



Prot. 270  
Castellammare di Stabia, 27.09.2016

Ill.mo  
**Avv. Antonio Pannullo**  
Sindaco  
Comune di  
Castellammare di Stabia

Ill.mo  
**Dottor Andrea Di Martino**  
Assessore alle Partecipate  
Comune di  
Castellammare di Stabia

Ill.ma  
**Dott.ssa Monica Cinque**  
Segretario Generale  
Comune di  
Castellammare di Stabia

**p.c:** Ill.ma  
**Dott.ssa Stefania Amato**  
Presidente Collegio sindacale  
Via Mascia n. 1  
80053 Castellammare di Stabia

Ill.ma  
**Dott.ssa Iolanda Concetta Longobardi**  
Componente Collegio sindacale  
Via G. Tagliamonte n. 6  
80058 Torre Annunziata

Ill.mo  
**Dottor Claudio Teodonno**  
Componente Collegio sindacale  
Corso Garibaldi n. 162  
80055 Portici

**Oggetto: Documento di sintesi di proposta per la messa in sicurezza della Sint S.p.A. tramite la dismissione dei beni non strumentali all'attività termale.**

Sulla base delle indicazioni fornite nell'assemblea del 5 agosto 2016 dall'azionista unico si trasmette il documento di valutazione/identificazione dei beni di proprietà della Sint non

strumentali all'attività termale al fine di poter mettere in sicurezza la società da eventuali azioni forzose da parte dei creditori.

Solo dopo l'approvazione finale di tale proposta, che permetterà alla società di chiudere tutti i contenziosi con i creditori e parte delle partite in sofferenza (finanziamento Comune, debito con Equitalia Sud, MPS e BNL), sarà possibile formulare il Piano Industriale per il rilancio della società e la valorizzazione del Complesso Termale, secondo le due ipotesi richieste dalla stessa assemblea del 5 agosto 2016.

Tanto premesso, si richiede a codesto Spett.le Ente (in qualità di azionista unico), come già accaduto per la valutazione dell'Hotel delle Terme e la messa in vendita dello stesso, di poter aggiornare e/o predisporre le perizie tecniche necessarie ad una stima in base ai valori di mercato attuali.

Si fa presente che i valori di stima dei beni inseriti nelle tabelle sottoindicate (laddove presenti) sono stati formulati in base ad alcune perizie tecniche risalenti all'anno 2011 e vengono esposti al solo fine di poter fornire una idea di massima dei probabili valori di realizzo.

I beni non strumentali all'attività termale di proprietà delle Sint identificati sono:

- 1) Centrale elettrica Enel data in fitto alla stessa;
- 2) Area sportiva Viale delle Puglie attualmente in fitto al Comune di Castellammare di Stabia;
- 3) Area parcheggio adiacente all'area sportiva Viale delle Puglie in gestione diretta Sint;
- 4) Area parcheggio antistante Hotel dei Congressi data in fitto agli Alberghi Aba;
- 5) Area denominata "area camper";
- 6) Area parcheggio retrostante Hotel delle Terme data in fitto alla Prominvest;
- 7) Area campi da tennis attualmente in fitto al Tennis Comunale Gragnano Associazione Polisportiva;
- 8) Area parcheggio adiacente Complesso Termale data in fitto a consorzio alberghiero.

## 1) Centrale elettrica Enel data in fitto alla stessa

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo oltre iva	Perizia tecnica
1.650	Non esistenti	Convenzione del 22 luglio 1962 con scadenza 31 dicembre 2061.	Completamente pagato fino al 2061	Perizia geom A. Somma del 3 agosto 2011 euro 310.000*

\*tale importo potranno subire delle variazioni in base agli attuali valori di mercato

La convenzione del 22 luglio 1962 è stata oggetto di giudizio da parte della società che in data 13 novembre 2009 ha inviato atto di citazione all'Enel S.p.A. per inadempimento contrattuale in quanto la società elettrica non ha mai ottemperato al pagamento del canone fissato nella convenzione e non ha riconosciuto alla Sint delle tariffe agevolate come previsto dalla stessa convenzione.

