

SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE DI STABIA SPA IN  
LIQUIDAZIONE – IN SIGLA S.I.N.T. SPA – IN LIQUIDAZIONE

(in procedura di concordato preventivo ex-articolo 160 e segg. L.F.

Tribunale di Torre Annunziata n. 5/2020)

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)*

*C.F. e n. iscrizione registro delle imprese di Napoli 00607330636*

*Capitale sociale Euro 4.277.254,00 i.v.*

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

*P. IVA n. 01245011216*

VIII RELAZIONE INFORMATIVA DEL LIQUIDATORE

Spett.le

Socio Unico: Città di Castellammare di Stabia

Alla c.a. Signor Sindaco

Alla c.a. Signor Presidente del Consiglio Comunale

Alla c.a. Assessore alle Partecipate

Alla c.a. Dirigente Dr. Antonio Verdoliva

e p.c. Sigg. Commissari Giudiziali Concordato Preventivo n. 5/2020 Tribunale di Torre

Annunziata

*Egregi in indirizzo,*

preliminarmente si rappresenta che, al fine di evitare superflue ripetizioni, lo scrivente fa riferimento alle precedenti relazioni informative e precisamente a quelle individuate dalla I) alla VII), nonché alle deliberazioni assembleari e alle relazioni al I bilancio di liquidazione chiuso al 31 dicembre 2018, approvato con assemblea del 29 aprile 2019 e alle relazioni al II bilancio di liquidazione chiuso al 31 dicembre 2019, approvato con assemblea del 30 giugno 2020 ritenendo i suddetti documenti, qui integralmente riportati e trascritti.

Al solo fine di agevolare la lettura e l'eventuale approfondimento, da parte dei Sigg. Commissari Giudiziali, i documenti "de quibus" non allegati già al ricorso presentato ex-articolo 161, sesto comma, L.F. saranno resi disponibili, previa specifica richiesta.

Allo stato, quindi, si riportano le seguenti informazioni, in ordine agli accadimenti successivi, premettendo che, anche in relazione alla procedura incardinata, ex-articolo 161, sesto comma, della L.F. e del decreto di concessione del termine, adottato dal Tribunale di Torre Annunziata, il socio è stato reso edotto, con la trasmissione dei relativi documenti a supporto.

1) Bando di gara per asta pubblica per la vendita area sportiva di Viale delle Puglie con annessa area parcheggio.

In data 29 maggio 2020 si è tenuta la gara informale in cui la Commissione aggiudicatrice, nominata dal liquidatore con determina n. 7 del 28 maggio 2020, ha provveduto, dopo la valutazione della documentazione e l'esperimento dell'asta, all'aggiudicazione provvisoria della gara alla società Maruraka Stabiae srl per un importo di euro 420.000,00.

In data 23 luglio 2020, dopo le procedure di accertamento antimafia, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del D.Lgs 159/2011, e la valutazione della documentazione, si è provveduto alla stipula dell'atto definitivo di compravendita della suddetta area, mediante rogito notarile e successivo atto di cancellazione dell'ipoteca a favore della Banca Nazionale del Lavoro che è stata completamente soddisfatta del suo credito con parte del ricavato della suddetta vendita, in forma transattiva, per l'importo complessivo di € 300.000,00.

2) Bando di gara per asta pubblica per vendita area sportiva denominata "Campi da tennis"

In data 16 settembre 2020, in ragione di una manifestazione di interesse pervenuta, è stato approvato con determina del liquidatore n. 14 il bando di gara per asta pubblica per la vendita dell'area sportiva campi da tennis, sita in Castellammare di Stabia al Viale delle Terme, censita al Catasto Terreni al foglio 13 particella 919, la cui scadenza per la presentazione delle offerte è stata fissata al 6 novembre 2020.

Il liquidatore con propria determina n. 15 del 6 novembre 2020 ha preso atto che era pervenuta una sola offerta ed ha nominato la Commissione aggiudicatrice.

In data 9 novembre 2020 la Commissione aggiudicatrice, dopo la valutazione della documentazione presentata, ha aggiudicato provvisoriamente la gara alla società Tennis Terme di Stabia s.r.l. società sportiva dilettantistica per un importo di euro 320.000,00.

Il liquidatore con propria determina n. 16 del 10 novembre 2020, ha preso atto dell'aggiudicazione provvisoria.

L'ufficio preposto del Comune di Castellammare di Stabia, ha provveduto ad espletare tutti gli adempimenti conseguenziali, acquisendo le relative certificazioni di rito attestanti la veridicità delle dichiarazioni rese dalla società aggiudicataria, ex-articolo 80 del D.Lgs. 50/2016

Sono in corso le attività preliminari ed istruttorie, per pervenire entro il prossimo 28.01.2021, alla stipula dell'atto di compravendita definitivo.

