

**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 31.12.2013**

## **INDICE**

- Organi sociali	pag. 1
<b>Relazione sulla gestione</b>	pag. 2-4
<b>Bilancio al 31.12.2013</b>	
- 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 9 agosto 2013)

**Collegio Sindacale**

(nominati con assemblea del 25 settembre 2013)

Dott.ssa Stefania Amato	Presidente
Dottor Giovanni Cascone	Sindaco effettivo
Dottor Gennaro Tramparulo	Sindaco effettivo

**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

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2013

Signori Azionisti,

come a Voi è ben noto, lo stabilimento termale del complesso delle Terme del Solaro, sede della Vostra società, è privo di allaccio alla rete elettrica, e quindi anche i locali ove avviene l'amministrazione della società, sono privi di energia elettrica, e talvolta si è sopperito con i generatori di elettricità.

Solo grazie all'impegno ed abnegazione dei nostri due dipendenti si è riusciti, seppur tra mille difficoltà, a porre in essere l'attività di recupero dei dati contabili, presupposto per la predisposizione del progetto di bilancio al 31.12.2013. Tuttavia tali difficoltà hanno comportato la necessità di convocare l'assemblea di approvazione del bilancio nel maggiore termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

L'esercizio chiuso al 31/12/2013 di questa società, interamente controllata dal Comune di Castellammare di Stabia, riporta un risultato negativo di € 1.689.980, dovuto principalmente agli ammortamenti materiali ed immateriali per € 1.363.702.

Il patrimonio netto, alla stessa data, è pari ad € 17.800.902, di cui € 15.213.628 rappresentano la riserva dei saldi attivi di rivalutazione, costituita in occasione della rivalutazione dei beni effettuata al 31.12.2008.

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.

La presente relazione è stata redatta dall'amministratore pro tempore della Sint, nominato con assemblea dei soci del 9 agosto 2013, sulla scorta dei dati e dei fatti di gestione riportati nelle scritture contabili, e che riflettono sia il risultato della gestione e le scelte strategiche fatte dai precedenti amministratori fino a quella data sia le scelte intraprese dall'attuale amministratore.

Andamento complessivo della gestione e fatti di rilievo nei primi mesi del 2014

La situazione che questa relazione accompagna sintetizza l'attività che la SINT ha realizzato dal 1 gennaio al 31 dicembre 2013.

L'Amministratore Unico che presenta il bilancio chiuso al 31.12.2013, come già su esposto, è stato nominato il 9 agosto 2013, pertanto tale bilancio è stato redatto anche in base ai dati e alla documentazione fornita dai precedenti amministratori.

Si sottolinea che il solo canone annuale di Terme di Stabia di € 258.000, per altro svalutato di circa l'80% in quanto la partecipata si trova in una situazione di messa in liquidazione dal 2 dicembre 2013, non è 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.

Inoltre, la società nel 2013 non ha percepito alcun canone di fitto ad eccezione di circa euro 20.000 relativi ai fitti di alcuni parcheggi nella zona Cannetiello.

Andamento complessivo e settoriale della gestione

Passando all'analisi del risultato conseguito, si sottolinea che nella determinazione della perdita d'esercizio 2013

hanno inciso, in misura notevole, gli ammortamenti sul maggior valore degli immobili, di € 1.276.362, calcolati sul maggior valore dei cespiti immobiliari termali ed alberghieri, il cui costo è stato rivalutato nell'esercizio 2008, in virtù della rivalutazione operata, ai soli fini civilistici, ai sensi della legge n. 2/2009.

### Investimenti

Nel corso del 2013 non è stato effettuato alcun investimento sui beni di proprietà.

### Ricavi

I ricavi dell'esercizio per complessivi € 294.127 riguardano principalmente fitti attivi per € 293.082, il cui credito è stato comunque significativamente svalutato, al fine di evidenziare la "sofferenza" finanziaria del debitore controllato.

