



Verbale

Il giorno 27 aprile 2018, alle ore 15,00, presso gli uffici del dirigente del settore economico finanziario del Comune di Castellammare di Stabia, si è riunita l'assemblea ordinaria di SINT spa, giusta convocazione ns prot. 120 del 20 aprile 2018 per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Approvazione del progetto di bilancio chiuso al 31.12.2017; delibere inerenti e conseguenti;
2. Varie ed eventuali.

Assume la presidenza dell'assemblea, ai sensi dell'art. 23 dello statuto, il dottor Biagio Vanacore, amministratore unico e legale rappresentante della società che constata e fa constatare che oltre a se medesimo sono presenti:

- il collegio sindacale nella persona del dott.ssa Stefania Amato, presidente, della dott.ssa Iolanda Concetta Longobardi e del dottor Gennaro Tramparulo, sindaci effettivi.
- l'azionista unico: Comune di Castellammare di Stabia, titolare dell'intero capitale sociale di € 4.277.254,00, costituito da n. 4.277.254 azioni del valore nominale di € 1,00 cadauna, nella persona del dottor Antonio Verdoliva, delegato dal Commissario straordinario del Comune di Castellammare di Stabia (prot. 20800 del 23.04.2018).
- E' inoltre presente il dottor Michele Starace, revisore legale della SINT S.p.A.;

Premesso che:

- tutte le azioni sociali del valore nominale di € 1,00 cadauna sono depositate nelle casse sociali;



Verbale

Il giorno 27 aprile 2018, alle ore 15,00, presso gli uffici del dirigente del settore economico finanziario del Comune di Castellammare di Stabia, si è riunita l'assemblea ordinaria di SINT spa, giusta convocazione ns prot. 120 del 20 aprile 2018 per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Approvazione del progetto di bilancio chiuso al 31.12.2017; delibere inerenti e conseguenti;
2. Varie ed eventuali.

Assume la presidenza dell'assemblea, ai sensi dell'art. 23 dello statuto, il dottor Biagio Vanacore, amministratore unico e legale rappresentante della società che constata e fa constatare che oltre a se medesimo sono presenti:

- il collegio sindacale nella persona del dott.ssa Stefania Amato, presidente, della dott.ssa Iolanda Concetta Longobardi e del dottor Gennaro Tramparulo, sindaci effettivi.
- l'azionista unico: Comune di Castellammare di Stabia, titolare dell'intero capitale sociale di € 4.277.254,00, costituito da n. 4.277.254 azioni del valore nominale di € 1,00 cadauna, nella persona del dottor Antonio Verdoliva, delegato dal Commissario straordinario del Comune di Castellammare di Stabia (prot. 20800 del 23.04.2018).
- E' inoltre presente il dottor Michele Starace, revisore legale della SINT S.p.A.;

Premesso che:

- tutte le azioni sociali del valore nominale di € 1,00 cadauna sono depositate nelle casse sociali;



Da poi lettura integrale della relazione sulla gestione al 31.12.2017, dei prospetti di bilancio e della nota integrativa, commentandone le principali voci ed evidenziando che sul risultato negativo hanno inciso gli ammortamenti materiali pari ad € 1.481.977, dovuti principalmente agli ammortamenti sul maggior valore degli immobili, per € 1.370.371, calcolati sull'incremento del valore storico dei cespiti termali ed alberghieri, iscritti nell'attivo patrimoniale nell'esercizio 2008, in virtù della rivalutazione operata, ai soli fini civilistici, ai sensi della legge n. 2/2009, i costi per servizi per € 184.667 e gli oneri diversi di gestione per € 292.088, dovuti principalmente all'IMU e Tasi 2017 di € 237.710.

Il patrimonio netto risulta essere di € 14.358.910 comprensivo della riserva di rivalutazione di € 9.942.568, della riserva legale di € 27.648 e della riserva utili di € 495.308.

Prende la parola il presidente del collegio sindacale che dà lettura integrale della relazione dell'organo di controllo, che si allega al presente verbale, esprimendo parere favorevole circa l'approvazione del medesimo e che non ci sono obiezioni in merito alla proposta dell'amministratore di utilizzare la riserva straordinaria per il ripianamento della perdita.

Prende la parola il revisore legale che dà lettura integrale della propria relazione, che si allega al presente verbale, esprimendo parere favorevole all'approvazione del medesimo e alla copertura della perdita mediante la riserva straordinaria così come proposto dall'amministratore.

L'azionista, dottor Antonio Verdoliva, delegato dalla Commissione straordinaria, visto

- il parere favorevole del revisore legale;
- il parere favorevole del collegio sindacale;



- il parere dei revisori dell'Ente

letta la relazione dell'amministratore unico della società;

preso atto delle risultanze del bilancio approva il bilancio di esercizio 2017 in qualità di socio unico di maggioranza.

A tal fine l'azionista fa presente che tale decisione si basa sull'indicazione ricevuta dalla commissione straordinaria che ha sottoposto il bilancio 2017 della SINT nonché tutta la documentazione della deliberazione n. 88/2017 di Consiglio Comunale al collegio dei revisori del Comune per un parere tecnico contabile circa l'attuazione di quanto fatto da parte della SINT.

L'azionista pertanto si attiene a quanto consigliato dall'organo di revisione dell'Ente, di cui allega copia, rinviando una definitiva valutazione sulle scelte da operare nei confronti della SINT dopo la scadenza della prima fase della manifestazione di interesse di cui il dialogo competitivo art. 64 Dlgs 50/2016 per l'affidamento a soggetti privati dei beni denominati Nuove Terme, Antiche Terme, Hotel delle Terme e Caserma Cristallina, prevista per il 15 maggio c.a..

Pertanto dopo breve discussione l'assemblea all'unanimità delibera di:

1. approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2017 ed i suoi allegati;
2. di ripianare la perdita di esercizio 2017, pari a € 383.867,96, utilizzando la riserva straordinaria presente in bilancio.

Varie ed eventuali

Prende la parola l'amministratore unico della SINT che informa i presenti che non sono pervenute offerte relativamente alla vendita dell'area sportiva e dell'area campi da tennis, così come comunicato per vie brevi dal Protocollo del Comune di Castellammare di Stabia.



In attuazione al deliberato n. 88 del 27 novembre 2017 e tenuto conto che un'eventuale vendita a ribasso non sarebbe sufficiente al raggiungimento degli obiettivi aziendali l'amministratore ritiene prudenzialmente di non attuare vendite al ribasso e conseguentemente trasferisce la volontà di procedere mediante surroga al trasferimento di tali beni al Comune di Castellammare di Stabia al fine di adempiere agli impegni assunti nel Piano industriale della SINT, approvato con suddetta delibera di Consiglio Comunale.

L'azionista prende atto e si riserva determinazioni in merito in considerazione che tale argomento non è oggetto dell'odg della presente assemblea.

L'amministratore prende la parola mettendo in evidenza la problematica di Villa Ersilia relativamente alla stipula del contratto di locazione, così come previsto nel piano industriale, che non può prescindere, sentito il legale della società, dalla necessità di contestuale definizione, anche per via transattiva, del debito pregresso relativo agli anni dal 2015 al 2017 per i quali l'Ente ha detenuto l'immobile.

Inoltre mette in evidenza che tali risorse finanziarie relative alla transazione e al contratto di fitto sono necessarie e improcrastinabili per la gestione ordinaria della società e la salvaguardia della stessa, in considerazione delle mancate vendite e dell'atto di indirizzo ricevuto dall'azionista per la tutela del patrimonio aziendale e compendio immobiliare.

L'azionista si rifà a quanto già comunicato, come atto di indirizzo, alla SINT, con le richiamate note, facendo rilevare che la problematica di Villa Ersilia relativamente 2015-2016-2017 richiede un approfondimento per il



relativo e legittimo riconoscimento della documentazione amministrativa non del tutto rinvenuta negli uffici competenti.

L'amministratore informa che, in data 20 aprile 2018, è pervenuta alla società da parte dei legali di circa 30 ex dipendenti di Terme di Stabia la richiesta di annullamento, previa adozione di misure cautelari ai sensi dell'art. 55 e ss del D.lgs 104/2010, del bando di gara attraverso il dialogo competitivo di cui all'art. 64 del Dlgs 50/2016 per l'affidamento a soggetti privati della gestione e valorizzazione dei plessi denominati Nuove Terme, Antiche Terme, Caserma Cristallina, Hotel Terme, adducendo la mancanza della clausola sociale per i lavoratori della Terme di Stabia fallita.

A riguardo si informa che la società ha già dato mandato al legale per la relativa opposizione.

L'azionista fa presente che al momento non è a conoscenza delle determinazioni da parte della propria avvocatura comunale.