Il giudizio è stato iscritto a ruolo al n.r.g 968/09 ed assegnato al Giudice dottor Blasi.

La società elettrica ha contestato in toto le domande attoree della Sint adducendo che l'impianto elettrico era regolarmente in esercizio e non sussistevano i presupposti per la richiesta di risoluzione contrattuale ed inoltre eccepiva che i canoni pretesi dalla società erano ormai prescritti.

In data 21 novembre 2012 la Sint, nella persona dell' amministratore unico protempore di allora, ing. Norberto Salza, e l'Enel distribuzione, nella persona del procuratore, ing. Giuseppe Santino, hanno manifestato la volontà di mantenere in essere la convenzione del 23 luglio 1962 con scadenza al 31 dicembre 2061 e la Sint ha rinunciato al giudizio in essere.

L'Enel ha versato alla Sint euro 50.000,00 oltre iva per tutti i canoni scaduti e non pagati e per tutti gli altri canoni fino al 2061. Pertanto la Sint non dovrà avere alcun canone fino al 31 dicembre 2061.

**2) Area sportiva Viale delle Puglie attualmente data in fitto al Comune di**

**Castellammare di Stabia**

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo oltre iva	Perizia tecnica
2.700	Ipoteca di 1° grado di euro 700.000 a favore della BNL	Contratto di fitto tra la Sint e il Comune di Castellammare di Stabia del 18 febbraio 2016 con scadenza febbraio 2022	Euro 40.320	Non esistente

L'area è stata oggetto di lavori di manutenzione e sistemazione da parte del Comune di Castellammare di Stabia come da delibera di Giunta n. 15 del 18 febbraio 2011.

Sia su tale area sportiva che su quella parcheggio, che Sint attualmente gestisce con proprio personale, vi è un'ipoteca di primo grado di euro 700.000 per il pagamento di un finanziamento di euro 350.000 concesso dalla BNL alla Sint con atto notarile dell'11 novembre 2011.

Tale finanziamento è stato rimborsato solo parzialmente infatti la società ha ancora un debito verso l'istituto di credito di euro 251.599 oltre ulteriori interessi ed interessi di mora.

La pratica è stata inviata dall'istituto di credito all'ufficio contenzioso e si trova in centrale rischi.

**3) Area parcheggio adiacente all'area sportiva Viale delle Puglie in gestione diretta Sint**

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo	Perizia tecnica
2.400	Ipoteca di 1° grado di euro 700.000 a favore della BNL	Gestione in proprio della Sint	Circa € 50.000°	Non esistente

° valore del primo anno di attività

Dal 18 luglio 2015 la Sint ha attivato un parcheggio automatizzato che viene direttamente gestito dalla società.

Le attrezzature occorrenti per la gestione del parcheggio sono state acquistate con licitazione privata seconde le normative vigenti in materia di acquisti da parte di società a partecipazione pubblica ed è ancora in corso il relativo pagamento, vista la nota situazione economica – finanziaria della società.

Si stima che il completamento di tale pagamento possa avvenire entro febbraio 2017.

Di seguito si specificano i corrispettivi mensili del parcheggio dal luglio 2015 ad agosto 2016:

<b>Mese</b>	<b>Incassi in euro</b>
lug-15	245,00
ago-15	164,00
set-15	1.286,90
ott-15	2.268,50
nov-15	2.623,00
dic-15	6.194,00
gen-16	4.627,00
feb-16	5.050,00
mar-16	5.513,00
apr-16	4.784,50
mag-16	5.140,50
giu-16	5.114,50
lug-16	3.529,50
ago-16	2.153,50
<b>Totale</b>	<b>48.693,90</b>

#### 4) Area parcheggio antistante Hotel dei Congressi data in fitto agli Alberghi Aba

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo oltre iva	Perizia tecnica
5.375	Non esistenti	Contratto di fitto con alberghi Aba con scadenza luglio 2018 rinnovabili di altri 9 anni	Euro 17.500	Perizia geom A. Somma del 3 agosto 2011 euro 303.125 relativa ai soli mq.1.000*

\*tale importo deve essere rivisitato e stimato per tutta l'estensione dell'area

Tale area degrada a scarpata fino al sottostante rivo Cannetiello pertanto il contratto di fitto riguarda solo la parte pianeggiante di mq 1.000 che fa parte della maggiore area di mq. 5.375.