### Costi

Dal lato di costi, risulta palese la rigidità delle possibili leve gestionali, in quanto i costi di produzione sono dovuti principalmente agli ammortamenti ed all'IMU sugli immobili.

In dettaglio i costi della produzione di € 1.886.522, sono diminuiti di € 769.903 e sono così composti:

- materiale di consumo per € 158;
- servizi di € 47.922;
- costi del personale per € 134.361;
- ammortamenti per € 1.363.702;
- svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante per € 206.400;
- oneri diversi di gestione per € 133.979.

La voce che ha subito un maggior decremento rispetto all'anno precedente è quella per servizi in quanto nel 2012 erano stati contabilizzati gli oneri relativi al compenso del professionista incaricato alla perizia di stima, in base all'art. 2343 ter c.c., necessaria alla ricapitalizzazione di Terme di Stabia mediante il conferimento del diritto di godimento trentennale del Complesso Balneoterapico.

### Proventi ed oneri finanziari

I proventi finanziari di € 1.588 rappresentano principalmente gli interessi maturati sulla polizza Unipol relativa al TFR dei dipendenti.

Gli oneri finanziari di € 105.366 sono dovuti principalmente agli interessi sul mutuo MPS, sul finanziamento BNL e sul finanziamento del Comune di Castellammare di Stabia, erogato il 4 agosto 2011 come da delibera di Giunta n. 125/2011.

### Rettifiche di valore di attività finanziarie

La Sint S.p.A., il cui pacchetto azionario è detenuto al 100% dal Comune di Castellammare di Stabia, non ha effettuato ulteriore rettifica di valore della partecipata Terme di Stabia - oltre il suo azzeramento - in quanto la società Terme di Stabia è stata messa in liquidazione con l'assemblea straordinaria del 2 dicembre 2013.

### Personale

Durante l'esercizio 2013 l'organico della società si è ridotto a due unità, di cui un quadro e un operaio.

Già il precedente amministratore, nel maggio 2013, aveva proceduto al licenziamento di un lavoratore, e considerata la situazione finanziaria della società l'attuale amministratore ha dovuto procedere al licenziamento di un altro lavoratore.

Inoltre, in considerazione della situazione della società sia da un punto di vista finanziario che dal punto di vista

gestionale l'amministratore per il mese di dicembre 2013 ha richiesto la cassa integrazione per i dipendenti in forza.

Proposte all'Assemblea degli Azionisti

Signori Azionisti,

esaurita l'esposizione dei dati numerici e delle relazioni che li accompagnano, si sottopone alla Vostra approvazione il Bilancio chiuso al 31.12.2013, che espone una perdita di € 1.689.980.

Si propone di ripianare tale perdita di € 1.689.980 mediante l'utilizzo della riserva di rivalutazione ex legge n. 2/2009.

*L'amministratore unico  
(Biagio Vanacore)*

**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 31/12/2013**

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
7) Altre		5.672
		<u>5.672</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	24.753.972	26.048.388
2) Impianti e macchinario	325.835	383.449
3) Attrezzature industriali e commerciali	33.800	39.000
4) Altri beni	924	1.996
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	<u>25.114.531</u>	<u>26.472.833</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>25.114.531</b>	<b>26.478.505</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	<u></u>	<u></u>
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	136.288	84.688
- oltre 12 mesi	<u>188.000</u>	<u>188.000</u>

		324.288	272.688
4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	912		912
- oltre 12 mesi			
		912	912
5) Verso altri			
- entro 12 mesi	35.778		34.197
- oltre 12 mesi	1.412		1.412
		37.190	35.609
		362.390	309.209
<i>IV. Disponibilità liquide</i>			
1) Depositi bancari e postali		78.346	200.220
3) Denaro e valori in cassa		117	126
		78.463	200.346
<b>Totale attivo circolante</b>		<b>440.853</b>	<b>509.555</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>			
- vari			
<b>Totale attivo</b>		<b>25.555.384</b>	<b>26.988.060</b>

