

**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 31.12.2016

INDICE

- Organi sociali	pag. 1
<u>Relazione sulla gestione</u>	pag. 2-4
<u>Bilancio al 31.12.2016</u>	
- Stato Patrimoniale	pag. 5-8
- Conto Economico	pag. 9-10
- Nota Integrativa	pag. 11-26

Relazione Collegio Sindacale

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 6 febbraio 2017)

Dott.ssa Stefania Amato

Presidente

Dott.ssa Iolanda Concetta Longobardi

Sindaco effettivo

Dottor Gennaro Tramparulo

Sindaco effettivo

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 31/12/2016

Signori Azionisti

l'esercizio chiuso al 31/12/2016 di questa società, interamente controllata dal Comune di Castellammare di Stabia, riporta un risultato negativo di € 1.833.867 con un incremento di euro 86.654 rispetto all'anno precedente dovuto principalmente al fatto che nel 2015 non sono stati contabilizzati gli ammortamenti sull'Hotel delle Terme in quanto nel periodo in esame non è stata svolta alcuna attività ed era stato posto in vendita.

Si evidenzia inoltre che hanno inciso notevolmente sui costi di bilancio gli ammortamenti materiali pari ad € 1.481.291, 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 2016 è pari ad € 14.742.778 compresa la presenza in bilancio di una riserva patrimoniale di € 11.776.435 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 2016 al 31 dicembre 2016.

Si sottolinea che i canoni di fitto relativi ad alcuni terreni in zona Cannetiello non sono in grado di coprire i costi gestionali propri della società, nonché il pagamento dei mutui ed il pagamento dell'IMU sugli immobili e i debiti pregressi della società.

La società ha attivato, in data 18 luglio 2015, il parcheggio in Viale delle Puglie- zona Cannetiello.

Inoltre il 18 febbraio 2016 è stato sottoscritto nuovo contratto di fitto tra la SINT e il Comune di Castellammare di Stabia per l'area sportiva in Viale delle Puglie.

La società, poi, ha attivato, nell'ottica di risanamento e messa in sicurezza della stessa, le procedure per la dimissione dei beni non strumentali in conformità a quanto deliberato dal Consiglio Comunale n. 51 del 15.12.2016 e dal verbale di assemblea del 6.02.2017.

Infine sta attivando, sempre sulla base del dettato consiliare e dopo l'espletamento fatto dall'azionista unico, la definizione del nuovo Piano Industriale con il supporto di un advisor esterno con lo scopo di generare un concept di strutture in funzione del mercato attuale e prospettico con annesso piano di sviluppo e valorizzazione anche tramite la ricerca di partners esterni previa formulazione di bandi pubblici e approvazione da parte dell'azionista unico, Comune di Castellammare di Stabia.

Ove mai non andassero a buon fine le dismissioni dei beni non strumentali e il Piano Industriale predisposto in sinergia con l'advisor sarà opportuno valutare, di concerto con l'azionista, in mancanza di eventuali interventi straordinari da parte del socio, tutte le azioni previste dalle vigenti normative ivi inclusa l'eventuale messa in liquidazione della società.

Attività istituzionali

Per quanto attiene al ruolo di Azionista di Terme di Stabia, la suddetta società è stata dichiarata fallita in data 23 marzo 2015 non essendo passato il piano concordatario presentato al Tribunale di Torre Annunziata.

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.

Tale complesso immobiliare per tutto il 2015 è stato detenuto dal curatore fallimentare di Terme di Stabia ed è stato riconsegnato alla società con verbale del 7-8 marzo 2016 e successivamente con verbale del 12 luglio 2016 anche tutti i contratti in essere.

Per quanto riguarda l'Hotel delle Terme la SINT lo ha messo in vendita, mediante procedura ad evidenza pubblica, in ottemperanza alla delibera comunale n. 56 del 2014 ed all'assemblea dei soci del 10 giugno 2014. La gara per la vendita della suddetta struttura alberghiera è andata deserta sia al primo incanto che al secondo incanto che al terzo incanto.

Gli appezzamenti di terreni in Viale delle Puglie, invece, sono locati al Comune di Castellammare di Stabia e a privati.

Andamento complessivo e settoriale della gestione

Passando all'analisi del risultato conseguito, si sottolinea che sulla perdita del 2016 hanno inciso soprattutto gli ammortamenti materiali e gli oneri diversi di gestione che riguardano principalmente l'IMU e la Tasi.

