

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

Spett.le Socio Unico
Comune di Castellammare di Stabia
c.a. Signor Sindaco
Ing. Gaetano Cimmino

Al Collegio Sindacale
Al Revisore Legale

**II RELAZIONE INFORMATIVA DEL
LIQUIDATORE**

Castellammare di Stabia, 28.01.2019

INDICE

| | |
|---|---|
| 1. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata da Izzo Vincenzo (all.1). | 3 |
| 2. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata da Stabia Park sas (all.2). | 4 |
| 3. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dall'Associazione sportiva dilettantistica "Pattinaggio Antares Stabia" (all.3)..... | 4 |
| 4. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Tennis Terme di Stabia srl, sportiva dilettantistica (all.4). | 5 |
| 5. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Irgen Group srl (all.5)..... | 6 |
| 6. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Groupe Hugar (all.6). | 7 |
| 7. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Ferginvest srl (all.7). | 7 |
| 8. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Experiences srl (all.8). | 8 |
| 9. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Meridie spa (all.9). | 8 |



Premessa: Verbale di insediamento della Commissione Tecnica di Valutazione del 28.01.2019.

In data **28.01.2019**, in Castellammare di Stabia alla Piazza Giovanni XII, presso l'Ufficio del Comune di Castellammare di Stabia delle società partecipate, adiacente all'ufficio del Dirigente del settore Economico Finanziario del Comune di Castellammare di Stabia, Dott. Antonio Verdoliva, giusta determina n.1 del 23 gennaio 2019 del liquidatore (**ALL.A**), si è riunita la commissione tecnica di valutazione, designata con la medesima determina dallo stesso organo di liquidazione, per procedere agli adempimenti successivi alla scadenza dell'avviso esplorativo di manifestazione di interesse per la vendita e/o gestione dei beni immobili, adottato dal liquidatore in data 28.11.2018, nelle persone dei Sigg:

1. Dott. Vincenzo Sica, presidente della commissione;
2. Dott.ssa Alessandra D'Andrea, membro della commissione;
3. Pr.avv. Roberta Guarino, membro della commissione.

Contestualmente veniva chiamata a svolgere la funzione di segretaria tecnica della Commissione, la Dott.ssa Alessandra D'Andrea.

Il predetto verbale si intende integralmente riportato e richiamato.

Di seguito, si provvederà ad analizzare nel dettaglio le singole manifestazioni di interesse pervenute (**All. B**)

1. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata da Izzo Vincenzo (all.1).

In data 21 gennaio 2019 ore 10.06, prot. Comune di Castellammare di Stabia n. 3298, perveniva manifestazione di interesse dal sig. IZZO VINCENZO, il quale proponeva il proprio interesse per:

- l'alienazione e/o gestione del bene immobile identificato come AREA SPORTIVA – VIALE DELLE TERME – SOLO PARCHEGGIO, offrendo una proposta di fitto pari ad € 19.200,00 annui;
- l'acquisto del seguente bene immobile PARCHEGGIO VIALE DELLE TERME, offrendo la somma di euro 352.500,00.



In alternativa, propone la possibilità, attraverso la società proprietaria, di determinare condizioni per forme di partenariato pubblico – privato (PPE) con il socio pubblico Comune di Castellammare di Stabia, in ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti in materia.

2. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata da Stabia Park sas (all.2).

In data 21 gennaio 2019 ore 9.59, prot. Comune di Castellammare di Stabia n. 3291, perveniva manifestazione di interesse da parte della società STABIA PARK SAS in persona del legale rapp.te MAINENTE CIRO, la quale proponeva il proprio interesse per:

- l'alienazione e/o gestione del bene immobile identificato come AREA SPORTIVA – VIALE DELLE PUGLIE ENTRO I LIMITI DELLA SOLA AREA PARCHEGGIO, offrendo una proposta di fitto pari ad € 18.000,00 annui;
- l'acquisto del seguente bene immobile AREA SPORTIVA "VIALE DELLE PUGLIE" SOLO AREA PARCHEGGIO, offrendo la somma di euro 340.000,00.

In alternativa, proponeva la possibilità, attraverso la società proprietaria, di determinare condizioni per forme di partenariato pubblico – privato (PPE) con il socio pubblico Comune di Castellammare di Stabia, in ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti in materia.

3. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dall'Associazione sportiva dilettantistica "Pattinaggio Antares Stabia"(all.3).

In data 21 gennaio 2019 ore 9.34, prot. Comune di Castellammare di Stabia n. 3269, perveniva manifestazione di interesse da parte della società A.S.D. PATTINAGGIO ARTISTICO ANTARES STABIA, in persona del legale rapp.te GUADAGNO ANNALaura, la quale proponeva il proprio interesse per:

- l'acquisto, in primis, del compendio immobiliare indicato come AREA SPORTIVA – VIALE DELLE PUGLIE ENTRO I LIMITI DELLA SOLA AREA PARCHEGGIO, offrendo una somma pari 400.000,00 di cui 50.000,00 all'atto

- della stipula del contratto di alienazione e 350.000,00 in 120 rate mensili a partire dal giorno 1 del mese successivo alla stipula del contratto di alienazione dell'immobile, ovvero ad altra data successiva da concordarsi con l'alienante;
- la locazione e/o gestione del seguente bene immobile AREA SPORTIVA – VIALE DELLE PUGLIE ENTRO I LIMITI DELLA SOLA AREA PARCHEGGIO, con durata contrattuale ex art. 1573 c.c. anni 30 a far data dalla stipula del contratto di locazione e gestione, prevedendo un anticipo della somma di euro pari a n.2 annualità del canone. Il canone annuo offerto è pari a euro 12.000,00. Inoltre, la predetta società propone ipotesi di concessione del diritto di subaffitto ad altre associazioni sportive e dilettantistiche o ad ogni altra società sportiva qualunque sia la forma sociale utilizzata;

Infine, la summenzionata società dichiara di essere in fase di trasformazione sociale a s.r.l.s. sportiva, previa assemblea dei soci e manifestazione di adesione degli stessi che vorranno parteciparvi, impegnandosi al pieno rispetto della proposta stessa. All'uopo, la proponente evidenziava che, a seguito dell'acquisizione della struttura sportiva in bando, manifesta il proprio interesse:

- all'acquisizione, a qualsiasi titolo, alienazione e/o gestione, della residua parte della particella n. 697 del Foglio 13, precisamente in riferimento all'area adibita a parcheggio, casa custode ed opere e manufatti pertinenziali. Il tutto appena sarà formulato atto esplorativo e/o inviti a manifestazione di interesse ovvero, previa autorizzazione del socio unico proprietario, con trattativa diretta, per un importo indicativo pari ad euro 100.000,00.

4. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Tennis Terme di Stabia srl, sportiva dilettantistica (all.4).

In data 21 gennaio 2019 ore 10.55, prot. Comune di Castellammare di Stabia n. 3353, perveniva manifestazione di interesse da parte della società TENNIS TERME DI STABIA SRL, in persona del legale rapp.te RUSSO ANTONIO, la quale proponeva il proprio interesse per:

- l'acquisto, in primis, del compendio immobiliare indicato come AREA SPORTIVA – CAMPI DI TENNIS, meglio specificata al punto C dell'avviso pubblico, offrendo una somma pari 320.000,00:
 - di cui 160.000,00 all'atto della stipula del contratto di alienazione;
 - 80.000,00 euro decorso il primo anno dalla stipula del contratto di alienazione;
 - 80.000,00 euro decorso il secondo anno dalla stipula del contratto di alienazione.
- oppure, in alternativa, la locazione AREA SPORTIVA – CAMPI DI TENNIS del seguente bene immobile, con durata contrattuale ex art. 1573 c.c. anni 30 a far data dalla stipula del contratto di locazione e gestione, prevedendo un anticipo della somma di euro pari a n.2 annualità del canone. Il canone annuo offerto è pari a euro 12.000,00. Inoltre, la predetta società propone ipotesi di concessione del diritto di subaffitto ad altre associazioni sportive e dilettantistiche o ad ogni altra società sportiva qualunque sia la forma sociale utilizzata.

5. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Irgen Group srl (all.5).

In data 21 gennaio 2019 ore 9.38, prot. Comune di Castellammare di Stabia n. 3271 perveniva manifestazione di interesse da parte della società IRGEN GROUP SRL, in persona del legale rappresentante, la quale proponeva il proprio interesse per:

- l'acquisto del bene immobile identificato come "HOTEL DELLE TERME", identificato catasto al Fg. 13 del Comune di Castellammare di Stabia, con part. 682 e 703 per una somma pari ad euro 1.500.000,00, il cui pagamento è condizionato al rilascio da parte del Comune di Castellammare di Stabia del Permesso di Costruire relativo alla nuova destinazione;
- l'affitto in diritto di superficie di adeguata durata dell'edificio denominato "Balneoterapia. Il canone di locazione e la sua durata verrà definito con la società proprietaria.



6. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Groupe Hugar (all.6).

In data 21 gennaio 2019 ore 9.16, prot. Comune di Castellammare di Stabia n. 3244 perveniva manifestazione di interesse da parte della società GROUPE HUGAR sas, in persona del Direttore Generale FREDDY MIGNONAT, pervenuta anche a mezzo PEC prot. Sint 14 del 19 gennaio 2019, la quale proponeva il proprio interesse per:

- la concessione o locazione enfiteutica dei beni immobiliari della società "società immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia spa in liquidazione" ed in particolare:
 - bene immobile identificato come "HOTEL DELLE TERME";
 - bene immobile identificato come "BALNEOTERAPIA";
 - bene immobile identificato come "CENTRO CONGRESSI".

La proposta di contratto di concessione o di locazione enfiteutica di lunga durata prevede un canone di affitto pari a 145.000,00 all'anno dallo sfruttamento degli hotels del sito.



7. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Ferginvest srl (all.7).

Con pec invata in data 14 gennaio 2019 ore 10.47, perveniva manifestazione di interesse da parte della società FERGINVEST SRL, in persona del legale rappresentante, la quale proponeva:

- la gestione dell'intero patrimonio immobiliare il cui prezzo verrà stabilito successivamente con la società proprietaria attraverso una trattativa;
- in alternativa alla prima ipotesi, manifestava la possibilità di determinare, attraverso la società proprietaria, condizione per forme di partenariato pubblico-privato (PPE) con il socio pubblico Comune di Castellammare di Stabia, in ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti in materia.

8. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Experiences srl (all.8).

Con pec inviata in data 21 gennaio 2019 ore 11.04, perveniva manifestazione di interesse da parte della società EXPERIENCES SRL, in persona del legale rappresentante, la quale proponeva:


- La gestione di "NUOVE TERME" e lo stabilimento alberghiero definito "HOTEL DELLE TERME". Il prezzo della gestione predetta non è indicato nell'istanza di manifestazione di interesse pervenuta. Tuttavia, la società istante si riserva di indicare il prezzo medesimo all'apertura di procedura selettiva da parte dell'Ente socio.
- in alternativa alla prima ipotesi, manifestava la possibilità di determinare, attraverso la società proprietaria, condizione per forme di partenariato pubblico-privato (PPE) con il socio pubblico Comune di Castellammare di Stabia, in ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti in materia.

9. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Meridie spa (all.9).

Con pec inviata in data 21 gennaio 2019 ore 17.26, perveniva manifestazione di interesse da parte della società MERIDIE SPA, in persona del legale rappresentante, la quale proponeva:

- l'acquisto e/o la gestione del complesso termale di proprietà della SINT spa in liquidazione il cui prezzo non è indicato nell'istanza di manifestazione di interesse stessa. Tuttavia, la società istante ribadisce il proprio interesse a partecipare ad una procedura di alienazione o gestione dei beni con l'obiettivo di valorizzare le attività termali.