<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<i>I. Capitale</i>	4.277.254	4.277.254
<i>VII. Altre riserve</i>		
Riserva straordinaria o facoltativa		
Versamenti in conto capitale		
Riserva rivalutazione (legge n. 2/2009)	15.213.628	17.693.784
	19.490.882	21.971.038
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>	(1.689.980)	(2.480.156)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>17.800.902</b>	<b>19.490.882</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) Fondi per imposte, anche differite	319.897	319.897
3) Altri	3.596.921	3.596.921
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>3.916.818</b>	<b>3.916.818</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>60.545</b>	<b>56.573</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	332.736	150.936
- oltre 12 mesi	1.605.385	1.755.945
	1.938.121	1.906.881
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	571.740	537.527
- oltre 12 mesi		
	571.740	537.527
9) Debiti verso imprese controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	323.002	317.752
	323.002	317.752
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	69.118	52.298
- oltre 12 mesi		
	69.118	52.298
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza Sociale		
- entro 12 mesi	51.848	43.460
- oltre 12 mesi		
	51.848	43.460
14) Altri debiti		
- entro 12 mesi	747.632	572.938
- oltre 12 mesi		
	747.632	572.938

<b>Totale debiti</b>	<b>3.701.461</b>	<b>3.430.856</b>
----------------------	------------------	------------------

**E) Ratei e risconti**

- vari	75.658	92.931
	75.658	92.931

<b>Totale passivo</b>	<b>25.555.384</b>	<b>26.988.060</b>
-----------------------	-------------------	-------------------

<b>Conti d'ordine</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
-----------------------	-------------------	-------------------

4) Altri conti d'ordine	1.795.271	1.795.271
-------------------------	-----------	-----------

<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>1.795.271</b>	<b>1.795.271</b>
------------------------------	------------------	------------------

<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	293.082	293.082
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	1.045	505
	1.045	
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>294.127</b>	<b>293.587</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	158	801
7) Per servizi	47.922	273.906
8) Per godimento di beni di terzi		9.981
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	96.639	124.490
b) Oneri sociali	29.232	37.149
c) Trattamento di fine rapporto	8.490	10.803
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi		
	134.361	172.442
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.672	15.203
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.358.030	1.513.892
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		59.908
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	206.400	338.750
	1.570.102	1.927.753
12) Accantonamenti per rischi		121.695
14) Oneri diversi di gestione	133.979	149.847
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.886.522</b>	<b>2.656.425</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>(1.592.395)</b>	<b>(2.362.838)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti:		
- altri	1.588	4
	1.588	4
	1.588	4
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- altri	105.366	112.436

		105.366	112.436
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>		<b>(103.778)</b>	<b>(112.432)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			
19) Svalutazioni:			
a) di partecipazioni			
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>			
20) Proventi:			
- Plusvalenze da alienazione			277
- varie	8.115		29.837
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			
		8.115	30.114
21) Oneri:			
- varie	1.922		35.000
		1.922	35.000
<b>Totale delle partite straordinarie</b>		<b>6.193</b>	<b>(4.886)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>		<b>(1.689.980)</b>	<b>(2.480.156)</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti		-	-
<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>		<b>(1.689.980)</b>	<b>(2.480.156)</b>

*L'amministratore unico*  
*(Biagio Vanacore)*

**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 31.12.13**  
**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 31.12.2013, 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 presente relazione è stata redatta dall'amministratore pro tempore della Sint, nominato con assemblea dei soci del 9 agosto 2013, sulla scorta dei dati e dei fatti di gestione riportati nelle scritture contabili, e che riflettono il risultato della gestione e le scelte strategiche fatte dai precedenti amministratori.

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 31/12/2013 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:

<b>VOCI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>PERIODO</b>
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:

<b>VOCI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>Aliquote %</b>
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 si riferisce al progetto antincendio del Complesso Termale, per un totale al netto degli ammortamenti di Euro 5.672.