Si precisa che la vendita riguarderà tutta l'area così da non aggravare Sint di ulteriori e futuri costi relativi a manutenzione ordinaria e straordinaria.

## 5) Area denominata “area camper”

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo oltre iva	Perizia tecnica
3.600	Non esistente	Libera	0	Perizia giurata geom A. Somma del 8 novembre 2011 euro 442.000*

\*tale importo potranno subire delle variazioni in base agli attuali valori di mercato

In tale area, per l'edilizia esistente, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , ai sensi delle norme tecniche di cui al titolo IV della legge regionale 35/87.

L'area de-quo va a configurarsi nella parte baricentrica del compendio termale, a confine della strada 145 per Sorrento e nelle immediate vicinanze del complesso termale nonché il centro sportivo “ Campi da Tennis Nuove Terme”.

La superficie interessata risulta pressoché pianeggiante in posizione ottimale di raggiungimento.



## 6) Area parcheggio retrostante Hotel delle Terme data in fitto alla Prominvest

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo oltre iva	Perizia tecnica
1.610	Pignoramento di alcuni creditori di Sint	Contratto di fitto con scadenza aprile 2020 rinnovabili di altri nove anni	Euro 15.000 pagati anticipatamente fino al 2017	Perizia giurata del 4 febbraio 2013 del geom. A. Somma euro 223.160,00*

\*tale importo potranno subire delle variazioni in base agli attuali valori di mercato

In data 26 luglio 2011 un creditore della Sint ha inviato atto di pignoramento immobiliare su tutto il Complesso Termale pertanto la società ha richiesto riduzione di pignoramento sulla sola area parcheggio ricadente nella particella 790, oggetto del contratto con la Prominvest.

A tale pignoramento si sono inseriti altri creditori della Sint.

Il legale della Sint ha informato, in data 5 settembre 2016, che il procuratore della IEN srl ha dichiarato che la società procedente non ha intenzione di proseguire nell'esecuzione ed ha richiesto il termine al fine di formalizzare la dichiarazione di rinuncia.

Il difensore degli altri creditori, nel prendere atto della richiesta del procuratore della IEN, ha chiesto termine per interpellare i propri assistiti e valutare l'eventuale disponibilità ed interesse nel proseguire la procedura esecutiva.

Il Giudice ha pertanto rinviato l'udienza al 22 settembre 2016, invitando il creditore a formalizzare la dichiarazione di rinuncia e disponendo che gli altri creditori manifestino almeno 10 giorni prima dell'udienza la volontà a proseguire nella procedura.

## **7) Area Campi da tennis data in fitto al Tennis Comunale Gragnano**

### **Associazione Polisportiva**

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo	Perizia tecnica
9.000	Non esistenti	Contratto di fitto tra Terme di Stabia e Ditta Tennis Comunale con scadenza 31 dicembre 2016 con diritto di opzione del conduttore per altri sei anni	Euro 9.600	Non esistente

In data 30 agosto 2007 Terme di Stabia, nella persona del presidente protempore, avv. Luigi Vingiani, e la Ditta "Tennis Comunale Gragnano Associazione Polisportiva", nella persona del legale rappresentante protempore, sig. Giovanni Vanacore, hanno sottoscritto un contratto atipico con durata di due anni per la gestione dei campi da tennis siti nella zona sportiva del parco idropinico delle Nuove Terme.

