

TERME ANTICA QUERCIOAIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	VIA TRIESTE 22 - 53040 RAPOLANO TERME (SI)
Codice Fiscale	80003660521
Numero Rea	SI 000000076557
P.I.	00303690523
Capitale Sociale Euro	259.548 i.v.
Forma giuridica	Societa' per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	960420
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	25.978	32.776
II - Immobilizzazioni materiali	6.551.535	8.266.564
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.831	2.831
Totale immobilizzazioni (B)	6.580.344	8.302.171
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	44.257	59.696
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	555.858	437.849
Totale crediti	555.858	437.849
IV - Disponibilità liquide	1.163.370	923.414
Totale attivo circolante (C)	1.763.485	1.420.959
D) Ratei e risconti	13.193	25.802
Totale attivo	8.357.022	9.748.932
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.607.505	2.607.505
IV - Riserva legale	73.708	73.708
VI - Altre riserve	931.900	2.925.962
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.208.720	1.909.360
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	49.413	(1.866.872)
Totale patrimonio netto	5.130.794	5.909.211
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	216.144	218.212
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.255.517	2.763.306
Totale debiti	2.973.701	3.591.565
E) Ratei e risconti	36.383	29.944
Totale passivo	8.357.022	9.748.932

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.216.934	1.389.022
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	239.212	163.048
altri	43.740	38.174
Totale altri ricavi e proventi	282.952	201.222
Totale valore della produzione	2.499.886	1.590.244
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	158.144	120.398
7) per servizi	1.064.448	1.015.086
8) per godimento di beni di terzi	42.154	71.355
9) per il personale		
a) salari e stipendi	508.559	445.424
b) oneri sociali	156.110	139.657
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	55.173	51.773
c) trattamento di fine rapporto	49.901	51.773
d) trattamento di quiescenza e simili	5.272	0
Totale costi per il personale	719.842	636.854
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	322.303	1.477.968
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.543	8.194
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	313.760	303.542
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	1.166.232
Totale ammortamenti e svalutazioni	322.303	1.477.968
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	15.438	15.371
14) oneri diversi di gestione	86.398	81.417
Totale costi della produzione	2.408.727	3.418.449
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	91.159	(1.828.205)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3.382	658
Totale proventi diversi dai precedenti	3.382	658
Totale altri proventi finanziari	3.382	658
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	44.750	39.247
Totale interessi e altri oneri finanziari	44.750	39.247
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(41.368)	(38.589)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	49.791	(1.866.794)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	378	0
imposte relative a esercizi precedenti	0	78
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	378	78
21) Utile (perdita) dell'esercizio	49.413	(1.866.872)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Signori azionisti.

Il presente bilancio, sottoposto ad esame ed approvazione, evidenzia un utile d'esercizio di € 49.413,36

La società svolge esclusivamente l'attività di gestione di uno stabilimento termale a Rapolano Terme - Siena in quanto in corso d'anno si sono concluse le operazioni di vendita dello stabilimento "Terme di Petriolo" di Monticiano (SI).

Il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, ultimo comma, c.c.:

- lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE;

- i dati della nota integrativa sono espressi in unità di euro in quanto garantiscono una migliore intelligibilità del documento.

L'ottenimento dell'utile, in un anno in cui lo stabilimento ha avuto prolungati periodi di inattività e la costante presenza della pandemia da Covid-19, è un risultato molto positivo e incoraggiante per gli anni a venire.

Gli investimenti, che sin dall'anno precedente sono stati effettuati per gestire l'attività in sicurezza da Covid-19, hanno dato ottimi risultati garantendo l'incolumità ai clienti e al nostro personale.

Da tener presente che il risultato è stato inciso dalle spese sostenute per la gestione dello stabilimento di Monticiano, rimasto sempre inattivo e per il quale la vendita si è conclusa in data 24.06.2021.

Purtroppo non è ancora stato debellato il virus Covid-19 che, continuando a manifestarsi con le sue varianti, condiziona inevitabilmente la gestione 2022, a questo si sommano i venti di guerra che impongono un'ulteriore attenzione sulla previsione della gestione futura, ma che non rilevano sul bilancio di quest'anno.

La guerra Ucraina/Russia essendo iniziata il 24.2.2022 non incide su questo bilancio.

Date le premesse, l'incertezza sulla qualità dei ricavi nella proiezione temporale a dodici mesi fa intuire un fattore di rischio evidente, ma è altrettanto vero che la presenza storica sul mercato di questa società, la sua elevata qualità dei servizi offerti, il tutto associato sia ad investimenti pubblicitari sia ad una attentissima gestione dei costi, fa valutare in modo positivo la capacità persistente della Società a produrre reddito.

La Società ha una robusta capitalizzazione, presenta un rapporto tra il capitale proprio e quello di terzi pari al 61,40% dimostrando una struttura finanziaria equilibrata, accompagnata da un CCN pari ad € 1.022.111 che dimostra un equilibrio finanziario.