Alla luce di tali accadimenti l'amministratore unico, attualmente impegnato nella prima fase della manifestazione d'interesse, mediante il dialogo competitivo, e tenuto conto che alcuni potenziali investitori stanno manifestando forti incertezze e indecisioni alla partecipazione alla manifestazione stessa a causa di detti accadimenti, informa che sta valutando, di concerto con l'advisor e con il legale della società, la possibilità di prorogare la data di scadenza della presentazione delle domande relative alla suddetta manifestazione di interesse, fissata attualmente al 15 maggio 2018, per un periodo almeno pari a quello intercorso tra la data di notifica del ricorso e la pronuncia favorevole alla SINT del TAR.



L'azionista a riguardo mette in evidenza che l'argomento esula dalla delega ricevuta e il termine resta per il Comune il 15 maggio c.a., e comunque agli esiti del TAR.

L'azionista chiede di essere informato immediatamente delle decisioni che verranno prese dall'amministratore unico.

Non essendovi altro da deliberare, l'assemblea viene sciolta alle ore 17,30, dopo aver redatto, letto, approvato e sottoscritto il presente verbale.

IL SEGRETARIO

(Alessandra D'Andrea)

IL PRESIDENTE

(Biagio Vanacore)



**SOCIETÀ IMMOBILIARE NUOVE TERME
DI CASTELLAMMARE DI STABIA P. A.**

S.I.N.T.

**Azionista Unico
Comune di Castellammare di Stabia
Società soggetta a direzione e controllo**

**Sede sociale: Castellammare di Stabia (NA)
Viale delle Terme n. 3/5**

Capitale sociale Euro 4.277.254,00 interamente versato

Iscritta al R.E.A. di Napoli al n. 198769

Cod.fisc.00607330636- Part.Iva 01245011216

BILANCIO AL 31.12.2017



INDICE

- Organi sociali pag. I

Relazione sulla gestione pag. 2-4

Bilancio al 31.12.2017

- Stato Patrimoniale pag. 5-8

- Conto Economico pag. 9-10

- Nota Integrativa pag. 11-25

Relazione Collegio Sindacale

Relazione Revisore Legale



S.I.N.T. S.p.A.
Azionista Unico
Comune di Castellammare di Stabia

Organi sociali

Amministratore Unico

Dottor Biagio Vanacore
Amministratore Unico
(nominato con assemblea del 5 agosto 2016)

Collegio Sindacale

(nominati con assemblea del 5 agosto 2016 e ricomposizione il 6 febbraio 2017)

Dott.ssa Stefania Amato

Presidente

Dott.ssa Iolanda Concetta Longobardi

Sindaco effettivo

Dottor Gennaro Tramparulo

Sindaco effettivo

Revisore Legale

(nominato con assemblea del 4 settembre 2017)

Dottor Michele Starace



S.I.N.T. S.p.A.
Azionista Unico
Comune di Castellammare di Stabia

Sede Legale VIALE DELLE TERME N. 3/5 - CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI - C.F. e n. iscrizione 00607330636

Capitale sociale Euro 4.277.254,00 i.v.

Iscritta al R.E.A. di Napoli al n. 198769

P. IVA n. 01245011216

Relazione sulla gestione della situazione al 31/12/2017

Signori Azionisti

L'esercizio chiuso al 31/12/2017 di questa società, interamente controllata dal Comune di Castellammare di Stabia, riporta un risultato negativo di € 383.868 con un decremento di euro 1.449.999 rispetto all'anno precedente dovuto soprattutto alla vendita di alcune aree non strategiche così come da delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 15 dicembre 2016 e assemblea del 6 febbraio 2017.

Si evidenzia inoltre che hanno inciso notevolmente sui costi di bilancio gli ammortamenti materiali pari ad € 1.481.977, dovuti principalmente agli ammortamenti sul maggior valore degli immobili, per € 1.370.371, calcolati sull'incremento del valore storico dei cespiti termali ed alberghieri, iscritti nell'attivo patrimoniale nell'esercizio 2008, in virtù della rivalutazione operata, ai soli fini civilistici, ai sensi della legge n. 2/2009 e l'IMU e la TASI per € 237.710.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2017 è pari ad € 14.358.910 compresa la presenza in bilancio di una riserva patrimoniale di € 9.942.568 riveniente dalla rivalutazione dei beni effettuata al 31.12.2008; di una riserva legale di € 27.648 e di una riserva straordinaria di € 495.308.

Il capitale sociale è pari ad € 4.277.254 pari ad n. 4.277.254 azioni di € 1,00 caduna, detenute interamente dal Comune di Castellammare di Stabia.

Andamento complessivo della gestione

Il bilancio che questa relazione accompagna sintetizza l'attività che la SINT ha realizzato dal 1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017.

La società, in ottemperanza alla delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 15 dicembre 2016 e all'assemblea del 6 febbraio 2017, ha posto in vendita tramite indizione pubblica i primi 5 appezzamenti di terreno considerati non strategici per la società avendo un ricavo totale di euro 1.209.614.

Con tale ricavo la società è riuscita a pagare parte dei debiti pregressi, facendo accordi transattivi con il Monte dei Paschi di Siena, con alcuni fornitori e consulenti e Equitalia presentando la domanda di adesione agevolata.

Per quanto riguarda l'accordo transattivo con il Monte dei Paschi di Siena si è avuto un risparmio di circa euro 15.271,38 rispetto al mutuo iniziale del 2006 e di euro 301.932 rispetto a quello rimodulato nel 2011. Nel bilancio 2017 tale operazione ha determinato un provento finanziario di euro 44.683,31.

Relativamente agli accordi transattivi con i fornitori e consulenti si è avuto un risparmio di circa euro 38.795,25 rispetto a quanto dovuto.

Con la domanda di adesione agevolata la società ha avuto un risparmio di circa euro 39.823,66 e ha già pagato le prime tre rate per un importo complessivo di euro 121.938,14.

La società, in ottemperanza a quanto deliberato dall'assemblea del 31 luglio 2017, ha selezionato tramite bando pubblico l'Advisor che ha predisposto il Piano Industriale di SINT e che assisterà la società nell'iter per l'affidamento a soggetti terzi dei beni immobiliari denominati Nuove Terme,



Antiche Terme, Hotel delle Terme e Caserma Cristallina.

Il Piano Industriale è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 27 novembre 2017 e con assemblea dell'11 dicembre 2017.

In ottemperanza a quanto previsto dal Piano suddetto si è proceduto al fitto ultranovennale di Antiche Terme e Caserma Cristallina al fine di poterle valorizzare e affidarle insieme a Nuove Terme e Hotel delle Terme, tramite bando pubblico, a soggetti privati. Il bando di gara, tramite dialogo competitivo in base all'art. 64 del DLgs 50/2016, per l'affidamento a soggetti privati dei beni immobiliari di cui sopra è stato pubblicato in data 19 marzo 2018.

La società ha provveduto ad incaricare l'ing. Giuseppe Solimeo, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli con numero 6709, per la stesura di una relazione di stima dei danni ai beni della SINT. Dalla relazione si evince che per i danni agli immobili di proprietà della SINT non si deve procedere ad una svalutazione degli stessi in quanto il valore iscritto in bilancio è congruo al valore di mercato.

Attività istituzionali

Per quanto attiene al ruolo di gestore immobiliare, la SINT possiede il Complesso Termale denominato "Nuove Terme", l'Hotel delle Terme ed alcuni appezzamenti di terreno in Viale delle Puglie.

La società, grazie ai ricavi delle vendite sopra citate, ha dato, in data 11 agosto 2017, l'incarico ad una società di vigilanza per la sorveglianza armata e non armata dell'intero Complesso Termale e dell'Hotel delle Terme al fine di evitare ulteriori danni alle strutture.

Alla scadenza ha proceduto, in base all'art. 36 del contratto degli appalti, ad affidare l'incarico di sorveglianza sempre armata e non armata ad una società specializzata nel settore per la sorveglianza dell'intero Complesso Termale, Hotel delle Terme, parcheggio di Viale delle Puglie, Antiche Terme e Caserma Cristallina fino al 31 marzo 2018.

L'area sportiva in Viale delle Puglie è locata al Comune di Castellammare di Stabia, l'area campi da tennis sono locati al Tennis Club Gragnano mentre l'area parcheggio è gestita direttamente dalla società.

Andamento complessivo e settoriale della gestione

Passando all'analisi del risultato conseguito, si sottolinea che sulla perdita del 2017 hanno inciso soprattutto gli ammortamenti materiali e gli oneri diversi di gestione che riguardano principalmente l'IMU e la Tasi.

Investimenti

Nel corso del 2017 non sono stati effettuati investimenti.

Ricavi

I ricavi dell'esercizio per complessivi € 1.636.214 riguardano i fitti attivi per € 53.744 e altri ricavi per € 1.582.470.

I fitti attivi riguardano il fitto del parcheggio retrostante l'Hotel delle Terme per € 3.750, il fitto agli Alberghi Aba per € 9.674 e fitto dell'area sportiva al Comune di Castellammare di Stabia per € 40.320.