E' stata, altresì, depositata istanza di autorizzazione preventiva alla vendita ex-articolo 161, comma 7, della L.F. pur rientrando le attività poste in essere tra quelle di ordinaria fase di liquidazione.

### 3) Bando di gara per asta pubblica per la vendita dell'area sportiva pista di pattinaggio di Viale delle Puglie

In data 30 novembre 2020 il liquidatore con propria determina n. 30 ha approvato il bando di gara per la vendita dell'area sportiva pista di pattinaggio sita in Castellammare di Stabia al Viale delle Puglie, censita al Catasto Terreni foglio 13 particella 927 di circa 3.800 mq, la cui scadenza per la presentazione delle offerte è fissata per il giorno 21 gennaio 2021.

Tale bando è stato pubblicato sul sito del Comune di Castellammare di Stabia, sul sito della SINT S.p.A. in liquidazione, e per estratto su alcuni quotidiani e sul BURC.

### 4) Atto di precetto e atto di pignoramento ex dipendenti Terme di Stabia

Con sentenza n. 2297 del 28 marzo 2019 la Corte d'Appello di Napoli ha accolto la domanda di n. 35 ex dipendenti Terme di Stabia per il subentro nella titolarità del rapporto lavorativo con la SINT S.p.A. in liquidazione.

In data 4 aprile 2019 i ricorrenti hanno intimato alla SINT S.p.A. in liquidazione la loro assunzione presso la società in base a suddetta sentenza.

Il 27 maggio 2019 la SINT S.p.A. in liquidazione, tramite i propri legali, ha provveduto a presentare ricorso ex art. 360 C.P.C. presso la Corte di Cassazione per annullare la sentenza n. 2297/2019, chiedendo il rigetto delle domande dei ricorrenti nelle precedenti fasi di giudizio.

In data 29 luglio 2019 è stata inviata ai suddetti ricorrenti, comunicazione in cui si specificava che, la SINT S.p.A. in liquidazione, non svolgendo attività, se non di carattere liquidatorio, non poteva ipotizzare l'assunzione dei ricorrenti stessi e quindi rigettava le suddette istanze.

In data 11 giugno 2020 è stato trasmesso da parte dell'INPS avviso bonario per un importo di euro 2.064.318 per i contributi previdenziali comprensivi di interessi e sanzioni sulle retribuzioni riconosciute agli ex dipendenti Terme di Stabia in base alla sentenza n. 2297/2019.

In data 1 luglio 2020 con sentenza n. 744/2020 il Tribunale di Torre Annunziata ha condannato la SINT S.p.A. in liquidazione al pagamento delle retribuzioni calcolate dalla data del 12 maggio 2015.

In data 8 ottobre 2020 gli avv. Brizzi e Ianniruberto, legali dei 35 ex dipendenti Terme di Stabia hanno notificato atto di precetto per un importo di euro 2.913.100,24.

In data 12 novembre 2020 i suddetti legali hanno notificato atto di pignoramento del conto corrente della SINT S.p.A. in liquidazione intrattenuto presso la Banca Intesa San Paolo.

In pari data hanno notificato atto di pignoramento immobiliare ex art. 555 C.P.C. sui beni della SINT S.p.A. in liquidazione.

Il Prof. Avv. Marcello D'Aponte, all'uopo incaricato, ha provveduto a depositare il ricorso in appello, con istanza di sospensione della provvisoria esecutività della sentenza di II grado.

Il legale ha, altresì, provveduto a reiterare la proposta alla controparte, di iscrizione ipotecaria volontaria, a garanzia del credito, nelle more del giudizio di Cassazione.

Allo stato nessun riscontro è pervenuto.

5) Domanda Anticipata di ammissione alla procedura di Concordato ex art. 161 , comma 6, R.D. 267/1942 ss.mm.ii.

In data 14 settembre 2018 la SINT S.p.A è stata posta in liquidazione volontaria, nominando liquidatore unico, nella persona dello scrivente.

Con delibera assembleare del 9 novembre 2018, a rogito del Notaio Elisabetta Spagnuolo, il socio unico, Comune di Castellammare di Stabia, ha autorizzato il liquidatore a presentare presso il competente Tribunale ricorso ai sensi dell'art. 160 L.F. per la predisposizione del concordato liquidatorio o di una proposta di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis, facendo alla coeva procedura di transizione fiscale ex art 182 ter , L.F., rubricato " *Trattamento dei crediti tributari e contributivi*".

In data 19 novembre 2020 la società, tramite il suo legale, ha presentato al competente Tribunale di Torre Annunziata, domanda anticipata di ammissione alla procedura di Concordato ex art. 161 , comma 6, R.D. 267/1942 ss.mm.ii.

In data 24 novembre 2020, vista la domanda suddetta, il Tribunale di Torre Annunziata Sezione Fallimentare ha assegnato tale ricorso al Giudice Relatore Dr.ssa Anna Laura Magliulo.