SCHEMA RIEPILOGATIVO

| OFFERTE | "NUOVE TERME" (compensivo di Centro Congressi) FG. 13, P.LLE 363, 364, 365, 376, 377, 378, 380, 382, 383, 698, 702 | "HOTEL TERME", FG. 13 P.LLE 682 E 703 | AREA SPORTIVA CAMPI DA TENNIS, VIALE DELLE TERME (sita nel Parco Idropinico del Complesso termale) FG.13 P.LLA 695 | AREA URBANA CON ACCESSO IN VIALE DELLE PUGLIE (area urbana con cabina Enel presente sulla superficie di proprietà), FG. 13 P.LLA 369 | AREA SPORTIVA VIALE DELLE PUGLIE FG. 13 P.LLA 697 | NOTE |
|---------|--|---------------------------------------|---|--|--|---|
| 1 | IZZO VINCENZO | | 1) alienazione e/o gestione con fitto pari a 19.200,00 annui; 2) acquisto e/o gestione pari a euro 352.500,00 | | | |
| 2 | STABIA PARK SAS | | | SOLO PARCHEGGIO - 1) alienazione e/o gestione con fitto pari a 18.000,00 annui; 2) acquisto e/o gestione pari a 340.000,00 euro | | |
| 3 | ASS. SPORTIVA DILETTANTISTICA "PATTINAGGIO ANTARES" | | | | SOLO PARCHEGGIO - 1) acquisto pari ad euro 400.000,00 (50 mila all'atto della stipula del contratto di alienazione e 350 mila in 120 ratei mensili a partire dal giorno 1 del mese succ. alla stipula del contratto di alienazione; 2) locazione e/o gestione con durata ex art. 1573 c.c. anni 30 a far data dalla stipula del contratto di locazione, anticipo di 2 annualità. Canone annuo offerto 12.000,00. | Società in sede di trasformazione a s.r.l.s. sportiva. A seguito dell'acquisizione della struttura sportiva in bando, manifesta il proprio interesse all'acquisizione a qualsiasi titolo, alienazione e/o gestione della residua parte del FG 13, p.la 697 (casa custode, opere e manufatti pertinenziali). Importo indicativo con trattativa diretta 100.000,00 |
| 4 | TENNIS TERME DI STABIA SRL | | 1) acquisto offrendo 320.000,00 (di cui 160 mila all'atto di stipula del contr. Di alienazione; 80 mila decorso il primo anno dalla stipula del contratto di alienazione; 80.000,00 decorso il secondo anno dalla stipula del contr. di alienazione); 2) locazione con durata ex art. 1573 c.c. anni 30 a far data dal contr. di locazione e gestione con anticipo somma 2 annualità. Canone di locazione offerto 12.000,00. | | |  |

| | | | | | | | | | |
|---|-----------------|---|---|--|--|--|--|--|---|
| 5 | IRGEN GROUP SRL | | 1) acquisto per una somma pari a 1.500.000,00 (pagamento condizionato al rilascio del permesso di costruire da parte del Comune) 2) affitto in diritto di superficie di adeguata durata dell'edificio BALNEOTERAPIA. Canone e durata verranno definiti con la società proprietaria. | | | | | | |
| 6 | GROUPE HUGAR | Interesse Centro congressi. Offerta con Hotel delle Terme e Balneoterapia. | Concessione o locazione enfiteutica di lunga durata dei beni Hotel delle terme, Balneoterapia e Centro Congressi. Canone affitto 145 mila annui dallo sfruttamento degli hotels del sito. | | | | | | |
| 7 | FERGINVEST SRL | Intero patrimonio immobiliare | Intero patrimonio immobiliare | | | | | | 1) il prezzo verrà stabilito successivamente con la società proprietaria attraverso una trattativa; 2) interesse di forme di partenariato pubblico-privato con il Comune. |
| 8 | EXPERIENCES SRL | 1) gestione dell'immobile. Prezzo in attesa di apertura procedure selettive da parte dell'Ente socio; 2) Interesse di forme di partenariato pubblico-privato con il Comune. | | | | | | | |
| 9 | MERIDIE SPA | Acquisto e/o gestione del complesso Termale. Prezzo non indicato. Interesse a partecipare ad una procedura di alienazione e/o gestione dei beni. | | | | | | | |

Conclusioni

In ragione delle suddette manifestazioni di interesse pervenute ed in considerazione degli indirizzi politici che saranno espressi dal socio pubblico, attraverso gli organi competenti, nonché delle deliberazioni assembleari già adottate, questo organo di liquidazione, si riserva di porre in essere le attività successive, tenuto conto delle dinamiche societarie, dello stato di liquidazione della società, dell'interesse dei creditori sociali, dell'interesse del socio pubblico e della rilevanza pubblica del patrimonio da realizzare.

Al fine di determinare le massime condizioni di trasparenza, delle attività poste in essere ed indipendentemente dagli obblighi di legge, si allegano in copia integrale le manifestazioni pervenute.

Si resta a disposizione del Signor Sindaco e degli organi comunali, oltre che degli organi sociali, per tutti gli eventuali ulteriori chiarimenti, ritenuti utili o necessari.

Cordiali saluti.

Castellammare di Stabia, lì 29 gennaio 2019

Il Liquidatore
Dott. Vincenzo Sica

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vincenzo Sica', written over the typed name of the liquidator.