Gli altri ricavi si riferiscono:

- agli incassi del parcheggio e attività accessorie sito in Viale delle Puglie per euro 82.975;
- a altri proventi derivanti da attività accessorie per euro 39.594;



- alle vendite dei beni non strumentali per euro 1.209.614;
- a sopravvenienze attive per prescrizione ici 2010 e 2011 per euro 207.126;
- a sopravvenienze attive per prescrizioni fornitori per euro 34.266;
- a sopravvenienze attive per rimborso ex amministratore per euro 8.895.

Costi

I costi della produzione sono dovuti:

- materiali di consumo € 1.579;
- a servizi di € 184.667;
- costi del personale per € 90.263;
- ammortamenti per € 1.485.677;
- oneri diversi di gestione per € 292.088.

Proventi ed oneri finanziari

I proventi finanziari di € 45.359 sono principalmente dovuti all'accordo transattivo con il Monte dei Paschi di Siena. Gli oneri finanziari di € 11.167 rappresentano principalmente gli interessi di mora, per il periodo in esame, sul finanziamento BNL.

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Non è stata effettuata ulteriore rettifica di valore delle immobilizzazioni finanziarie.

Personale

L'organico della società è composto da due unità di cui un quadro e un operaio.

Proposte all'Assemblea degli Azionisti

Signori Azionisti,

esaurita l'esposizione dei dati numerici e delle relazioni che li accompagnano, si sottopone alla Vostra attenzione la situazione al 31 dicembre 2017, che espone una perdita di € 383.868. Si propone di ripianare tale perdita di € 383.868 mediante l'utilizzo della riserva straordinaria.

L'Amministratore Unico



298

S.I.N.T. S.p.A.
Azionista Unico
Comune di Castellammare di Stabia
Società soggetta a direzione e coordinamento del
Comune di Castellammare di Stabia

Sede Legale VIALE DELLE TERME N. 3/5 - CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI - C.F. e n. iscrizione 00607330636
Capitale sociale Euro 4.277.254,00 i.v.
Iscritta al R.E.A. di Napoli al n. 198769
P. IVA n. 01245011216

Situazione al 31/12/2017

Stato patrimoniale attivo	31/12/2017	31/12/2016
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
7) Altre		
	33.300	
	<u>33.300</u>	
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	19.302.102	20.733.621
2) Impianti e macchinario	145.168	219.058
3) Attrezzature industriali e commerciali	13.000	18.200
4) Altri beni	2.092	0
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	<u>19.462.362</u>	<u>20.970.879</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Totale immobilizzazioni	19.495.662	20.970.879
C) Attivo circolante		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	31.792	
- oltre 12 mesi		
		<u>32.438</u>
2) Verso imprese controllate	31.792	32.438
- entro 12 mesi		

**Stato patrimoniale passivo**

31/12/2017 31/12/2016

A) Patrimonio netto

I. Capitale

4.277.254 4.277.254

IV. Riserva legale

27.648 27.648

VII. Altre riserve

Riserva straordinaria o facoltativa

495.308 495.308

Versamenti in conto capitale

Riserva rivalutazione (legge n. 2/2009)

9.942.568 11.776.435

VIII. Utili (perdite) portati a nuovo

14.742.778 16.576.645

IX. Utile o perdita d'esercizio

(383.868) (1.833.867)

Totale patrimonio netto**14.358.910 14.742.778****B) Fondi per rischi e oneri**

2) Fondi per imposte, anche differite

81.918 340.721

4) Altri

957.428 1.025.479

Totale fondi per rischi e oneri**1.039.346 1.366.200****C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato**

80.710 74.806

D) Debiti

4) Debiti verso banche

- entro 12 mesi

871.534 1.009.294

- oltre 12 mesi

1.095.764

871.534 2.105.058

7) Debiti verso fornitori

- entro 12 mesi

337.963 630.218

- oltre 12 mesi

337.963 630.218

11) Debiti verso imprese controllanti

- entro 12 mesi

1.224.800 359.800

- oltre 12 mesi

1.224.800 359.800

12) Debiti tributari

- entro 12 mesi

70.713 129.915

- oltre 12 mesi

70.713 129.915

13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza

Sociale

- entro 12 mesi

46.057 100.983

- oltre 12 mesi

46.057 100.983

14) Altri debiti

- entro 12 mesi

1.529.231 1.511.054

- oltre 12 mesi



		1.529.231	1.511.054
Totale debiti		4.080.298	4.837.028
E) Ratei e risconti			
- vari	30.095	30.095	34.350
			34.350
Totale passivo		19.589.359	21.055.162

**Conto economico**

31/12/2017

31/12/2016

A) Valore della produzione

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		53.744	67.220
5) Altri ricavi e proventi:			
a) Proventi derivanti da attività accessorie	122.569		
b) Plusvalenze di natura non finanziaria	1.209.614		70.412
d) Sopravvenienze e insussistenze attive	250.287		

Totale valore della produzione

1.582.470

1.636.214

137.632

B) Costi della produzione

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		1.579	1.660
7) Per servizi		184.667	53.085
8) Per godimento di beni di terzi			
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	61.998		62.566
b) Oneri sociali	22.095		18.587
c) Trattamento di fine rapporto	6.170		7.286
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi			
10) Ammortamenti e svalutazioni		90.263	88.439
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.700		
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.481.977		1.481.291
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante			

1.485.677

1.481.291

12) Accantonamenti per rischi**14) Oneri diversi di gestione**

292.088

247.124

Totale costi della produzione

2.054.274

1.871.599

Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)

(418.060)

(1.733.967)

C) Proventi e oneri finanziari



d) proventi diversi dai precedenti:			
i) altri	45.359		771
	<u>45.359</u>		<u>771</u>
		45.359	771
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari:</i>			
i) altri	11.167		100.671
		11.167	100.671
Totale proventi e oneri finanziari		34.192	(99.900)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
<i>19) Svalutazioni:</i>			
a) di partecipazioni			
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		0	0
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		(383.868)	(1.833.867)
<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>			
a) Imposte correnti		-	-
21) Utile (Perdita) dell'esercizio		(383.868)	(1.833.867)

Amministratore Unico



S.I.N.T. S.p.A.
Azionista Unico
Comune di Castellammare di Stabia
Società soggetta a direzione e coordinamento del
Comune di Castellammare di Stabia

Sede Legale VIALE DELLE TERME N. 3/5 - CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI - C.F. e n. iscrizione 00607330636
Capitale sociale Euro 4.277.254,00 i.v.
Iscritta al R.E.A. di Napoli al n. 198769
P. IVA n. 01245011216

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31.12.17
ASPETTI DI CARATTERE GENERALE

Signori Azionisti,

il bilancio d'esercizio che sottoponiamo alla Vostra approvazione è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile in vigore al 31.12.2017, in seguito alla riforma del diritto societario (D.lgs. n. 6/2003) ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa.

La Nota Integrativa, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene tutte le informazioni ritenute necessarie a fornire una corretta interpretazione del Bilancio.
Tutti i valori esposti sono in unità di Euro.

La società non è obbligata alla redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del d.lgs n. 127 del 9 aprile 1991.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO

Le voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono state esposte secondo i criteri fissati dalle vigenti disposizioni di legge, integrati dai principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri ed aggiornati dai documenti OIC emanati.

La valutazione delle voci è stata effettuata, come meglio descritto nella relazione sulla gestione, nella prospettiva di continuità della società.

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Nell'allegato bilancio non si è proceduto a deroghe ai sensi dell'art. 2423, comma 4 del Codice Civile.

Con riferimento di cui all'art. 2497 sexies si rinvia al bilancio del Comune di Castellammare di Stabia,



accessibile nelle forme di legge.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico d'acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.
L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato operato in conformità al presente piano prestabilito:

VOCI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	PERIODO
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni quote costanti
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni quote costanti

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, delle spese di migliorie, ammodernamenti, trasformazioni, nonché degli incrementi conseguenti all'applicazione, sia delle leggi di rivalutazione monetaria n. 576/75, n.72/83, sia di quella n. 413/91 sulla rivalutazione obbligatoria dei beni immobili delle imprese che della rivalutazione n. 2/2009; i saldi attivi risultanti da tali rivalutazioni sono stati accreditati alle riserve di rivalutazione.
L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, è stato operato applicando le aliquote di legge di seguito riportate:

VOCI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Aliquote %
Fabbricati Terme	4
Fabbricati Albergo	3
Impianti e macchinari Terme	10
Impianti e macchinari Albergo	12
Costruzioni leggere	10
Mobili e arredi	12
Macchine da ufficio	20

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate iscritte fra le immobilizzazioni sono state valutate con il metodo del patrimonio netto.

Crediti

Sono iscritti al valore di presumibile realizzo, al netto degli adeguamenti per le perdite per inesigibilità che, alla data di redazione del bilancio, erano prevedibili e che erano intrinseche ai saldi dei crediti esposti in bilancio, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, n.8 del c.c..

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura di esercizio non erano determinabili nell'ammontare. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.



Fondo Tfr

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

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

Riconoscimento ricavi

I ricavi derivanti da prestazione di servizi sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza economica. I ricavi di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla maturazione economica temporale degli stessi.