Investimenti

Nel corso del 2016 non sono stati effettuati investimenti.

Ricavi

I ricavi dell'esercizio per complessivi € 137.632 riguardano i fitti attivi per € 67.220 e altri ricavi per € 70.412.

I fitti attivi riguardano il fitto del parcheggio retrostante l'Hotel delle Terme per € 15.000, il fitto agli Alberghi Aba per € 17.500 e fitto dell'area sportiva al Comune di Castellammare di Stabia per € 34.720, il cui canone è stato ridefinito con il contratto sottoscritto in data 18 febbraio 2016.

Gli altri ricavi si riferiscono principalmente agli incassi del parcheggio sito in Viale delle Puglie e gestito direttamente da SINT.

Costi

I costi della produzione sono dovuti:

- materiali di consumo € 1.660;
- a servizi di € 53.085;
- costi del personale per € 88.439;
- ammortamenti per € 1.481.291;
- oneri diversi di gestione per € 247.124.

Proventi ed oneri finanziari

Gli oneri finanziari di € 100.671 rappresentano gli interessi passivi, per il periodo in esame, sul mutuo ipotecario MPS, sul finanziamento BNL, sul finanziamento del Comune di Castellammare di Stabia e gli interessi di mora.

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Non è stata effettuata ulteriore rettifica di valore delle immobilizzazioni finanziarie oltre il suo azzeramento.

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 2016, che espone una perdita di € 1.833.867.
Si propone di ripianare tale perdita di € 1.833.867 mediante l'utilizzo della riserva di rivalutazione ex legge n. 2/2009.

L'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

Situazione al 31/12/2016

Stato patrimoniale attivo	31/12/2016	31/12/2015
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
7) Altre		
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	20.733.621	22.165.140
2) Impianti e macchinario	219.058	263.630
3) Attrezzature industriali e commerciali	18.200	23.400
4) Altri beni	0	0
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	20.970.879	22.452.170
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	0	0
	0	0
Totale immobilizzazioni	20.970.879	22.452.170
C) Attivo circolante		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	32.438	16.350
	32.438	16.350

2)	Verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
4)	Verso controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
5-bis)	Per crediti tributari		
	- entro 12 mesi	378	6.022
	- oltre 12 mesi		
			378
			6.022
5 quarter)	Verso altri		
	- entro 12 mesi	38.178	37.407
	- oltre 12 mesi	1.412	1.412
			39.590
			38.819
		72.406	61.191
<i>IV.</i>	<i>Disponibilità liquide</i>		
1)	Depositi bancari e postali		95
			676
3)	Denaro e valori in cassa		11.782
			2.538
		11.877	3.214
	Totale attivo circolante		84.283
			64.405
	D) Ratei e risconti		
	- vari		
	Totale attivo		21.055.162
			22.516.575

Stato patrimoniale passivo		31/12/2016	31/12/2015
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)	11.776.435	13.523.648
		<u>16.576.645</u>	<u>18.323.858</u>
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo			
IX.	Utile o perdita d'esercizio	(1.833.867)	(1.747.213)
Totale patrimonio netto		14.742.778	16.576.645
B) Fondi per rischi e oneri			
2)	Fondi per imposte, anche differite	340.721	340.721
4)	Altri	1.025.479	1.028.524
Totale fondi per rischi e oneri		1.366.200	1.369.245
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		74.806	67.521
D) Debiti			
4)	Debiti verso banche		
	- entro 12 mesi	1.009.294	871.580
	- oltre 12 mesi	1.095.764	1.145.624
		<u>2.105.058</u>	<u>2.017.204</u>
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	630.218	658.085
	- oltre 12 mesi		
		<u>630.218</u>	<u>658.085</u>
11)	Debiti verso imprese controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi	359.800	346.790
		<u>359.800</u>	<u>346.790</u>
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	129.915	115.731
	- oltre 12 mesi		
		<u>129.915</u>	<u>115.731</u>
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza Sociale		
	- entro 12 mesi	100.983	87.294
	- oltre 12 mesi		
		<u>100.983</u>	<u>87.294</u>
14)	Altri debiti		
	- entro 12 mesi	1.511.054	1.233.806