In data 24 novembre 2020 è stata inviata tutta la documentazione relativa alla presentazione della domanda di concordato "in bianco" agli organi competenti del Comune di Castellammare di Stabia, al collegio sindacale e al revisore legale della SINT S.p.A. in liquidazione.

In data 14.12.2020 è stato adottato il decreto di concessione del termine per la presentazione della proposta di concordato preventivo e sono stati nominati i Commissari Giudiziali, nelle persone dei professionisti Avv. Giovanni Merlino del Foro di Torre Annunziata – Dott. Gennaro Napoli Dottore commercialista in Napoli. Giudice Delegato: Dr.ssa Anna Laura Magliulo.

I professionisti all'uopo incaricati dalla società. Hanno intrapreso le attività di circolarizzazione delle posizioni creditorie e debitorie e si sta regolarmente procedendo ad ottemperare agli adempimenti previsti dal decreto stesso.

In data 11.1.2021 è stata depositata istanza di proroga del termine concesso, che scade in data 23.1.2020, per almeno ulteriori 60gg

Da un primo esame della documentazione pervenuta ai professionisti, è emerso un caso, ad avviso dello scrivente, meritevole di approfondimento.

Il presunto creditore Avv. Francesco De Vita, ha comunicato di vantare crediti dalla società SINT SPA in liquidazione per circa € 160.000,00.

Si sono attivate le procedure interne per le verifiche preliminari.

#### 6) Contenzioso proc. Fall. TERME DI STABIA SPA/SINT SPA in liquidazione + altri

In data 21.6.2019 il Giudice Istruttore Dr. Adriano Del Bene del Tribunale di NAPOLI III Sezione Civile Sezione Specializzata in materia d'impresa, ha adottato un provvedimento con il quale si invitano le parti a valutare una possibile transazione, per l'importo di € 1.250.000,00.

La prossima udienza è fissata per il giorno 9.3.2021.

Come già anticipato al legale dell'Ente Avv. Antonella Verde, si rende opportuno un confronto sulla vicenda processuale, al fine di valutare, in particolare da parte dell'Ente socio, l'opportunità di aderire a tale transazione.

#### 7) Atto di pignoramento immobiliare ex-articolo 555 c.p.c. Creditore "SECRET di Esposito Francesco"

In data 4.1.2021 anche il creditore in oggetto, ha notificato atto di pignoramento immobiliare ex-articolo 555 c.p.c. per il credito pari ad € 49.441,00.



#### 8) Accreditamenti ASL da parte della società fallita "TERME DI STABIA SPA"

E' stata reiterata la richiesta al curatore fallimentare, di verificare la vigenza degli accreditamenti ASL già in essere con la società fallita.

Tale verifica diventa fondamentale, al fine di verificare la possibilità di determinare le condizioni di utilizzo, anche in un'eventuale prospettiva di possibile sinergie con soggetti privati, in un rapporto di partenariato, per la realizzazione di strutture socio-sanitarie.

Il curatore fallimentare ha assicurato di aver preso contatti con la struttura competente della ASL Napoli 3 SUD ed in particolare con la Dr.ssa Adele Carotenuto, dalla quale si attendono riscontri. Ad avviso dello scrivente, non sarebbe da escludere un intervento di tipo istituzionale.

#### 9) Manifestazione di interesse da parte dell'Avv. Emiliostefano Marzuillo

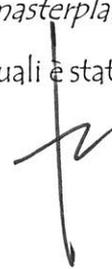
In data 20.9.2020, è pervenuta all'attenzione dello scrivente, una manifestazione di interesse, da parte dell'Avv. Marzuillo di Sorrento, il quale ha scritto in nome e per conto della società "URBAN LINKS SRL" per confermare il pieno interesse della società, anche a seguito di sopralluoghi effettuati, di dare concreta consistenza all'idea di progetto di massima, relativa alla creazione di un "hub" per i servizi di accoglienza turistica e di interscambio, nella zona relativa al complesso termale ed al parco idropinico.

Alla manifestazione di interesse, oltre a colloqui diretti, ha fatto seguito l'invio di una sintetica documentazione relativa all'idea progettuale.

Su tale iniziativa, occorrerebbe sviluppare un approfondimento ed un confronto con l'organo politico.

#### 10) Riproposizione manifestazione di interesse per acquisto complesso immobiliare denominato "HOTEL DELLE TERME" per la realizzazione di strutture relative a RS e RSA

Premesso che, con atto depositato in data 21.1.2019, la società "IRGENRE GROUP SRL" ha partecipato all'avviso pubblico esplorativo di manifestazione di interesse, per la vendita e/o gestione di beni immobili di proprietà della SINT, allegando una "brochure" informativa denominata "CONCEPT" ove è stato illustrato l'inquadramento delle aree di interesse; lo stato di fatto dei luoghi; le destinazioni d'uso; lo studio del caso RS e del caso RSA nonché un *masterplan*. Successivamente alla manifestazione di interesse, si sono tenuti incontri, nel corso dei quali è stato meglio rappresentata la proposta ed il progetto da realizzare.