Il contratto prevedeva la gestione di soli due campi da tennis con annessi due spogliatoi e una cassa accettazione nonché un'area parcheggio e un'area verde.

Tutti gli oneri, le spese e gli interventi edili e/o impiantistici necessari a rendere la struttura adeguata allo svolgimento del servizio o a adeguarla in base alle normative erano a carico esclusivo del conduttore.

Il canone fissato era di euro 10.505,00 oltre iva diviso in rate trimestrali.

In data 5 settembre 2009 la Terme di Stabia proponeva davanti al Tribunale di Torre Annunziata ricorso ex art. 447 cpc per la risoluzione contrattuale.

In data 26 ottobre 2009 la Ditta Tennis Comunale si costituiva in giudizio contestando la domanda assumendo che il contratto era regolato dal disposto di cui all'art. 42 legge n. 392 del 1978.

Pertanto la Terme di Stabia, nella persona del legale rappresentante protempore, dottor Catello Dello Ioio, e la ditta suddetta, nella persona del suo legale rappresentante protempore, sig. Giovanni Vanacore, sono convenute, in data 13 gennaio 2011, alla sottoscrizione di un atto di transazione.

In tale accordo, constatato che il gestore aveva realizzato altri impianti sportivi, lo stesso si impegnava ad accollarsi tutti gli oneri relativi alla sanatoria amministrativa per la costruzione di ulteriori due campi da tennis e la Terme di Stabia accettava che la durata contrattuale fosse di anni sei a partire dalla sottoscrizione dell'atto di transazione, ovvero fino al 31 dicembre 2016 con diritto di opzione da parte del conduttore al rinnovo del contratto per ulteriori sei anni, dandone comunicazione almeno un anno prima della scadenza stessa.

Tale sanatoria amministrativa non è stata mai effettuata anche perché il gestore non aveva il titolo per farlo in quanto solo la società proprietaria può inoltrare all'autorità competente l'istanza di permesso a costruire in sanatoria in base art. 36 del DPR 380/2001 nonché ai sensi dell'art. 167 del Dlgs 42/2004.

Il canone era stabilito in euro 14.400,00 oltre iva da pagarsi in rate mensili di euro 1.200,00 oltre iva, con un adeguamento ISTAT a partire dal secondo anno e il mancato pagamento di almeno due rate del corrispettivo suddetto avrebbe comportato la risoluzione ipso iure del contratto con tutte le relative conseguenze di legge.

Inoltre veniva stabilito che tutti gli oneri di manutenzione ordinaria, di custodia, di vigilanza nonché tutte le spese per consumi elettrici, idrici e gas fossero a carico esclusivo del conduttore.

In data 19 aprile 2013 l'amministratore unico protempore di Terme di Stabia, dottor Francesco Paolo Ventriglia, ha sottoscritto un accordo privato (atipico, viste le clausole contrattuali precedenti) in cui ha stabilito una riduzione del canone mensile, considerata la mancanza dell'energia elettrica agli impianti sportivi a causa della sospensione di erogazione di energia elettrica a Terme di Stabia, ad euro 800,00 (senza specificare se lo stesso fosse con o senza iva).

Inoltre l'associazione sportiva ha versato a Terme di Stabia euro 3.200,00 per sanare i quattro canoni non pagati con assegno bancario non trasferibile n. 1074262 Banca di Credito Popolare (anche in questo caso fatto atipico giacché il contratto precedentemente sottoscritto prevedeva la risoluzione contrattuale a fronte del mancato pagamento di due rate).

La Sint ha ricevuto il contratto atipico del 2007, il contratto del 2011 e l'accordo del 2013 solo nel luglio 2016 da parte del curatore fallimentare di Terme di Stabia, nel frattempo, però, dal mese di marzo 2016, su indicazione della Curatela fallimentare e nelle more della presa in carico del contratto da parte di Sint i canoni sono stati versati a Sint come si evince dalle scritture contabili in essere.