Conto economico		31/12/2016	31/12/2015
A) Valore della produzione			
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	67.220	35.082
5)	<i>Altri ricavi e proventi:</i>		
	- vari	70.412	11.042
Totale valore della produzione		137.632	46.124
B) Costi della produzione			
6)	<i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>	1.660	793
7)	<i>Per servizi</i>	53.085	50.850
8)	<i>Per godimento di beni di terzi</i>		
9)	<i>Per il personale</i>		
a)	Salari e stipendi	62.566	46.999
b)	Oneri sociali	18.587	15.263
c)	Trattamento di fine rapporto	7.286	5.703
d)	Trattamento di quiescenza e simili		
e)	Altri costi		
		88.439	67.965
10)	<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.481.291	1.342.282
c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante		
		1.481.291	1.342.282
12)	<i>Accantonamenti per rischi</i>		13.335
14)	<i>Oneri diversi di gestione</i>	247.124	220.363
Totale costi della produzione		1.871.599	1.695.588
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		(1.733.967)	(1.649.464)
C) Proventi e oneri finanziari			
d)	proventi diversi dai precedenti:		
i)	altri	771	811
		771	810

		771	811
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari:</i>			
i) altri	100.671		98.560
		100.671	98.560
<i>Totale proventi e oneri finanziari</i>		(99.900)	(97.749)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
<i>19) Svalutazioni:</i>			
a) di partecipazioni			
<i>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</i>		0	0
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		(1.833.867)	(1.747.213)
<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>			
a) Imposte correnti		-	-
21) Utile (Perdita) dell'esercizio		(1.833.867)	(1.747.213)

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 31.12.16
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 31.12.2016, 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 31/12/2016 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 zero.

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2015	Incrementi/Decrementi	Ammortamenti dell'esercizio	Valore al 31/12/2016
Spese Societarie	-			-
Sito web	-		-	-
Progetto antincendio Terme				-
Spese riordino catastale	-		-	-
Costi di privatizzazione				-
Totale	-	-	-	-

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.

<u>Immobilizzazioni</u>	<u>Legge 576/75</u>	<u>Legge 72/83</u>	<u>Legge 413/91</u>	<u>Legge 2/09</u>	<u>TOTALE</u>
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 31/12/2015	Incrementi / decrementi	Ammortamenti i di periodo	Fondo Ammortamento	Valore netto al 31/12/2016
Terreni	315.349		-	315.349		-	-	315.349
Hotel delle Terme	683.359	3.886.767	1.762.791	2.807.335	-	137.103	1.899.894	2.670.232
Complesso Termale	1.994.681	30.365.817	13.318.042	19.042.456		1.294.416	14.612.458	17.748.040
Terreni e Fabbricati	2.993.389	34.252.584	15.080.833	22.165.140	-	1.431.519	16.512.352	20.733.621
Hotel delle Terme	592.989	60.879	653.868	-		-	653.868	-
Complesso Termale	2.753.567	713.689	3.557.000	227.850	317.594	40.822	3.597.822	187.028
Parcheeggio zona Cannetiello	37.500		1.720	35.780		3.750	5.470	32.030
Impianti e macchinari	3.384.056	774.568	4.212.588	263.630	317.594	44.572	4.257.160	219.058
Mobili e arredi	41.889		41.889	-	-	-	41.889	-
Macchine d'ufficio	12.564	5.709	6.855	-	5.315		1.540	-
Attrezzature diverse	347.815	379.696	704.111	23.400		5.200	709.311	18.200
Attrezzature industriali e commerciali	402.268		752.855	23.400	5.315	5.200	752.740	18.200
Immobilizz. Materiali in corso	317.594		-	-	317.594	-	-	-
Immobilizz. Materiali	7.097.307		20.046.276	22.452.170	5.315	1.481.291	21.522.252	20.970.879

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali pari ad € 1.481.291 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.

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 31/12/2016 è pari ad € 72.406 e riguarda crediti con scadenza entro i 12 mesi per € 70.994 e crediti con scadenza oltre 12 mesi per € 1.412. La voce ha subito un incremento rispetto al 31.12.2015 di euro 11.215 dovuti principalmente ai maggiori crediti verso i clienti.

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Crediti verso clienti	16.350	16.088		32.438
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	6.022	76	5.720	378
Erario c/IRAP	0			0
Crediti vari	37.407	771		38.178
Crediti per Canoni di noleggio anticipati	1.154		-	1.154
Depositi cauzionali	258	-		258
Totali	61.191	16.935	5.720	72.406

Le voci più rilevanti sono costituite dai crediti verso clienti per euro 32.438 che riguardano principalmente i crediti verso gli Alberghi ABA e i crediti vari relativi alla polizza assicurativa per il TFR dei dipendenti. Tale polizza assicurativa non copre completamente l'importo relativo al TFR dipendenti maturato fino al 31.12.2016 in quanto non sono stati versate le quote TFR dal 2010.