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2012	Incrementi/Decrementi	Ammortamenti dell'esercizio	Valore al 31/12/2013
Spese Societarie	-			-
Sito web	-		-	-
Progetto antincendio Terme	5.672		5.672	-
Spese riordino catastale	-		-	-
Costi di privatizzazione				-
<b>Totale</b>	<b>5.672</b>	<b>-</b>	<b>5.672</b>	<b>-</b>

#### 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
<b>TOTALE</b>	<b>906.173</b>	<b>2.429.309</b>	<b>1.218.043</b>	<b>30.949.537</b>	<b>35.503.062</b>

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 31/12/2012	Incrementi / decrementi	Ammortamenti di periodo	Fondo Ammortamento	Valore netto al 31/12/2013
Terreni	315.349		-	315.349		-	-	315.349
Hotel delle Terme	683.359	3.886.767	1.762.791	2.807.335	-		1.762.791	2.807.335
Complesso Termale	1.994.681	30.365.817	9.434.794	22.925.704		1.294.416	10.729.210	21.631.288
<b>Terreni e Fabbricati</b>	<b>2.993.389</b>	<b>34.252.584</b>	<b>11.197.585</b>	<b>26.048.388</b>	<b>-</b>	<b>1.294.416</b>	<b>12.492.001</b>	<b>24.753.972</b>
Hotel delle Terme	592.989	151.289	684.370	-	59.908	-	684.370	-
Complesso Termale	2.753.567	713.689	3.401.401	383.449	317.594	57.614	3.459.015	325.835
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>3.346.556</b>	<b>864.978</b>	<b>4.085.771</b>	<b>383.449</b>	<b>257.686</b>	<b>57.614</b>	<b>4.143.385</b>	<b>325.835</b>
Mobili e arredi	41.889		41.889	-	-	-	41.889	-
Macchine d'ufficio	12.564	3.439	7.129	1.996	1.338	800	6.863	924
Attrezzature diverse	347.815	384.469	688.511	39.000	4.773	5.200	693.711	33.800
<b>Attrezzature industriali e commerciali</b>	<b>402.268</b>		<b>737.529</b>	<b>40.996</b>	<b>6.111</b>	<b>6.000</b>	<b>742.463</b>	<b>34.724</b>
Immobilizz. Materiali in corso	317.594		-	-	317.594	-	-	-
<b>Immobilizz. Materiali</b>	<b>7.059.807</b>		<b>16.020.885</b>	<b>26.472.833</b>	<b>66.019</b>	<b>1.358.030</b>	<b>17.377.849</b>	<b>25.114.531</b>

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali pari ad € 1.358.030 sono dovuti per € 1.276.362 ai maggiori ammortamenti civilistici, non deducibili ai fini fiscali, determinati dalla rivalutazione dei beni immobili operata ai sensi della legge n. 2/2009.

Non sono stati effettuati ammortamenti sul fabbricato denominato "Hotel delle Terme" in quanto nel periodo in esame non è stata svolta alcuna attività e lo stesso presenta un forte stato di degrado.

In particolare si riferisce che l'immobile de quo è inutilizzato ed inutilizzabile, e ciò non per un fattore temporaneo; il suo stato di assoluta inagibilità ne determina il prolungato inutilizzo, e che quindi legittima la sospensione del processo di ammortamento, così come statuito dai principi contabili "l'ammortamento va sospeso invece per i cespiti che non verranno utilizzati per lungo tempo, obsoleti o da alienare" (OIC 16, D.XI par.9).

Gli immobili costituenti il complesso termale del Solaro, attualmente inattivo, si trovano nella detenzione della società "TERME DI STABIA S.P.A." in liquidazione, per effetto del suo mancato rilascio, da parte di quest'ultima società, a seguito della scadenza della convenzione in data 2 agosto 1972 ai rogiti del Notaio Catello Spagnuolo, repertorio n.250343, raccolta n.12103.