Costi

Sono esposti in bilancio secondo i principi di prudenza e competenza economica.

Imposte sui redditi

Le imposte dell'esercizio sono state determinate sulla base della normativa vigente.



ANALISI E COMMENTO DELLE VOCI DI STATO PATRIMONIALE

Di seguito si riportano le informazioni relative alla composizione delle voci dell'attivo e del passivo, così come previsto dal codice civile.

IMMOBILIZZAZIONI

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Il valore delle Immobilizzazioni Immateriali è pari a € 33.300.

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2016	Incrementi/Decrementi	Ammortamenti dell'esercizio	Valore al 31/12/2017
Spese Societarie	-			-
Sito web	-		-	-
Piano Industriale	-	37.000	3.700	33.300
Spese riordino catastale	-		-	-
Costi di privatizzazione				-
Totale	-	37.000	3.700	33.300

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico di acquisizione incrementato delle rivalutazioni effettuate, evidenziate in tabella, ed esposte al netto del fondo di ammortamento stanziato, conformemente a quanto previsto dalla normativa.

Immobilizzazioni	Legge 576/75	Legge 72/83	Legge 413/91	Legge 2/09	TOTALE
Fabbricati Complesso Termale	443.390	1.187.507	919.035	27.815.884	30.365.817
Fabbricati Hotel Terme	112.247	341.860	299.008	3.133.653	3.886.767
Impianti Complesso Termale	198.711	514.978			713.689
Impianti Hotel Terme	41.927	109.363			151.289
Attrezzature Complesso Termale	66.246	162.302			228.548
Attrezzature Hotel Terme	43.375	112.547			155.921
Mobili d'ufficio	278	752			1.030
TOTALE	906.173	2.429.309	1.218.043	30.949.537	35.503.062

Nel seguente prospetto, per ciascuna voce delle immobilizzazioni, vengono illustrati i movimenti precedenti al periodo di esame, i movimenti di periodo e i movimenti in sede di valutazione alla fine del periodo di esame.



DESCRIZIONE	Costo d'acquisto	Rivalutazioni/ svalutazioni	Fondo Ammortamento	Valore netto al 31/12/2016	Incrementi / decrementi	Ammortamenti di periodo	Fondo Ammortamento	Valore netto al 31/12/2017
Terreni	315.349		-	315.349		-	-	315.349
Hotel delle Terme	683.359	3.886.767	1.899.894	2.670.232	-	137.103	2.036.997	2.533.129
Complesso Termale	1.994.681	30.365.817	14.612.458	17.748.040		1.294.416	15.906.874	16.453.624
Terreni e Fabbricati	2.993.389	34.252.584	16.512.352	20.733.621	-	1.431.519	17.943.871	19.302.102
Hotel delle Terme	592.989	60.879	653.868	-		-	653.868	-
Complesso Termale	2.793.567	713.689	3.507.822	157.710	288.276	40.822	3.638.644	116.888
Parcheggio zona Carmicello	37.500		5.470	32.030		3.750	9.220	28.280
Impianti e macchinari	3.384.056	774.568	4.257.160	189.740	288.276	44.572	4.301.732	145.168
Mobile e arredi	41.889		41.889	-	-	-	41.889	-
Macchine d'ufficio	12.564	11.024	1.540	-	2.502	410	1.950	2.092
Attrezzature diverse	347.815	379.696	709.311	18.200		5.200	714.511	13.000
Attrezzature industriali e commerciali	402.268		752.740	18.200	2.502	5.610	758.350	15.092
Immobiliz. Materiali in corso	317.594		-	-	317.594	-	-	-
Immobiliz. Materiali	7.097.307		21.522.252	20.941.561	26.816	1.481.701	23.003.953	19.462.362

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali pari ad € 1.481.701 sono dovuti per € 1.370.371 ai maggiori ammortamenti civilistici, non deducibili ai fini fiscali, determinati dalla rivalutazione dei beni immobili operata ai sensi della legge n. 2/2009.

In ottemperanza all'OIC n. 16 non si è proceduto allo scorporo dei terreni dai fabbricati in quanto gli stessi sono stati acquisiti autonomamente con successiva costruzione dei fabbricati. Infatti il valore dei terreni è già iscritto in bilancio separatamente: sui quali non viene fatto alcun ammortamento. Pertanto non occorre fare alcuno ulteriore scorporo.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Elenco società controllate e collegate

Le partecipazioni finanziarie sono pari a zero in quanto la partecipata Terme di Stabia è stata dichiarata fallita il 23 marzo 2015.

ATTIVO CIRCOLANTE

CREDITI

Il saldo al 31/12/2017 è pari ad € 72.053 e riguarda crediti con scadenza entro i 12 mesi per € 70.641 e crediti con scadenza oltre 12 mesi per € 1.412.



Descrizione	31/12/2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2017
Crediti verso clienti	32.438	53.609	54.255	31.792
Crediti verso controllate	0			0
Crediti verso controllanti	0			0
Ritenute subite su int. Attivi	0			0
Erario c/anticipo TFR	0			0
Erario c/IVA	378	2	378	2
Erario c/IRAP	0			0
Crediti vari	38.178	669		38.847
Crediti per Canoni di noleggio anticipati	1.154			1.154
Depositi cauzionali	258			258
Totali	72.406	54.280	378	72.053

Le voci più rilevanti sono costituite dai crediti vari relativi alla polizza assicurativa per il TFR dei dipendenti di euro 38.847. Tale polizza assicurativa non copre completamente l'importo relativo al TFR dipendenti maturato fino al 31.12.2017 in quanto non sono stati versate le quote TFR dal 2010.

Crediti verso Clienti

La voce ammonta ad euro 31.792 è riferito:

- ad un credito nei confronti degli Alberghi Aba per € 2.682 che ha avuto in fitto fino al 26 luglio 2017 un appezzamento di terreno in zona Cannetiello ad uso parcheggio che nel luglio 2017 è stato venduto;
- a crediti nei confronti di altri clienti per ribaltamento costi tecnici per € 2.074;
- crediti nei confronti del Tennis Club Gragnano per ribaltamento costi tecnici per € 8.320;
- per fitto spazi pubblicitari nel parcheggio di viale delle Puglie per € 1.366;
- ad un credito per utilizzo area campi da tennis nei confronti del Tennis Club Gragnano per € 90;
- ad un credito nei confronti di AM Technology per € 17.260 per utilizzo area camper dall'8 febbraio 2017 al 2 agosto 2017.

Crediti verso Controllate

I crediti verso controllate sono pari ad euro zero in quanto prudenzialmente, considerato che il Tribunale di Torre Annunziata, in data 23 marzo 2015, ha dichiarato fallita la partecipata Terme di Stabia si è proceduto alla completa svalutazione dei crediti nei confronti della suddetta partecipata, appostando un apposito fondo svalutazioni crediti.

Il nostro legale ha comunicato in data 16 marzo 2016 che la curatela fallimentare ha ammesso tra il passivo solo parte dei crediti che la SINT vantava nei confronti di Terme di Stabia e precisamente euro 283.010,30. Tali crediti rimangono, prudenzialmente, nel fondo svalutazione crediti in quanto non è certa la loro realizzazione.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Il saldo di € 21.644 rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data del 31.12.2017.



610

Descrizione	01/01/2017	Incrementi	Decrementi	31/12/2017
Banco di Napoli c/c	94	1.337.732	1.329.367	8.459
MPS c/c	0			0
BNL c/c	0			0
BNL c/c vincolato	1			1
Denaro e altri valori in cassa	11782	203.683	202.281	13.184
Arrotondamento	-			-
Totale	11.877			21.644

PATRIMONIO NETTO

Art. 2427 co. 1 n. 7 bis - Il patrimonio netto della società ha avuto la seguente movimentazione:

2015

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2015
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale	-	27.648		27.648
Riserva straordinaria	-	495.308		495.308
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	-			-
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	13.523.648			13.523.648
Utili (perdite) port. a nuovo	-			-
Utile (perdita) di periodo	522.956	(1.747.213)		(1.747.213)
Totale	17.800.902	(1.224.257)		16.576.645

2016

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2016
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale	27.648			27.648
Riserva straordinaria	495.308			495.308
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	-			-
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	13.523.648		(1.747.213)	11.776.435
Utili (perdite) port. a nuovo	-			-
Utile (perdita) di periodo	(1.747.213)	(1.833.867)	1.747.213	(1.833.867)
Totale	16.576.645	(1.833.867)		14.742.778



2017

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2016	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2017
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale	27.648			27.648
Riserva straordinaria	495.308			495.308
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	-			-
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	11.776.435		(1.833.867)	9.942.568
Utili (perdite) port. a nuovo	-			-
Utile (perdita) di periodo	(1.833.867)	(383.868)	1.833.867	(383.868)
Totale	14.742.778	(383.868)		14.358.910

Gli incrementi e i decrementi di periodo sono legati all'utilizzo delle riserve a copertura delle perdite prodotte nel 2017 e alle perdite rilevate al periodo in esame.