Crediti verso Clienti

La voce ammonta ad euro 32.438 ed è riferito ad un credito nei confronti degli alberghi ABA per € 30.838 che hanno in fitto un appezzamento di terreno in zona Cannetiello ad uso parcheggio e ad un credito nei confronti del Tennis Club Gragnano per € 1.600.

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 € 11.877 rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data del 31.12.2016.

Descrizione	01/01/2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Banco di Napoli c/c	367	57.835	58.108	94
MPS c/c	308		308	0
BNL c/c	0			0
BNL c/c vincolato	1			1
Denaro e altri valori in cassa	2438	70.700	61.356	11.782
Arrotondamento	-			-
Totale	3.114			11.877

PATRIMONIO NETTO

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

2014

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2013	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2014
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale	-			-
Riserva straordinaria	-			-
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	-			-
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	15.213.628		(1.689.980)	13.523.648
Utili (perdite) port. a nuovo	-			-
Utile (perdita) di periodo	(1.689.980)	522.956	1.689.980	522.956
Totale	17.800.902	522.956		18.323.858

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 31/12/2015
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		(1.747.213)	11.776.435
Utili (perdite) port. a nuovo	-			-

Utile (perdita) di periodo	(1.747.213)	(1.833.867)		(1.833.867)
Totale	16.576.645	(1.833.867)		14.742.778

Gli incrementi e i decrementi di periodo sono legati all'utilizzo delle riserve a copertura delle perdite prodotte nel 2015 e alle perdite rilevate al periodo in esame.

FONDI PER RISCHI E ONERI

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2016
Fondo per imposte relative a possibili avvisi di accertamento in rettifica	340.721			340.721
Altri	1.028.524		3.045	1.025.479
Totale	1.369.245	-	3.045	1.366.200

Il saldo al 31.12.2016 di € 1.366.200 risulta costituito dal fondo per imposte per € 340.721 relative ad oneri fiscali, accantonato nell'esercizio 2007, incrementato di € 69.056 nel 2011, di € 35.000 nel 2012 e di € 7.488 nel 2014 e di € 13.336 nel 2015 al fine di adeguarlo al valore del debito stimato e da altri fondi per € 1.025.479. Gli altri fondi di € 1.025.479 hanno subito un decremento di € 3.045 rispetto all'anno precedente in quanto tale fondo è stato utilizzato per contabilizzare l'eccedenza del compenso di un professionista relativamente a spettanze pregresse. Precisamente nel 2014, poiché tale professionista ha trasmesso alla società atto ingiuntivo per il pagamento delle sue spettanze, la società ha appostato la differenza tra il compenso già contabilizzato in fatture da ricevere e il compenso richiesto con atto ingiuntivo comprensivo di interessi e spese legali nel fondo rischi ed oneri. Pertanto all'atto del pagamento è stato utilizzato per suddetta eccedenza tale fondo rischi.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La variazione è così costituita:

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2016
Fondo TFR	67.521	7.285		74.806
Totale	67.521	7.285	-	74.806

Il fondo accantonato di € 74.806 rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo TFR è stato incrementato di € 7.285 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.

DEBITI

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

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016
Mutui ipotecari bancari	1.776.713	1.844.683
<i>entro 12 mesi</i>	740.300	801.468
<i>oltre 12 mesi</i>	1.036.413	1.043.215
Debiti verso Banche	240.491	260.375
Debiti verso fornitori	297.831	273.910
Fatture da ricevere	360.254	356.308
Debiti verso imprese controllanti	346.790	359.800
Personale c/retribuzioni	145.710	168.865
Erario c/ritenute su redditi di lavoro dipendente e collaboratori	57.453	68.930
Erario c/ritenute su redditi di lavoro autonomo	10.680	10.574
INPS	71.570	87.577
INPS collaboratori	7.417	5.100
INPS rateizzo contributi	5.540	5.540
INAIL	2.767	2.767
Debiti Iva	29.016	29.016
Altri debiti tributari	18.582	21.396
Debiti per indennità fine locazione	110.000	110.000
Debiti v/Equitalia ICI 2002	37.800	37.800
Debito ICI e IMU	829.941	1.035.308
Compenso amministratori	34.030	49.867
TASI	22.251	55.594
Altri debiti	54.074	53.618
Totale debiti	4.458.910	4.837.028