Tali indici e considerazioni dimostrano l'effettiva esistenza della continuità aziendale.

Principi di redazione

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;

Si precisa inoltre che:

- ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi;
- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del conto economico.

Non si segnalano, inoltre fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

Le immobilizzazioni finanziarie sono state valutate in base al criterio generale del costo.

Sono composte da quote del Conai per € 5,21 e quote della Banca Centro per € 2.826,00.

Le merci e le scorte varie in giacenza sono state valutate al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali per i quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 5, codice civile.

Criteri di valutazione applicati

la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento.

Altre informazioni

La presente nota integrativa, è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del codice civile ed ai principi contabili nazionali, nella versione rivista e aggiornata dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

Il capitale sociale è detenuto per il 78,21% da enti pubblici rendendo la società una società a controllo pubblico "congiunto".

Nota integrativa abbreviata, attivo

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	235.725	12.997.760	-	13.233.485
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	202.949	4.747.568		4.950.517
Valore di bilancio	32.776	8.266.564	2.831	8.302.171
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	1.745	203.999	-	205.744
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	1.605.268	-	1.605.268
Ammortamento dell'esercizio	8.543	313.760		322.303
Totale variazioni	(6.798)	(1.715.029)	-	(1.721.827)
Valore di fine esercizio				
Costo	237.470	11.027.874	-	11.265.344
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	211.492	4.487.939		4.699.431
Valore di bilancio	25.978	6.551.535	2.831	6.580.344

Le immobilizzazioni materiali sono immobilizzazioni tecniche che per destinazione sono soggette ad un durevole utilizzo nell'impresa e sono iscritte all'attivo della situazione patrimoniale in base ai costi effettivamente sostenuti per l'acquisto inclusi costi accessori direttamente attribuibili.

E' stata effettuata la separazione contabile del valore del terreno dal fabbricato sovrastante. La Società ammortizza i fabbricati al netto dello scorporo del terreno. Gli ammortamenti pregressi ante 2007 del terreno sono accantonati ad uno specifico fondo.

I cespiti, così valutati sono direttamente rettificati dagli ammortamenti.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate valutando l'utilizzo, la destinazione e la durata economica-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Fabbricati 3%
 Pozzi 2%
 Costruzioni leggere 5%
 Mobili e arredi 5%

Attrezzatura specifica 6,25%
Impianto depurazione acque e fumi 7,5%
Autoveicoli da trasporto 10%
Autovetture 12,5%
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio 6%
Macchine elettroniche d'ufficio 10%

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

Oneri finanziari capitalizzati

Al costo dei beni non è stata imputata alcuna quota di interessi passivi.
Nessuna immobilizzazione è mai stata oggetto di rivalutazione monetaria.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il debito per TFR è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti che regolano il rapporto di lavoro per il personale dipendente.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	218.212
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	49.901
Utilizzo nell'esercizio	51.969
Totale variazioni	(2.068)
Valore di fine esercizio	216.144

L'importo accantonato rappresenta l'effettivo debito per TFR della società alla fine dell'esercizio verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ed al netto di quanto già versato ai vari fondi complementari di pensione sulla base delle scelte effettuate dal personale dipendente.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale.

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

Risultano contratti di mutuo, ancora in scadenza per € 2.441.748,5 per i quali sono attive le seguenti garanzie ipotecarie iscritte sull'immobile di Rapolano Terme:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 17.04.2020 al n. 764 registro particolare e successiva ipoteca volontaria di rinnovazione iscritta in data 19.03.2020 al n. 450 registro particolare per € 2.600.000 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA a garanzia di un mutuo di originarie lire 1.300.000;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 19.07.2002 al n. 1.579 registro particolare per € 1.650.000 a favore della Monte dei Paschi di Siena Merchant a garanzia di un mutuo di originarie euro 825.000;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 02.01.2004 al n. 4 registro particolare per € 300.000 a favore della Monte dei Paschi di Siena Merchant a garanzia di un mutuo di originarie euro 150.000;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 27.10.2005 al n. 3.146 registro particolare per € 1.600.000 a favore della Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa SpA a garanzia di un mutuo di originarie euro 800.000;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 20.01.2009 al n. 76 registro particolare per € 600.000 a favore della Monte dei Paschi di Siena capital service banca per le imprese Spa a garanzia di un mutuo di originarie euro 300.000;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 10.07.2002 al n. 831 registro particolare per € 390.000 a favore della Finanziaria Senese di Sviluppo Spa a garanzia di un mutuo di originarie euro 300.000;

- Ipoteca volontaria iscritta in data 21.07.2020 al n. 1033 registro particolare per € 2.400.000 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA a garanzia di un mutuo di originarie lire 1.200.000;

Nel corso dell'anno 2021 la società si è avvalsa della moratoria sui mutui regolamentata a partire dal Decreto Cura Italia a tutti gli altri decreti che si sono susseguiti.

Il capitale residuo dei mutui con scadenza oltre i cinque anni ammonta ad € 1.364.111,87.