Tuttavia nel periodo di piena operatività del contratto di affitto, sia la nostra società concedente che l'affittuaria non hanno mai considerato che con l'affitto di azienda il concedente trasferisce, per la durata del contratto, tutti i beni mobili e le immobilizzazioni della propria azienda all'affittuario, il quale, ai sensi dell'art. 2561 c.c. (norma regolatrice dell'usufrutto di azienda, ma applicabile anche all'affitto di azienda ai sensi art. 2562 c.c.) si obbliga, salvo diversa ed esplicita pattuizione contrattuale, di mantenere in perfetta efficienza i beni aziendali ricevuti, compreso gli immobili ed attrezzature ecc., sicché al termine del contratto l'affittuario dovrà indennizzare il concedente per un valore pari alla differenza tra le consistenze inventariali iniziali dei beni ricevuti e quelle finali al momento della retrocessione dei beni al termine del contratto d'affitto.

Pertanto, contabilmente l'affittuario/usufruttuario dovrà, annualmente, rilevare a conto economico un apposito accantonamento ad un «Fondo per il ripristino dei beni di azienda ricevuta in affitto/usufrutto». La funzione di tale fondo è quella di fronteggiare/rilevare l'onere futuro di reintegrazione della perdita di valore d'uso dei beni ricevuti nell'affitto d'azienda.

Dal punto di vista fiscale, in stretta relazione con la disciplina civilistica dell'art. 2561, comma 2, c.c., il legislatore ha stabilito -art.102 del TUIR- che dovrà essere l'affittuario/usufruttuario a continuare il processo di ammortamento dei beni ricevuti dal concedente nell'ambito di un contratto di affitto.

Sulla rappresentazione contabile di tale fenomeno di gestione si confrontano due tesi, una c.d. formalista e l'altra definita sostanzialista, che comunque non mutano la sostanza della conseguenza del contratto di affitto, e cioè la sospensione del processo di ammortamento da parte del concedente, e la prosecuzione dello stesso da parte dell'affittuario.

Pertanto si rileva che in tutti gli anni di vigenza del contratto di affitto nessun amministratore, membro del collegio sindacale o consulente, abbia mai considerato la necessità di sospendere il processo di ammortamento dei beni rientranti nel contratto di

affitto di azienda, che nel caso di SINT, non prevede alcuna deroga espressa all'art. 2561, comma 2 del c.c. (Cfr. art. 14 della convenzione contrattuale del 2.8.1972).

## IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

### Elenco società controllate e collegate

La partecipazione, iscritta in bilancio per un valore pari a zero riguarda la controllata Terme di Stabia S.p.a. con Sede Legale viale delle Terme n. 3/5 - Castellammare di Stabia (NA).

DESCRIZIONE	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/Perdita ultimo esercizio	Quota % dir.	Quota % indir.	Valore iscritto a bilancio
Partecipazioni in imprese controllate	1.039.397			98,1		0

### Evoluzione voce Partecipazione in società controllate

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2012	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2013
Partecipazioni in imprese controllate	-			-

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalla partecipazione nella controllata Terme di Stabia S.p.a., il cui valore al 31.12.2013 è pari ad euro zero.

## ATTIVO CIRCOLANTE

### CREDITI

Il saldo al 31/12/2013 è pari ad € 362.390 e riguarda crediti con scadenza entro i 12 mesi per € 172.978 e crediti con scadenza oltre 12 mesi per € 189.412. La voce ha subito un incremento rispetto al 31.12.2012, come specificato in tabella:

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Crediti verso clienti	-			0
Crediti verso controllate	272.688	258.000	206.400	324.288
Crediti verso controllanti	0			0
Ritenute subite su int. Attivi	912	-		912
Erario c/anticipo TFR	0		-	0
Erario c/IVA	0	-	-	0
Erario c/IRAP	0			0
Crediti vari	34.197	1.581		35.778
Crediti per Canoni di noleggio anticipati	1.154		-	1.154
Depositi cauzionali	258	-		258
<b>Totali</b>	<b>309.209</b>	<b>259.581</b>	<b>206.400</b>	<b>362.390</b>

Le voci più rilevanti sono costituite dai Crediti verso la controllata Terme di Stabia e dai 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 31.12.2013 in quanto non sono stati versate le quote TFR dal 2010.