Le voci più rilevanti sono rappresentate:

- dal debito verso la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per mutuo ipotecario. La società non ha pagato le rate di mutuo scadute relative al 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016 a causa della mancanza di liquidità;
- dal debito verso banche per € 260.375 relativo principalmente al 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; le suddette quote vincolate sono state utilizzate per pagare gli interessi di preammortamento e le rate scadute 2013 e 2014;
- dal debito verso fornitori per € 630.218;
- dal debito verso imprese controllanti per € 359.800 relative 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;
- dal debito verso dipendenti per retribuzioni non pagate per euro 168.865;
- dai debiti per indennità di fine locazione di € 110.000 che rappresentano la quota da versare all'ex gestore dell'Hotel come indennità di perdita di avviamento, da pagare in due tranches: una di euro 40.000 entro il 31 dicembre 2013 e la seconda di euro 70.000 entro il 30 giugno 2014. Tale importo è stato pignorato dagli ex dipendenti della F.Ili Acampora e dai legali degli stessi;
- dal debito ICI e IMU di € 1.035.308 che rappresenta il debito relativo all'ICI 2010 e 2011 e all'IMU 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016.

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 € 34.350 e sono relativi a risconti passivi per € 32.077 e ratei passivi per € 2.273.

I risconti passivi si riferiscono:

- per € 3.750 ad anticipazioni da parte della PROMINVEST srl dei canoni di fitto da gennaio 2017 a marzo 2017 della zona parcheggio retrostante l'Hotel delle Terme;
- per € 22.727 relativi ai canoni di fitto Enel dal 2016 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	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Ratei passivi	2.272	2.273	2.272	2.273
Risconti passivi	41.982	5.600	15.505	32.077
Ratei e Risconti Passivi	44.254	7.873	17.777	34.350

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	31/12/2015	31/12/2016
Canoni di locazione attivi	35.082	67.220
TOTALE	35.082	67.220

Ripartizioni per attività

Canoni di locazione attivi **€ 67.220**

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

DESCRIZIONE	31/12/2015	31/12/2016
Fitti Complesso Termale		
Fitti Prominvest srl	15.000	15.000
Fitti ABA (Hotel dei Congressi): zona Canneliello	17.500	17.500
Fitti Comune di C/mare: zona Canneliello	2.582	34.720
TOTALE	35.082	67.220

I fitti del Complesso termale, così come nel 2015, non sono stati contabilizzati in quanto la società che aveva in fitto il complesso è fallita.

Il solo complesso immobiliare è stato restituito alla SINT dalla curatela con verbale del 7-8 marzo 2016.

Attualmente il suddetto complesso è chiuso ed inutilizzato e l'amministrazione comunale sta valutando con un advisor pubblico le possibili soluzioni.

Il canone di fitto per l'area sportiva in zona Canneliello nel 2016 ha subito un incremento in quanto il 18 febbraio 2016 è stato sottoscritto un nuovo contratto di fitto con il Comune di Castellammare di Stabia con un canone annuo pari ad € 40.320.

Altri ricavi e proventi

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2015	31/12/2016
Altri ricavi	11.042	70.412
TOTALE	11.042	70.412

Gli altri ricavi sono dovuti:

- per € 505 per il canone di fitto 2016 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 € 10.000 per utilizzo aree esterne Complesso Termale per la manifestazione Stabia in fiera che si è tenuta a Castellammare dal 10 al 18 settembre 2016;

- per € 5.902 per canoni di fitto Tennis Comunale Gragnano;
- per € 52.313 dovuti ai ricavi del parcheggio in zona Cannetiello, inaugurato in data 18 luglio 2015;
- per € 1.692 dovuti alla prescrizione di alcuni compensi di professionisti.

Costi della produzione

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2015	31/12/2016
Per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	793	1.660
Per servizi	50.850	53.085
Per godimento beni di terzi		
Per il personale	67.965	88.439
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali		
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	1.342.282	1.481.291
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni materiali		
Svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante		
Accantonamenti per rischi	13.335	
Oneri diversi di gestione	220.363	247.141
TOTALE	1.695.588	1.871.616

Le principali voci dei costi di produzione sono rappresentati dagli ammortamenti materiali per € 1.481.291 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, dai costi per servizi per € 53.085, dal costo del personale per € 88.439 che ha subito un incremento rispetto all'anno precedente in quanto nel 2015 i dipendenti sono stati per un periodo in cassa integrazione in deroga e dagli oneri diversi di gestione per € 247.141.