FONDI PER RISCHI E ONERI

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2016	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2017
Fondo per imposte relative a possibili avvisi di accertamento in rettifica	340.721		258.803	81.918
Altri	1.025.479		68.051	957.428
Totale	1.366.200	-	326.854	1.039.346

Il saldo al 31.12.2017 di € 1.039.346 risulta costituito dal fondo per imposte per € 81.918 relative ad oneri fiscali, accantonato nell'esercizio 2007 e incrementato negli anni successivi per adeguarlo al valore del debito stimato e da altri fondi per € 957.428. Il fondo imposte di € 81.918 ha subito un decremento di € 258.803 in quanto sono stati girocontati:

- € 14.419 al conto debiti v/Equitalia per domanda di definizione agevolata;
- € 244.384 al conto debiti v/Equitalia per Ici pregressa;

Gli altri fondi di € 957.428 hanno subito un decremento di € 68.051 rispetto all'anno precedente in quanto tale fondo è stato utilizzato per contabilizzare l'eccedenza di alcuni compensi di professionisti e di fornitori relativamente a spettanze pregresse di cui negli anni precedenti erano stati appostati delle somme per interessi e spese legali. Pertanto all'atto del pagamento è stato utilizzato tale fondo.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La variazione è così costituita:

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2016	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2017
Fondo TFR	74.806	5.904		80.710
Totale	74.806	5.904	-	80.710

Il fondo accantonato di € 80.710 rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo TFR è stato incrementato di € 5.904 in relazione alle quote maturate nel periodo in esame. L'azienda,



per garantire la liquidità al momento di erogazione del TFR, dal 1995 ha stipulato una polizza assicurativa a favore dei dipendenti, versando ogni anno le quote TFR maturate (iscritte tra i crediti vari) su cui maturano interessi che vengono iscritti nel bilancio nella voce "proventi finanziari". La società però a causa di mancanza di liquidità non ha versato le quote a partire dal 2010 e pertanto il credito verso Unipol per TFR dipendenti è di € 38.847 che non copre totalmente il valore del TFR dei dipendenti.

DEBITI

La voce è valutata al valore nominale ed è costituita da debiti così ripartiti:

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017
Mutui ipotecari bancari	1.844.683	600.000
Debiti verso Banche	260.375	271.534
Debiti verso fornitori	273.910	104.676
Fatture da ricevere	356.308	233.287
Debiti verso imprese controllanti	359.800	1.224.800
Personale c/retribuzioni	168.865	5.867
Erario c/ritenute su redditi di lavoro dipendente e collaboratori	68.930	5.185
Erario c/ritenute su redditi di lavoro autonomo	10.574	1.817
INPS	87.577	18.150
INPS collaboratori	5.100	677
Altri debiti v/istituti di previdenza	5.540	25.659
INAIL	2.767	1.571
Debiti Iva	29.016	24.315
Altri debiti tributari	21.396	39.396
Debiti per indennità fine locazione	110.000	63.340
Debiti v/Equitalia ICI progressa	37.800	282.184
Debito ICI e IMU	1.035.308	1.033.550
Debito per Compenso amministratori	49.867	8.447
TASI	55.594	87.936
Altri debiti	53.618	47.907
Totale debiti	4.837.028	4.080.298

Le voci più rilevanti sono rappresentate:

- dal debito verso la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per mutuo ipotecario. La società a luglio 2017 ha sottoscritto un accordo transattivo con l'istituto di credito per un totale di € 1.800.000, ottenendo un risparmio di circa euro 15.271,38 rispetto al mutuo iniziale del 2006 e di euro 301.932 rispetto a quello rimodulato nel 2011. Nel bilancio 2017 tale operazione ha determinato un provento finanziario di euro 44.683,31.
- dal debito verso banche per € 271.534 relativo principalmente al residuo del finanziamento BNL sottoscritto con atto del Notaio Nicola Capuano l'11 novembre 2011. Tale finanziamento di € 350.000 è stato reso disponibile solo parzialmente per € 175.000, mentre la restante quota di € 175.000 è stata vincolata per € 50.000 al pagamento delle rate di finanziamento e € 125.000 all'attivazione del parcheggio dell'area sportiva in zona Cannetiello. Tali importi, ovvero gli altri € 175.000, non sono stati mai resi disponibile dall'istituto di credito anzi lo stesso ha prelevato da tali conti vincolati le rate di finanziamento e pertanto attualmente i conti correnti vincolati sono pari a zero. Per tale finanziamento è stata accesa un'ipoteca sulla particella n. 697 e n. 375. La BNL ha inviato nel 2017 atto di pignoramento e atto di precetto per il pagamento di tale residuo però la società già ha presentato opposizione a quest'ultimo;
- dal debito verso fornitori per € 337.963 di cui € 104.676 già fatturati e € 233.287 contabilizzati in fatture da ricevere per servizi e forniture già effettuate;



- dal debito verso imprese controllanti per € 1.224.800 si riferisce per € 359.800 al finanziamento del Comune di Castellammare di Stabia, erogato nell'agosto del 2011 in ottemperanza della Delibera di Giunta n. 125/2011, comprensivo degli interessi maturati da agosto 2011 al 31 dicembre 2016 e € 865.000 come anticipazione al Monte dei Paschi di Siena erogato ad ottobre 2017, così come da accordo transattivo.

Il Comune di Castellammare di Stabia sta predisponendo, in ottemperanza alla delibera n. 88 del 27 novembre 2017 del Consiglio Comunale, gli atti per la sospensione di tali debiti;

- dai debiti per indennità di fine locazione di € 63.340 che rappresentano la quota residua da versare all'ex gestore dell'Hotel come indennità di perdita di avviamento. Tale importo è stato pignorato dagli ex dipendenti della F.lli Acampora e dai legali degli stessi. Infatti la società ha dovuto nel 2017 pagare le competenze dei suddetti legali per € 46.660;
- dal debito IMU di € 1.033.550 che rappresenta il debito relativo all'IMU 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017. Il debito ICI 2010 e 2011 è stato eliminato dal bilancio in quanto sono decorsi i termini e pertanto si è prescritto;

Relativamente alle annualità dal 2012 al 2017 il Comune di Castellammare di Stabia, in ottemperanza alla delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 27 novembre 2017, sta provvedendo alla sospensione del pagamento di tali tributi con lo slittamento del pagamento di 6 anni.

Debiti assistiti da garanzie reali

I debiti assistiti da garanzie reali sono rappresentati:

- dal contratto di mutuo ipotecario di cui sopra, stipulato in data 13 dicembre 2006 con la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., per una sorta capitale di euro 2.000.000, ad un tasso fisso del 4.99%, come riportato nella nota integrativa ai bilanci degli esercizi precedenti. Tale impegno è assistito da ipoteca di € 4.000.000 accesa sugli immobili termali per complessivi mq. 42.400 circa di superficie coperta, insistenti su un lotto di terreno di circa mq. 130.000 di proprietà sociale, oltre che da lettera di patronage del Comune di Castellammare di Stabia, rilasciata dallo stesso Ente nella sua qualità di socio unico, in ottemperanza alla delibera autorizzativa del Consiglio Comunale n. 128 del 13 settembre 2006.
- dal finanziamento, stipulato con atto del Notaio Nicola Capuano in data 11 novembre 2011, con la BNL per una sorta capitale di € 350.000. Tale impegno è assistito da ipoteca di € 700.000 accesa su due terreni siti in Castellammare di Stabia rispettivamente di mq. 8.530 e mq. 785 riportati nel foglio 13 particella 697 e 375.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano a complessivi € 30.095 e sono relativi a risconti passivi per € 27.823 e ratei passivi per € 2.272.

I risconti passivi si riferiscono:

- per € 22.223 relativi ai canoni di fitto Enel dal 2017 al 2061 in seguito all'accordo sottoscritto il 21 novembre 2012;
- per € 5.600 relativi al canone dell'area sportiva in fitto al Comune di Castellammare di Stabia.

I ratei passivi si riferiscono ai ratei di quattordicesima dei dipendenti.

DESCRIZIONE	31/12/2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2017
Ratei passivi	2.273	2.273	2.273	2.273
Risconti passivi	32.077	5.600	9.854	27.823
Ratei e Risconti Passivi	34.350	7.873	12.127	30.096



ANALISI E COMMENTO DELLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

La struttura dettagliata del conto economico scalare permette una visione esauriente e sufficientemente analitica delle varie componenti reddituali che hanno portato al risultato di periodo. I seguenti commenti si limitano pertanto alle voci più significative.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2016	31/12/2017
Canoni di locazione attivi	67.220	53.744
TOTALE	67.220	53.744

Ripartizioni per attività

Canoni di locazione attivi € 53.744

I canoni di locazione attivi risultano, per il periodo in esame, così ripartiti:

DESCRIZIONE	31/12/2016	31/12/2017
Fitti Prominvest srl	15.000	3.750
Fitti ABA(Hotel dei Congressi): zona Canneliello	17.500	9.674
Fitti Comune di C/mare: zona Canneliello	34.720	40.320
TOTALE	67.220	53.744

Il canone dell'area parcheggio data in fitto alla Prominvest e quella in fitto agli Alberghi ABA hanno subito un decremento in quanto suddette area sono state vendute a luglio 2017 e quindi l'importo si riferisce alla quota parte in cui era in corso il contratto di fitto.