Si precisa infine che dalla verifica della documentazione trasferita dalla Curatela non risulta alcuna richiesta di opzione da parte del conduttore, e previa verifica legale, procederemo con le relative comunicazioni di disdetta del contratto.

## 8) Area parcheggio data in fitto a consorzio alberghiero

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo	Perizia tecnica
1.822	Non esistenti	Contratto di fitto sottoscritto nel 2011 tra Terme di Stabia e Sias srl (Hotel Serena) e Geas sas (Villa Paradiso) con scadenza giugno 2014 con rinnovo di altri 3 anni.	Euro 12.000	Non esistente

In data 27 maggio 2011 Terme di Stabia, la Sias srl (Hotel Serena) e la Geas sas (Villa Paradiso) hanno sottoscritto contratto per l'utilizzo di un'area parcheggio retrostante il Complesso Termale.

Il canone di fitto è stato stabilito in euro 12.000 oltre iva da pagarsi anticipatamente il 1 giugno di ogni anno.

All'atto della sottoscrizione era previsto che gli alberghi versassero anticipatamente euro 36.000 oltre iva, pari a tre annualità.

Il contratto, inoltre, prevedeva che la locatrice poteva far luogo alla risoluzione del contratto qualora le conduttrici non adempissero ai propri obblighi, dopo due formali inviti ad ottemperare.

Il contratto è stato trasferito alla Sint dal Curatore fallimentare di Terme di Stabia nel luglio 2016 e per vie brevi lo stesso ha informato che da quando i contratti sono passati nella sua gestione i conduttori non hanno pagato i canoni di fitto dovuti.

La società, dopo una valutazione da parte del legale, provvederà a inoltrare formale richiesta di risoluzione contrattuale nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Restano escluse dalla proposta di dismissione dei beni non strumentali in quanto ritenute funzionali all'attività termale:

- I. l'area relativa all'impianto di depurazione sito in Viale delle Puglie che funge da depuratore per le acque reflue del Complesso Termale;
- II. area parcheggio antistante il complesso Balneoterapico;
- III. l'eliporto;
- IV. il parco idropinico;
- V. il centro congressi;
- VI. villa Ersilia (al momento in comodato gratuito al Comune di Castellammare di Stabia per il progetto finanziato "Osservatorio delle Acque", il cui contratto è scaduto il 30 settembre 2015 e non ancora formalizzato nel rinnovo giacché sul bene grava pignoramento immobiliare da parte di un creditore della Sint)
- VII. l'area denominata iperbarica su cui è stato presentato un progetto di finanziamento, nell'ambito delle agevolazioni per il rilancio delle aree di crisi della Campania, per la creazione di una nuova unità produttiva per l'imbottigliamento delle acque minerali di Castellammare di Stabia.  
Il progetto presentato è giunto come settimo nella graduatoria pertanto non è stato finanziato per esaurimento risorse ma dichiarato idoneo (sono stati finanziati soli i primi 5 progetti);
- VIII. l'Hotel delle Terme e tutte le sue pertinenze con esclusione di quanto previsto al punto 6 della presente proposta.

Inoltre per le aree che si trovano adiacenti al Complesso Termale e si rende necessario il passaggio dalle stesse per accedere alle attività termali verrà previsto nel bando di vendita la servitù di passaggio attraverso tali aree.



Allegati:

- a) Perizie tecniche di stima in nostro possesso;
- b) Situazione infrannuale al 30 giugno 2016;
- c) Convenzione Enel del 1962 e accordo del 21 novembre 2012;
- d) Contratto fitto area sportiva;
- e) Contratto BNL;
- f) Contratto fitto Alberghi Aba;
- g) Documentazione contrattuale Campi da tennis trasferita dalla Curatela;
- h) Contratto di fitto Prominvest;
- i) Copia dei documenti relativi al pignoramento sull'area data in fitto a Prominvest;
- j) Copia contratto di fitto con consorzio alberghiero.