La composizione dei costi per servizi è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2015	31/12/2016
Spese telefoniche	1.405	1.184
Manutenzioni e assistenza software	985	872
Spese per servizi bancari	844	658
Spese postali	1	237
Contributi cassa previdenza	1.070	1.115
Consulenze professionali, spese legali e notarili	20.835	21.966
Compenso Amministratori	12.000	14.030
Compenso Sindaci	10.500	11.286
Altre	3.210	1.737
TOTALE	50.850	53.085

Oneri diversi di gestione

Gli Oneri diversi di gestione ammontano ad € 247.141 e sono costituiti principalmente dall'IMU sugli Immobili per l'anno 2016, pari ad € 205.368 e dalla TASI per € 32.342.

Proventi e oneri finanziari

Altri proventi finanziari	31/12/2015	31/12/2016
Interessi attivi polizza UNIPOL	811	771
Interessi attivi c/c		-
Totale	811	771

I proventi finanziari di € 771 sono dovuti agli interessi maturati sulla polizza Unipol stipulata per il TFR dei dipendenti.

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

La composizione degli oneri finanziari è la seguente:

Interessi ed altri oneri finanziari	31/12/2015	31/12/2016
Interessi su finanziamento bancario	5.957	3.210
Interessi di preammortamento		
Interessi di mora su finanziamenti e mutui	7.796	27.159
Interessi su fin. del Comune	18.900	13.010
Interessi passivi mutuo	61.746	57.279
Interessi passivi v/erario e inps	4.157	13
Interessi passivi v/fornitori		
Interessi passivi c/c	4	
Totale	98.560	100.671

Gli interessi di mutuo di € 57.279 si riferiscono agli interessi per l'anno 2016 sul mutuo ipotecario MPS di € 2.000.000 e gli interessi su finanziamento di € 3.210 si riferiscono a quelli sul finanziamento BNL acceso nel 2011. Gli interessi sul finanziamento del Comune di € 13.010 rappresentano la differenza tra euro 18.900 e una rettifica di euro 5.890 e sono stati calcolati dallo stesso Comune, come da delibera di Giunta n. 125/11, considerando un punto percentuale in più rispetto al tasso di interesse corrisposto alla banca, quale Tesoreria del Comune di Castellammare di Stabia.

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Svalutazioni	31/12/2015	31/12/2016
Svalutazioni di partecipazioni	-	-
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	-	-

ALTRE INFORMAZIONI

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

Qualifica	31/12/2015	Entrate	Uscite	31/12/2016
Dirigenti	-	-	-	-
Quadro	1	-	-	1
Impiegati		-	-	-
Operai	1	-	-	1
Totale	2	-	-	2

La forza lavoro al 31/12/2016 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	11.286
Compensi spettanti a sindaci	14.030

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, come si rileva dai seguenti prospetti di determinazione delle imposte:

<i>IRES</i>		
Risultato prima delle imposte		(1.833.867)
Variazioni in aumento		
ICI	205.368	
Telefoniche	237	
Interessi passivi eccedenti ROL	99.900	
Amm.to immobili quota non deducibile	1.370.371	
Autostrada, varie, carburanti	223	
Sanzioni	198	
Sopravvenienze passive	424	
Totale Variazioni in aumento		1.676.721
Variazioni in diminuzione		
Sopravvenienze attive non tassabili		
Totale variazioni in diminuzione		
Utile (perdita) fiscale		(157.146)

Imponibile IRES (negativo)		(157.146)
IRES		0

IRAP		
A) Valore della produzione		135.940
Ricavi delle vendite	67.220	
Altri ricavi e proventi	68.720	
B) Costi della produzione (deducibili)		(206.232)
Per materie prime, di consumo, etc.	1.660	
Per Servizi	52.741	
Godimento beni di terzi		
Ammortamenti	110.920	
Variazione Rimanenze		
Oneri diversi di gestione	40.911	
A - B		(70.292)
Deduzioni contributi prev.li ed ass.li		(18.048)
Deduzione forfetaria art.11 D.Lgs 446/97		(36.000)
Imponibile IRAP (negativo)		(124.340)
IRAP		0

La presente situazione al 31/12/2016, 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)