Altri ricavi e proventi

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2016	31/12/2017
Proventi derivanti da attività accessorie	70.412	122.569
Plusvalenze di natura non finanziaria		1.209.614
Sopravvenienze e insussistenze attive		250.287
TOTALE	70.412	1.582.470

I proventi derivanti da attività accessorie sono dovuti:

- per € 505 per il canone di fitto 2017 calcolato in base all'accordo transattivo sottoscritto tra SINT ed Enel il 21 novembre 2012. In tale accordo è stato stabilito che l'Enel corrispondesse € 50.000 come corrispettivo una tantum per tutti i canoni di fitto dovuti dal 1962 al 2061;
- per € 11.720 per ribaltamento spese tecniche di cui € 3.400 per frazionamenti delle aree poste in vendita ed € 8.320 per la sanatoria amministrativa dell'area campi da tennis;



- per € 2.240 per utilizzo spazi parcheggio per pubblicità;
- per € 7.869 per canoni di fitto Tennis Comunale Gragnano;
- per € 82.755 dovuti ai ricavi del parcheggio in zona Cannetiello, inaugurato in data 18 luglio 2015;
- per € 220 per attività accessorie al parcheggio;
- per € 17.260 per utilizzo area camper da parte di AM Technology dall'8 febbraio 2017 al 2 agosto 2017.

Le plusvalenze di natura non finanziaria sono dovute alla vendita dei primi 5 appezzamenti di terreno come da delibera n. 51 del 15 dicembre 2016 e verbale di assemblea del 6 febbraio 2017.

Le sopravvenienze e insussistenze attive sono relative ad:

- euro 207.126 alla prescrizione dell'ICI 2010 e 2011;
- euro 34.266 alla prescrizione del compenso di alcuni consulenti e agli accordi transattivi con alcuni consulenti;
- euro 8.895 dal rimborso da parte di un ex amministratore per spese 2010-2012.

Costi della produzione

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2016	31/12/2017
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.660	1.579
Per servizi	53.085	184.667
Per godimento beni di terzi		
Per il personale	88.439	90.263
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali		3.700
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	1.481.291	1.481.977
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni materiali		
Svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante		
Accantonamenti per rischi		
Oneri diversi di gestione	247.141	292.088
TOTALE	1.871.616	2.054.274

Le principali voci dei costi di produzione sono rappresentati:

- dagli ammortamenti materiali per € 1.481.977 dovuti soprattutto ai maggiori ammortamenti civilistici per € 1.370.371, non deducibili ai fini fiscali, determinati dalla rivalutazione dei beni immobili operata ai sensi della legge n. 2/2009.
In ottemperanza all'OIC n. 16 non si è proceduto allo scorporo dei terreni dai fabbricati in quanto gli stessi sono stati acquisiti autonomamente con successiva costruzione dei fabbricati. Infatti il valore dei terreni è già iscritto in bilancio separatamente; sui quali non viene fatto alcun ammortamento.
- dai costi per servizi per € 184.667 che hanno subito un incremento di euro 131.582 dovuti principalmente alle spese legali per i contenziosi in essere in particolare con la curatela fallimentare e con gli ex dipendenti di Terme di Stabia nonché per le istanze di prefallimento che la società è riuscita a risolvere; per le consulenze tecniche necessarie per le vendite dei beni non strumentali di cui una parte è stata ribaltata agli acquirenti e per il servizio di sorveglianza e vigilanza armata e non armata ai beni della SINT;
- dal costo del personale per € 90.263;
- dagli oneri diversi di gestione per € 292.088 che è dovuto principalmente all'IMU e Tasi per euro 237.710 e ad iva art. 17 per euro 51.369.

La composizione dei costi per servizi è la seguente:



DESCRIZIONE	31/12/2016	31/12/2017
Vigilanza e sorveglianza		39.000
Spese telefoniche	1.184	845
Manutenzioni e assistenza software	872	1.317
Spese per servizi bancari	658	609
Spese postali	237	87
Contributi cassa previdenza	1.115	13.272
Consulenze professionali, spese legali e notarili	19.666	69.471
Consulenze tecniche	2.300	25.694
Compenso Amministratori	14.030	16.926
Compenso Sindaci	11.286	11.711
Compenso revisore		1.767
Altre	1.737	3.968
TOTALE	53.085	184.667

Si mette in evidenza che le spese tecniche di € 25.694 sono aumentate di € 23.394 rispetto all'anno precedente in quanto la società ha dovuto incaricare un tecnico di fiducia per le stime delle aree poste in vendita in quanto alcune aree erano state sottovalutate in base alla perizia del tecnico del Comune di Castellammare di Stabia infatti l'area parcheggio-antistante l'Hotel dei Congressi era stata valutata circa € 100.000 in meno rispetto a quanto è stata valutata dal tecnico della società e venduta.

Si precisa inoltre che parte di questi costi per un totale di € 11.720 sono state ribaltate agli acquirenti dell'area poste in vendita per € 3.400 e al Tennis Club Gragnano relativamente alla sanatoria amministrativa dell'area campi da tennis per € 8.320.

Le consulenze professionali, legali e notarili di € 69.471 sono aumentate di € 49.805 in quanto la società ha dovuto opporsi a diversi giudizi proposti da fornitori, consulenti e in particolare dalla curatela fallimentare per il fallimento di Terme di Stabia e dagli ex dipendenti della Terme di Stabia nonché da due istanze di prefallimento, da un atto di pignoramento di Villa Ersilia riuscendo ad evitare la vendita della struttura e l'atto di pignoramento di BNL.

I compensi relativi alle spese legali sono stati calcolati in base alle tariffe minime così come previsto dall'incarico conferito allo studio legale.

La composizione delle consulenze professionali e legali è la seguente:

- Commissione per n. 5 bandi di vendita e per bando advisor € 4.500;
- Consulente del lavoro € 2.000;
- Responsabile per la sicurezza € 790;
- Spese notarili per eliminazione ipoteca su aree vendute e n. 2 assemblee straordinarie € 4.973;
- Giudizio SINT/BNL € 5.953 per opposizione atto di precetto per rimborso residuo rate di finanziamento sottoscritto l'11 novembre 2011;
- Attività di consulenza legale e pareri su bandi, giudizi ect € 10.000;
- Saldo giudizio SINT/CDM € 4.522 per pignoramento Villa Ersilia da parte della CDM, società che nel 2009-2010 è stata appaltata per completare i lavori alla Fangoterapia in quanto il Comune di Castellammare di Stabia aveva finito i fondi per il completamento e per lavori alla sala Cristallina del Complesso Terme Nuove Terme;
- Acconto Giudizio Sensini/SINT € 4.755; il prof Sensini è stato incaricato, in data 2 dicembre 2011, di predisporre una perizia di stima per la ricapitalizzazione di Terme di Stabia. Poiché tale consulente ha trasmesso atto ingiuntivo alla società per compensi pari a circa 180.000 oltre all'acconto già percepito all'atto dell'incarico, la SINT si è opposta a tale richiesta adducendo che il compenso già percepito era sufficiente a quanto svolto dal consulente;
- Acconto Giudizio SINT/ex dipendenti Terme € 3.673;
- Saldo Giudizio SINT/Mannara € 3.305. Il dottor Mannara ha presentato istanza di prefallimento richiedendo il suoi compensi;
- Compensi per cause in corso fino al 31 dicembre 2017 € 25.000.

Oneri diversi di gestione

Gli Oneri diversi di gestione ammontano ad € 292.088 e sono costituiti principalmente dall'IMU sugli Immobili



per l'anno 2017, pari ad € 205.368 e dalla TASI per € 32.342.

Proventi e oneri finanziari

Altri proventi finanziari	31/12/2016	31/12/2017
Interessi attivi polizza UNIPOL	711	668
Interessi attivi c/c		8
Altri		44.683
Totale	711	45.359

I proventi finanziari di € 668 sono dovuti agli interessi maturati sulla polizza Unipol stipulata per il TFR dei dipendenti.

Gli altri proventi sono relativi ai minori interessi che la società deve pagare grazie all'accordo transattivo con il Monte dei Paschi di Siena del 25 luglio 2017.

Art. 2427 co. 1 n. 12 Suddivisione oneri finanziari

La composizione degli oneri finanziari è la seguente:

Interessi ed altri oneri finanziari	31/12/2016	31/12/2017
Interessi su finanziamento bancario	3.210	
Interessi di preammortamento		
Interessi di mora su finanziamenti e mutui	27.159	11.160
Interessi su fin. del Comune	13.010	
Interessi passivi mutuo	57.279	
Interessi passivi v/erario e inps	13	5
Interessi passivi v/fornitori		
Interessi passivi c/c		2
Totale	100.671	11.167

Gli interessi di mora di € 11.160 si riferiscono agli interessi di mora per l'anno 2017 sul finanziamento BNL di euro 350.00.