### Crediti verso Clienti

La voce ammonta ad euro zero.

### Crediti verso Controllate

I crediti verso controllate pari ad euro 324.288 sono costituiti dal prestito di € 188.000 concesso alla controllata nell'agosto del 2011 per lavori alle piscine del reparto di fangoterapia e dal canone di fitto del Complesso Termale per € 136.288. I crediti per canoni di fitto sono stati prudenzialmente rettificati appostando un fondo svalutazione crediti di € 206.400. Tale rettifica è stata determinata considerando la difficile esigibilità degli stessi considerato che la partecipata Terme di Stabia è stata messa in liquidazione con l'assemblea del 2 dicembre 2013.

Descrizione	31/12/2012	31/12/2013
Canoni fatturati	0	0
Fatture da emettere	84.688	136.288
Finanziamento infruttifero Terme	188.000	188.000
<b>Totale</b>	<b>272.688</b>	<b>324.288</b>

## DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Il saldo di € 78.463 rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data del 31.12.2013. Tale saldo è comprensivo di una somma di € 71.677 vincolata fino all'attivazione del parcheggio in zona Cannetiello, sul c/c BNL, intestato alla SINT.

Descrizione	01/01/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Banco di Napoli c/c	0	86.233	80.895	5.338
MPS c/c	2.181		850	1.331
BNL c/c	60.146	816	60.962	0
BNL c/c vincolato	137.893		66.216	71.677
Denaro e altri valori in cassa	126	2.840	2849	117
Arrotondamento	-		-	-
<b>Totale</b>	<b>200.346</b>	<b>89.889</b>	<b>211.772</b>	<b>78.463</b>

Il conto corrente BNL vincolato di € 71.677 sarà disponibile al concretizzarsi dei flussi finanziari provenienti dall'attivazione dell'area di sosta a supporto dell'area sportiva in zona Cannetiello.

Tale conto ha avuto un decremento in quanto la BNL ha addebitato sullo stesso le rate di finanziamento scadute al 30 marzo, al 30 giugno e al 30 settembre 2013.

## PATRIMONIO NETTO

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

**2011**

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Valori al 31/12/2010</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Valori al 31/12/2011</b>
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale				-
Riserva straordinaria				-
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	200.000		200.000	-
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	27.053.897		4.250.463	22.803.434
Utili (perdite) port. a nuovo				-
Utile (perdita) di periodo	(4.450.463)	(5.109.650)	(4.450.463)	(5.109.650)
<b>Totale</b>	<b>27.080.688</b>	<b>(5.109.650)</b>	<b>-</b>	<b>21.971.038</b>

**2012**

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Valori al 31/12/2011</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Valori al 31/12/2012</b>
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	22.803.434		(5.109.650)	17.693.784
Utili (perdite) port. a nuovo	-			-
Utile (perdita) di periodo	(5.109.650)	(2.480.156)	5.109.650	(2.480.156)
<b>Totale</b>	<b>21.971.038</b>	<b>(2.480.156)</b>		<b>19.490.882</b>

**2013**

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Valori al 31/12/2012</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Valori al 31/12/2013</b>
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	17.693.784		(2.480.156)	15.213.628
Utili (perdite) port. a nuovo	-			-
Utile (perdita) di periodo	(2.480.156)	(1.689.980)	2.480.156	(1.689.980)
<b>Totale</b>	<b>19.490.882</b>	<b>(1.689.980)</b>		<b>17.800.902</b>

Gli incrementi e i decrementi di periodo sono legati all'utilizzo delle riserve a copertura delle perdite prodotte nel 2012 e alle perdite rilevate al periodo in esame.