Patrimonio Netto

Non risultano variazioni nella consistenza del capitale sociale che è stato interamente versato e il cui ammontare è di € 259.548,00.

La riserva da sovrapprezzo azioni ha origine dall'atto di trasformazione in SpA e dagli aumenti di capitale sociale avvenuti negli anni 1999, 2001, 2009, 2011 e 2013. Ammonta ad € 2.607.505,19.

La riserva legale è composta da utili accantonati di cui € 17.110,00 formatasi ante 2008, € 43.557,25 formatasi nel periodo 2009/2016 ed € 13.040,35 formatasi dal 2017 per un totale di € 73.707,60

Le altre riserve, per un totale di € 931.900,10 sono composte:

- dalla riserva straordinaria, formata dall'accantonamento, a norma dello statuto, del 10% degli utili conseguiti, di cui € 34.219,99 formatasi ante 2008, € 161.489,49 formatasi nel periodo 2009/2016 ed € 31.154,14 formatasi dal 2017 per un totale di € 226.863,62. E' una riserva di utili;
- da una riserva di capitale, formatasi con il netto della situazione patrimoniale 01.01.1997 redatta a seguito atto di trasformazione in Società per Azioni diminuito delle perdite di esercizio degli anni dal 1997 al 2002 compreso e incrementato dall'arrotondamento effettuato sull'ultimo aumento del capitale conclusosi in data 30.03.2013 per un totale di € 705.036,48. E' una riserva di capitale distribuibile;

Gli utili portati a nuovo sono € 1.208.719,93 al netto di quanto distribuito ai soci e a quanto destinato alla riserva legale e straordinaria, di cui € 181.175,28 formatasi ante 2008, € 1.027.544,65 formatasi nel periodo 2009/2016.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

La società applica ed rimane aggiornata sugli obblighi imposti dalla normativa europea in materia di privacy GDPR. E' nominato il DPO e sono attuate tutte le misure necessarie per la tutela dei dati.

Dati sull'occupazione

Il numero medio dei dipendenti in forza durante il decorso dell'esercizio ripartito per categoria è il seguente:

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	8
Operai	21
Totale Dipendenti	30

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

I compensi agli amministratori e sindaci vengono rappresentati nel seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	18.022	11.258

Non sono state fatte anticipazioni né concessi crediti o assunti impegni per conto di Amministratori e Sindaci.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha costituito all'interno del patrimonio della società alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ex art. 2447-bis, lettera a), c.c. e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dall'art. 2447-bis, lettera b), c.c..

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

La società non ha concluso operazioni con parti correlate tranne i contratti di somministrazione di acque termali conclusi con il comune di Rapolano Terme con canone annuo di € di € 32.588,53 e con il comune di Monticiano con canone per sei mesi di € 3.750,00.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Dopo la chiusura dell'esercizio c'è da evidenziare quanto già inserito nella parte iniziale della nota integrativa, in merito al perdurare della pandemia da COVID-19 che nonostante l'avanzato stato delle vaccinazioni perversa con varianti sempre diverse. La struttura offre in sicurezza i propri servizi e la clientela nei primi due mesi ha risposto in modo molto positivo ma la guerra in Ucraina ha contratto di nuovo gli afflussi.

Azioni proprie e di società controllanti

La società non possiede, né ha acquistato o ceduto, azioni proprie o azioni o quote di società controllanti.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Informativa di cui alla legge 4.8.2017, n. 124, art. 1, co. 125-129:

Nel corso dell'anno 2021 sono stati ricevuti i seguenti aiuti di stato:

Credito imposta per investimenti pubblicitari (art 57/bis DL 50/17)	608,00 €
INPS - Decontribuzione (art. 43 DL 73/21)	45.294,16 €
Contributi a fondo perduto (art.1 DL 41/21 decreto sostegni)	49.465,00 €
(art.1 DL 73/21 decreto sostegni/bis)	49.465,00 €
(comma 5 art.1 DL 73/21 decreto sostegni /bis)	1.735,00 €
(art. 32 DL 73 - sanificazione)	11.552,00 €
(art,1 commi 16/27 DL 73 contr perequativo)	71.093,00 €

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il Consiglio di amministrazione propone, a norma di Statuto, l'accantonamento a riserva straordinaria il 10% dell'utile conseguito e il restante a riserva di utili.

Nota integrativa, parte finale

Le imposte sul reddito accantonate ammontano ad € 378,00 relative all'imposta IRAP.

La società non ha conseguito proventi da partecipazioni di cui all'articolo 2425 n. 15 codice civile.

Non sono stati effettuati finanziamenti alla società da parte dei soci con obbligo di restituzione.

Non sono state effettuate operazioni di leasing finanziario.

Si ritiene che non ci siano ulteriori informazioni da fornire, oltre a quelle richieste da specifiche disposizioni di legge, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del conto economico dell'esercizio.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il conto economico dell'esercizio.

Corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Ivo Coppola