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Svalutazioni	31/12/2016	31/12/2017
Svalutazioni di partecipazioni	-	-
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	-	-

ALTRE INFORMAZIONI

L'organico medio dell'azienda, ripartito per categoria, risulta il seguente:



Qualifica	31/12/2016	Entrate	Uscite	31/12/2017
Dirigenti	-	-	-	-
Quadro	1	-	-	1
Impiegati	-	-	-	-
Operai	1	-	-	1
Totale	2	-	-	2

La forza lavoro al 31/12/2017 è pari a 2 unità, un quadro e un operaio.

Art. 2427 co. 1 n.16 – Compenso dell'Amministratore unico e del Collegio Sindacale.

DESCRIZIONE	Valore
Compensi spettanti ad amministratori	16.926
Compensi spettanti a sindaci	11.711
Compenso revisore legale	1.767

Art. 2427 co. 1 n. 18 - la società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili né titoli similari.

Art. 2427 co. 1 n. 19 - la società non ha emesso altri strumenti finanziari.

Art. 2427 co. 1 n. 19 bis - non esistono poste in bilancio di cui alla presente disposizione.

Art. 2427 co. 1 n. 20 – non ci sono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

Art. 2427 co. 1 n.21 - non ci sono finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Art. 2427 co. 1 n.22 - non esistono poste in bilancio di cui alla presente disposizione.

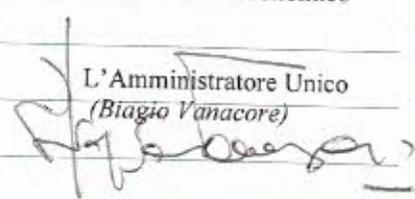
Art. 2427 co. 1 n.22 bis - esistono poste in bilancio di cui alla presente disposizione, precisamente relativa ad altri ricavi.

Imposte dell'esercizio

Non sono state accantonate imposte dirette IRES e IRAP in quanto non dovute.

La presente situazione al 31/12/2017, è composta dallo Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico di periodo e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

L'Amministratore Unico
 (Biagio Vanacore)





S.I.N.T. S.P.A.

AZIONISTA UNICO

COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

SOCIETA' SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL

COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

SEDE LEGALE VIALE DELLE TERME N.3/5 - CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI NAPOLI - C.F. E N. ISCRIZIONE 00607330636

CAPITALE SOCIALE EURO 4.277.254 I.V.

ISCRITTA AL R.E.A DI NAPOLI AL N. 198769

P.IVA N.01245011216

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017

REDATTA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2049 -TER, PRIMO COMMA, LETT.C),

DEL CODICE CIVILE E DELL'ART. 2429, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

RELAZIONE DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DECRETO LEGISLATIVO 27

GENNAIO 2010 N.39

All'assemblea degli azionisti

della Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A.

Il Collegio Sindacale, nominato in data 05/08/2016 ma ricomposto in data 06/02/2017, ha svolto la revisione legale del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2017 della "Società Immobiliare Nuove Terme Spa", nonostante in data 04/09/2017 sia stato nominato il revisore legale dott. Michele Starace.

La società non ha adottato l'opzione di cui all'art. 2435 bis C.C. ed è esonerata dall'obbligo della redazione del Bilancio consolidato. La responsabilità della redazione del bilancio di esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'Amministratore. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio di esercizio e basato sulla revisione legale contabile.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità, ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio di esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di controllo contabile è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e del suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Il collegio evidenzia che il bilancio al 31.12.2017 chiude con una perdita di euro di € 383.868,00, perdita contenuta rispetto all'anno precedente grazie alla vendita di alcune aree non strategiche come da delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 15 dicembre 2016 e assemblea del 6 febbraio 2017; si ribadisce pertanto che continua a persistere lo stato di squilibrio economico, dovuto soprattutto allo sbilancio esistente tra gli esigui ricavi ed i costi la cui voce principale è costituita dagli ammortamenti degli immobili e dall'Imu e Tasi.

Con il nuovo assetto politico post elezioni amministrative e conseguente delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 15 dicembre 2016 e assemblea del 6 febbraio 2017 sono stati posti in vendita beni non strategici della SINT e con il ricavato la società è riuscita, con accordi transattivi, a pagare debiti pregressi nei confronti di alcuni fornitori, a rimodulare il debito nei confronti del Monte dei Paschi di Siena per un mutuo del 2011 e a fare domanda di adesione agevolata ad



Equitalia (rottamazione cartelle), tutto ciò con notevole risparmio rispetto a quanto inizialmente dovuto.

La SINT ha inoltre selezionato tramite bando pubblico l'Advisor che ha predisposto il Piano Industriale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 27 novembre 2017 e con assemblea dell'11 dicembre 2017.

Come previsto dal Piano Industriale si è proceduto al fitto ultranovennale di Antiche Terme e Caserma Cristallina che sono state inserite insieme a Nuove Terme e Hotel delle Terme nel bando pubblico di privatizzazione pubblicato il 19 Marzo 2018.

Il collegio, dunque, auspica che il bando pubblico di privatizzazione vada a buon fine come l'intero Piano Industriale; in caso contrario la SINT continuerebbe a trovarsi in quel persistente stato di squilibrio economico dovuto al fatto che i ricavi non coprono nemmeno i costi generali della gestione e quindi, così come già rilevato in passato, sarebbe compromessa la continuità aziendale, in quanto la società non riuscirebbe a perseguire l'oggetto sociale.

A nostro giudizio, ad eccezione dei rilievi appena descritti, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Sint S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31.12.2017.

La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'Amministratore di SINT S.p.A. E' di nostra competenza il giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14, comma 2, lettera 2), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal C.N.D.C.E.C. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della SINT S.p.A. al 31 dicembre 2017.

22

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI
DELL'ART.2429 C.C**

Signori Azionisti,

questo Collegio sindacale è stato nominato nel corso dell'Assemblea del 06.02.2017.

L'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio dal Collegio Sindacale risulta dal libro delle adunanze del Collegio Sindacale.

Sintesi e risultati dell'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio 2017

Nell'adempimento dei propri doveri di vigilanza, il Collegio ha svolto il proprio incarico in base a quanto prescritto dall'art. 2403 e seguenti del codice civile tenendo anche come riferimento le Norme di comportamento del C.N.D.C.E.C.

Osservanza della legge e dello statuto

Non sono state rilevate attività in contrasto con la legge e con lo statuto sociale, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale

Rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo acquisito dall'amministratore unico, durante gli incontri svolti, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire oltre quelle già sopra evidenziate.

Per garantire la sopravvivenza della Sint Spa e quindi la continuità dell'attività è fondamentale e determinante che il piano industriale di rilancio sia realizzato in tempi brevi, mediante il raggiungimento totale degli obiettivi specificati e fissati nello stesso.

In tale contesto, non sono state rilevate nell'operato dell'Amministratore attività contrarie ai principi di corretta amministrazione.

Adeguatezza a funzionamento dell'assetto organizzativo.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire



Adeguatezza e funzionamento del sistema di controllo interno.

Date le esigue dimensioni della società, non esiste alcun sistema di controllo interno.

Adeguatezza e funzionamento del sistema amministrativo-contabile.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dal responsabile amministrativo dott.ssa D'Andrea e dall'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire

Proposte in ordine di bilancio, alla sua approvazione e alle materie di competenza del collegio sindacale.

Il bilancio sottoposto alla vostra approvazione riporta una perdita di € 383.868,00.

I dati principali del bilancio sono i seguenti:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		PASSIVO E NETTO	
Immobilizzazioni immateriali	33.300	Patrimonio netto	14.358.910
Immobilizzazioni materiali	19.462.362	Fondi per rischi ed oneri	1.039.346
Immobilizzazioni finanziarie	0	TFR	80.710
Crediti	72.053	Debiti	4.080.298
Disponibilità liquide	21.644	Ratei e risconti	30.095
Ratei e risconti			
TOTALE	19.589.359	TOTALE	19.589.359



CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	1.636.214
Costi della produzione	2.054.274
Differenza tra valore e costi della produzione	(418.060)
Proventi e oneri finanziari	34.192
Rettifiche di valore e di attività finanziarie	(0)
Proventi e oneri straordinari	
Risultato prima delle imposte	(383.868)
Imposte	0
PERDITA DELL'ESERCIZIO	383.868

CONCLUSIONI

Signori Azionisti,
 alla luce dell'attività di vigilanza e di controllo contabile svolta durante le riunioni collegiali e sulla base dei documenti sottoposti dall'Amministratore Unico, il Collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del progetto di bilancio al 31 dicembre 2017, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta dell'Amministratore Unico per la copertura della perdita d'esercizio.
 C/mare di Stabia, 23 Aprile 2018

Dott. Stefania Amato (Presidente)

Dott. Iolanda Concetta Longobardi (Sindaco Effettivo)

Dott. Gennaro Tramparulo (Sindaco Effettivo)



SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME S.P.A.

