziatori

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

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

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

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

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

(15) Debiti commerciali

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

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

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

(16) Debiti tributari

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

(17) Altre passività correnti

La voce altre passività correnti si compone come segue:

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

(18) Ratei e risconti

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

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO

(19) Ricavi

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

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

I ricavi termali sono essenzialmente così composti

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

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

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

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

(21) Servizi e godimento beni di terzi

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

(22) Costi per il personale

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

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

(23) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

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

(24) Perdite, accantonamenti e svalutazioni

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

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

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

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

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

(25) Proventi e oneri finanziari

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

Di seguito, è fornito il dettaglio degli oneri finanziari:

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

(26) Imposte sul reddito

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

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

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

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

Informativa sugli strumenti finanziari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Operazioni con parti correlate

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	27.831	16.494

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGIONE TOSCANA
DATI ESSENZIALI DEL RENDICONTO GENERALE 2017

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

Copertura della perdita

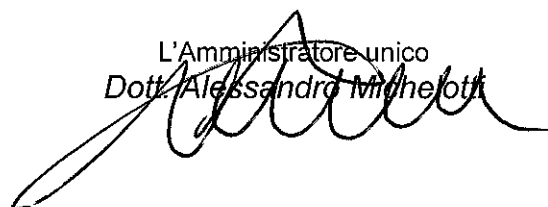
Ai fini della copertura delle perdite d'esercizio 2016 e 2017, rideterminate a seguito del passaggio agli IAS/IFRS – pari a complessivi € 3.574.622– sono state prese in considerazione le riserve di patrimonio netto, così come riportate nella Nota Integrativa, e segnatamente i criteri di utilizzabilità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

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

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

Montecatini Terme, 5 aprile 2019

L'Amministratore unico
Dott. Alessandro Michelotti



Allegato 1 - Transizione ai principi contabili internazionali (IFRS)

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

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

Tali prospetti evidenziano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riclassifiche

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

Le riclassifiche dello Stato Patrimoniale sono relative a:

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

Le principali riclassifiche del Conto Economico sono relative a:

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

Rettifiche

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

Voci di stato patrimoniale – ATTIVITA'

Immobili, impianti e macchinari– Nota (1)

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

Tale operazione ha comportato:

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

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

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

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

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

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

Beni in leasing- Nota (2)

Leasing finanziario su immobile

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

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

Partecipazioni in imprese controllate- Nota (3)

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

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

Imposte anticipate – Nota (4)

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

Ratei e risconti attivi- Nota (5)

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

Voci di stato patrimoniale – PASSIVITA'

Benefici ai dipendenti- Nota (6)

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

Imposte differite - Nota (7)

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

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

Debiti verso banche e altri finanziatori- Nota (8)

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

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

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

Voci di conto economico

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

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

Effetti fiscali derivanti dal passaggio

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

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

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

PROSPETTO DI RICONCILIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO

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

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

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

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

Effetti sul rendiconto finanziario al 31 dicembre 2016

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

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

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

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

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