## FONDI PER RISCHI E ONERI

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2012	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2013
Fondo per imposte relative a possibili avvisi di accertamento in rettifica	319.897			319.897
Altri	3.596.921			3.596.921
<b>Totale</b>	<b>3.916.818</b>	-	-	<b>3.916.818</b>

Il saldo al 31.12.2013 di € 3.916.818 risulta costituito dal fondo per imposte per € 319.897 relative ad oneri fiscali, accantonato nell'esercizio 2007, incrementato di € 69.056 nel 2011 e di ulteriori € 35.000 nel 2012 al fine di adeguarlo al valore del debito stimato e da altri fondi per € 3.596.921. Gli altri fondi di € 3.596.921 sono costituiti da € 3.394.000 dal fondo svalutazione partecipazione e da € 202.921 da fondo rischi relativamente ad incarichi professionali. Il fondo rischi di € 202.921 è stato incrementato nel 2012 di € 121.694 al fine di adeguarlo al valore del debito che la società potrebbe dover corrispondere ad alcuni consulenti.

## TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La variazione è così costituita:

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2012	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2013
Fondo TFR	56.573	8.380	4.408	60.545
<b>Totale</b>	<b>56.573</b>	8.380	4.408	<b>60.545</b>

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2013 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo TFR è stato incrementato di euro 8.380 in relazione alle quote maturate nel periodo in esame e ha subito un decremento di euro 4.408 relativa alla quota spettante ad un dipendente licenziato il 17 maggio 2013. 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 31/12/2012	Valore al 31/12/2013
Mutui ipotecari bancari	1.499.688	1.580.422
<i>entro 12 mesi</i>	<i>76.243</i>	<i>237.072</i>
<i>oltre 12 mesi</i>	<i>1.423.445</i>	<i>1.343.350</i>
Debiti verso Banche	407.193	357.699
Debiti verso fornitori	254.575	255.849
Fatture da ricevere	282.952	315.891
Debiti verso imprese controllanti	317.752	323.002
Personale c/retribuzioni	25.901	65.132
Erario c/ritenute su redditi di lavoro dipendente e collaboratori	24.088	33.212
Erario c/ritenute su redditi di lavoro autonomo	7.253	7.453
INPS	37.833	43.087
INPS collaboratori	5.627	6.862
INAIL	0	1.899
Altri debiti tributari	20.957	28.453
Debiti per indennità fine locazione	110.000	110.000
Debiti v/Equitalia ICI 2002	37.800	37.800
Debito ICI	343.485	473.106
Altri debiti	55.752	61.594
<b>Totale debiti</b>	<b>3.430.856</b>	<b>3.701.461</b>

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 nel 2012 e nel 2013 a causa della mancanza di liquidità;
- dal debito verso banche per € 357.699 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 parzialmente utilizzate per pagare gli interessi di preammortamento e le rate scadute al 31 marzo, 30 giugno e 30 settembre 2013.
- dal debito verso fornitori per € 571.740;
- dal debito verso imprese controllanti per € 323.002 relative al finanziamento del Comune di Castellammare di Stabia, comprensivo degli interessi maturati da agosto 2011 al 31 dicembre 2013, erogato nell'agosto del 2011 in ottemperanza della Delibera di Giunta n. 125/2011;
- 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;
- dal debito ICI di € 473.106 che rappresenta il debito relativo all'ICI 2010 e 2011 e all'IMU 2012 e 2013.

#### **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 € 75.658 e sono relativi a risconti passivi per € 72.992 e ratei passivi per € 2.666.

I risconti passivi si riferiscono:

- per € 48.750 ad anticipazioni da parte della PROMINVEST srl dei canoni di fitto dal 2014 al 2016 della zona parcheggio retrostante l'Hotel delle Terme;
- per € 24.242 relativi ai canoni di fitto Enel dal 2014 al 2061 in seguito all'accordo sottoscritto il 21 novembre 2012.