S.I.N.T. S.P.A.

AZIONISTA UNICO

COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

SOCIETA' SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL

COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

SEDE LEGALE: VIALE DELLE TERME 3/5 CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

CAPITALE SOCIALE EURO 4.277.254,00 I.V.

ISCRITTA AL R.E.A. di NAPOLI AL N. 198769

Cod.fisc. 00607330636 – P.Iva 01245011216

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE

AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017

MR



Relazione del revisore al bilancio chiuso al 31.12.2017.

(art. 14 D.Lgs 39/2010)

All'Assemblea degli azionisti

della Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A.

Il sottoscritto revisore legale, nominato con Assemblea del 4 settembre 2017, ha svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della " Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A." chiuso al 31/12/2017. La responsabilità della redazione del bilancio di esercizio compete all'Amministratore. E' mia la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione legale contabile.

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

Il revisore evidenzia che il bilancio al 31.12.2017 chiude con perdita di euro 383.868. Tale risultato è stato determinato dalla dismissione di alcune aree non strategiche per la società così come deliberato dal Consiglio Comunale, che hanno prodotto plusvalenze per euro 1.209.614.

Si evidenzia come tra i costi di bilancio che hanno inciso la voce principale è costituita dagli ammortamenti per euro 1.481.977 e dalla voce Imu e Tasi per euro 237.710.

Il revisore dà atto che con Assemblea dell'11 dicembre 2017 è stato approvato il piano industriale di SINT per l'affidamento a soggetti privati di beni immobiliari quali Nuove Terme, Antiche Terme, Hotel delle Terme e Caserma Cristallina a mezzo bando pubblico.

A mio giudizio il bilancio d'esercizio della S.I.N.T. S.p.A. è conforme alle norme che ne



disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società.

In conformità a quanto richiesto dalla legge, ho verificato la coerenza delle informazioni fornite nella relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio.

A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 ho svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge eseguendo le verifiche periodiche di rito oltre quella per l'esame della bozza di bilancio.

Ho acquisito conoscenza e valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Posso ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere, sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti o azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

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

Ho esaminato il progetto di bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2017 redatto dall'amministratore ai sensi di legge, e posso certificare la rispondenza ai fatti ed alle informazioni di cui ho conoscenza a seguito dell'espletamento del mio dovere.

Lo Stato Patrimoniale evidenzia un risultato dell'esercizio di € -383.868 che si riassume nei seguenti valori:



STATO PATRIMONIALE	IMPORTO	
Crediti verso soci per versamenti dovuti	€	0
Immobilizzazioni	€	19.495.662
Attivo circolante	€	93.697
Ratei e risconti	€	0
Totale attività	€	19.589.359
Patrimonio netto	€	14.358.910
Fondi per rischi e oneri	€	1.039.346
Trattamento di fine rapporto subordinato	€	80.710
Debiti	€	4.080.298
Ratei e risconti	€	30.095
Totale passività	€	19.589.359
Conti d'ordine	€	0

Il Conto Economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

CONTO ECONOMICO	IMPORTO	
Valore della produzione	€	1.636.214
Costi della produzione	€	2.054.274
Differenza	€	(418.060)
Proventi e oneri finanziari	€	34.192
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	0
Risultato prima delle imposte	€	(383.868)
Imposte sul reddito	€	0
Utile (perdita) dell'esercizio	€	(383.868)

Signori Azionisti,

considerando anche quanto contenuto nella prima parte della relazione relativa all'esercizio della funzione di controllo legale dei conti, esprimo un giudizio positivo sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dall'Amministratore con la proposta formulata per la copertura della perdita d'esercizio e ne propongo l'approvazione.

C/mare di Stabia, 20/04/2018

Il Revisore Legale

Michele Starace

Michele Starace



COLLEGIO REVISORI DEI CONTI

Al Dirigente Settore Finanziario

p.c. Al Commissario Prefettizio

p.c. Al Segretario Generale

LL.SS.

Prot. n. 19523 del 12 APR. 2018

Verbale n. 06 del 12 aprile 2018

Il Collegio dei Revisori dei Conti del Comune di Castellammare di Stabia, nominato con delibera Commissariale n. 43 del 16/03/2018, composto da:

- DOTT. DANIELE CEFALO, PRESIDENTE
- DOTT. PELLEGRINO DEL GROSSO, COMPONENTE
- DOTT. GIUSEPPE GENNARELLI, COMPONENTE

si è riunito, alle ore 15,00 del giorno 12/04/2018, presso la sede del Comune di Castellammare di Stabia, partecipa alla riunione la dott.ssa Italia Covino collaboratrice del Collegio.

Vista la nota prot. n. 17729 del 04/04/2018 del Dirigente Finanziario dr. Antonio Vedoliva ad oggetto "Verifica semestrale sull'attività della Partecipata SINT", in cui si chiede nuovo ed aggiornato parere in merito alla delibera di C.C. n. 88 del 27/11/2017 ed alla sua attuazione fino ad oggi avviata da parte della SINT.

Premesso che, visti:

- l'art. 239 del TUEL in materia di funzioni dell'organo di Revisione,
- l'art. 77 del Regolamento di Contabilità del Comune di Castellammare,
- la riformulazione dei controlli negli enti locali stabilita dal D.L. n.174/2012;

i pareri dell'organo di revisione rientrano nella funzione di collaborazione con l'organo consiliare (Commissario) e che gli stessi devono essere espressi su proposte da sottoporre al Consiglio (Commissario).

L'organo di revisione del Comune di Castellammare, dopo aver attentamente approfondito la problematica inerente la partecipata SIN spa, formula le seguenti considerazioni:

- Sul piano giuridico, quindi della pura legittimità, come ben noto la Sint spa, non rispetta da diversi anni alcuni dei parametri previsti dall'art. 20 D.Lgs 19/08/2016 n. 175. I parametri non rispettati, sono:
 - d) ...il fatturato medio;
 - e) ... il risultato negativo per quattro dei cinque esercizi precedenti;
 - f) ...il mancato contenimento dei costi di funzionamento;

1330

A ciò si aggiunga il correlato mancato rispetto delle prescrizioni, relativamente agli organismi partecipati, derivanti dalla dichiarazione di dissesto, previsti dal Dec. Del Ministero dell'Interno n. 138186 del 13/11/2014.

Tali parametri e prescrizioni obbligavano il Comune, socio unico della SINT spa, ad assumere, da tempo, una deliberazione di alienazione della società.

- Sul piano della opportunità, della economicità e della convenienza, visto che l'art. 20 del D.Lgs 175 prevede che ogni anno, le amministrazioni pubbliche effettuano una ricognizione delle partecipazioni societarie possedute, l'Amministrazione Comunale, con la richiamata deliberazione, il 27/11/2017 ha inteso non dismettere ma mantenere la suddetta partecipazione, supportando tale decisione con una serie di valutazioni e considerazioni, non ultima perché trattasi di beni strategici per il rilancio del termalismo, del turismo e dell'occupazione del Comune di Castellammare.
- Tale scelta è stata oggetto di valutazione dell'allora Organo di Revisione, che, con verbale n. 48 del 20/11/2017, pur rimarcando il mancato rispetto dei suddetti parametri ha espresso il proprio parere favorevole condividendo opportunità e convenienze segnalate dall'Ente. L'organo di Revisione concludeva tale parere suggerendo una verifica semestrale di monitoraggio sulla attuazione della stessa.
- Il monitoraggio e lo stato di attuazione di tale deliberato, è a nostro avviso da ritenersi complessivamente positivo. Gli organi coinvolti, l'Ente da una parte e la Partecipata SINT dall'altra, hanno avviato, in questi mesi, tutto quanto previsto in tale deliberato. In particolare l'obiettivo primario, ossia la individuazione di soggetti privati interessati alla gestione di tale patrimonio, dovrebbe concludersi il prossimo 15 maggio.
- Sarebbe pertanto opportuno, prima di riformulare l'annuale obbligatoria deliberazione prevista dal D.Lgs 175/2016, da assumere, al più tardi, entro il prossimo 31/12/2018, attendere l'esito di tale gara. La eventuale assenza di soggetti interessati a tale gestione, dovrebbe comportare una accelerazione nell'assunzione di determinazioni da parte del Comune, dove, a nostro avviso, senza attendere la scadenza ultima del 31 dicembre l'Ente potrebbe, proporre la messa in liquidazione della Partecipata SINT spa, previa acquisizione, in quella sede, del parere dell'Organo di Revisione.

Il presente verbale viene redatto, confermato e sottoscritto

L'Organo di Revisione

Dr. Daniele Cefalo

Dr. Pellegrino Del Grosso

Dr. Giuseppe Gennarelli