Da ultimo, in data 14.12.2020, la società, che non ha mai smesso di sollecitare attenzione sul progetto proposto, a differenza di tutti gli altri soggetti che, all'epoca, hanno manifestato interesse, ha ribadito la disponibilità a sottoscrivere un contratto preliminare di compravendita per l'acquisizione del compendio immobiliare denominato "HOTEL DELLE TERME" nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova, per un prezzo complessivo pari ad € 1.500.000,00, con riserva di formulare un'offerta anche per la zona denominata "balneoterapia", finalizzata alla trasformazione della stessa, in un centro di eccellenza, per le cure cardiologiche, da affidare in locazione o sub locazione, ad uno degli istituti ospedalieri più rinomati in Italia.

La società proponente, inoltre, ha confermato la disponibilità a valutare l'eventuale assorbimento dei lavoratori provenienti dalle esperienze professionali delle storiche "TERME DI STABIA" qualora idonei ai profili professionali occorrenti e comunque lavoratori residenti nel Comune di Castellammare di Stabia.

La proposta, ad avviso dello scrivente, è particolarmente interessante, ferme restando le procedure di evidenza pubblica, relative all'offerta economica ed all'offerta progettuale e tecnica, nonché alle destinazioni d'uso, atteso che si cala in un particolare momento storico, che trova una particolare sensibilità per l'investimento nel mondo sanitario e parasanitario, sia di iniziativa privata, che pubblica o con l'utilizzo delle forme di partenariato pubblico-privato.

E' stata ampiamente dimostrata la opportunità, in linea strategica, di favorire investimenti in tale settore, così come, recentemente, risulta dagli approfondimenti relativi alla situazione in ambito regionale delle strutture sanitarie pubbliche, dall'indirizzo delle risorse in ambito sanitario, previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) relativo al programma di investimenti, che l'Italia deve presentare alla Commissione europea nell'ambito del *Next Generation EU*, lo strumento per rispondere alla crisi pandemica provocata dal Covid-19 attualmente all'esame del Governo Italiano.

La proposta di investimento, di iniziativa privata, potrebbe essere propedeutica e rappresentare un forte stimolo, rispetto ad investimenti ulteriori di natura pubblica/privata o mista, in ambito sanitario, che potrebbe essere utile anche per ipotizzare la delocalizzazione dell'attuale polo ospedaliero di Castellammare di Stabia "San Leonardo", come già ipotizzato di recente, dal Sindaco, in occasione di un'intervista rilasciata al quotidiano "IL MATTINO" in data 15.12.2020.



Il quotidiano "IL SOLE 24 ORE" in data 7.1.2021, ha pubblicato un'interessante ricerca, denominata "NUOVO WELFARE" ove, in estrema sintesi, si fa riferimento alla necessità di investire in RSA per aiutare le generazioni future. Si stima che, nei prossimi 25 anni, il fabbisogno per la cura degli anziani, è destinato a crescere del 40% su un'offerta invariata di posti letto. Per arrivare alle medie OCSE servirebbe un salto del 135%.

E' da considerare, inoltre, che le iniziative nel settore sanitario e parasanitario, determinerebbero le condizioni per far diventare la Città di Castellammare di Stabia, un punto di riferimento fondamentale, nell'ambito della competenza territoriale della ASL NA3SUD attesa la consolidata carenza di strutture sanitarie pubbliche, come le recenti esperienze stanno dimostrando.

Tale eventuale percorso, potrebbe agevolare, inoltre, il reimpiego di professionalità di livello, che hanno maturato la loro esperienza lavorativa, con l'attività termale e terapeutica.

Si auspica, pertanto, l'organizzazione di un confronto, in tempi brevi, al fine di assumere le relative decisioni.

E' appena il caso di precisare, che al società SINT SPA è in una fase di liquidazione, allo stato anche attraverso una procedura di natura concorsuale. E' pertanto compito del liquidatore, procedere al realizzo dell'attivo. Al fine di soddisfare i creditori sociali.

Le responsabilità dell'organo di liquidazione ed i percorsi imposti dalla procedura di concordato preventivo, devono opportunamente essere sinergici con l'indirizzo del socio pubblico, ma devono, obbligatoriamente, rispettare le tempistiche e le finalità imposte dalla fase di liquidazione. Si ritiene, al momento, esaurita l'esposizione degli ultimi accadimenti relativi alla gestione liquidatoria, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Castellammare di Stabia, lì 11 gennaio 2021

Il Liquidatore  
dottor Vincenzo Sica  