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

DESCRIZIONE	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Ratei passivi	4.434	2.666	4.434	2.666
Risconti passivi	88.497	-	15.505	72.992
<b>Ratei e Risconti Passivi</b>	<b>92.931</b>	<b>2.666</b>	<b>19.939</b>	<b>75.658</b>

## CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine sono costituiti da garanzie prestate da terzi, rappresentate dalla lettera di patronage del Comune di Castellammare sul contratto di mutuo stipulato in data 13 dicembre 2006 con la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per € 1.795.271.

Tali conti d'ordine risultano iscritti in calce allo Stato Patrimoniale al valore di impegno.

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Altre garanzie	1.795.271	-	-	1.795.271
<b>TOTALE</b>	<b>1.795.271</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.795.271</b>

## 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	31/12/2012	31/12/2013
Canoni di locazione attivi	293.082	293.082
<b>TOTALE</b>	<b>293.082</b>	<b>293.082</b>

### Ripartizioni per attività

**Canoni di locazione attivi** € **293.082**

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

DESCRIZIONE	31/12/2012	31/12/2013
Fitti Complesso Termale	258.000	258.000
Fitti Prominvest srl	15.000	15.000
Fitti ABA(Hotel dei Congressi): zona Can	17.500	17.500
Fitti Comune di C/mare: zona Cannetiello	2.582	2.582
<b>TOTALE</b>	<b>293.082</b>	<b>293.082</b>

### Altri ricavi e proventi

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2012	31/12/2013
Altri ricavi	505	1.045
<b>TOTALE</b>	<b>505</b>	<b>1.045</b>

Gli altri ricavi di € 1045 sono relativi:

- ad euro 505 al canone di fitto 2013 dell'Enel S.p.A. 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.
- ad euro 540 per la vendita di materiale ferroso dell'Hotel delle Terme.

### Costi della produzione

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2012	31/12/2013
Per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	801	158
Per servizi	273.906	47.922
Per godimento beni di terzi	9.981	0
Per il personale	172.442	134.361
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	15.203	5.672
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	1.513.892	1.358.030
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni materiali	59.908	
Svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante	338.750	206.400
Accantonamenti per rischi	121.695	0
Oneri diversi di gestione	149.847	133.979
<b>TOTALE</b>	<b>2.656.425</b>	<b>1.886.522</b>

Le principali voci dei costi di produzione sono rappresentati dagli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per € 1.358.030, dal costo del personale per euro 134.361, dalla svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante per € 206.400 e dagli oneri diversi di gestione per € 133.979.

La svalutazione crediti di € 206.400 è dovuta alla svalutazione dei crediti commerciali verso Terme di Stabia, come meglio specificato nella sezione crediti.

La composizione dei costi per servizi è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2012	31/12/2013
Spese telefoniche	2.525	1.605
Manutenzioni	1.593	1.684
Spese per servizi bancari	1.608	1.279
Spese postali	82	158
Contributi cassa previdenza	4.810	1.343
Ricapitalizzazione Terme di Stabia (perizia di stima)	202.715	0
Consulenze professionali, spese legali e revisione contabile	15.828	2.707
Compenso Amministratori	27.011	21.158
Compenso Sindaci	16.867	15.468
Altre	867	2.520
<b>TOTALE</b>	<b>273.906</b>	<b>47.922</b>

## Oneri diversi di gestione

Gli Oneri diversi di gestione ammontano ad € 133.979 e sono costituiti principalmente dall'IMU sugli Immobili per l'anno 2013, pari ad euro 129.621.

## Proventi e oneri finanziari

Altri proventi finanziari	31/12/2012	31/12/2013
Interessi attivi polizza UNIPOL		1.581
Interessi attivi c/c	4	7
<b>Totale</b>	<b>4</b>	<b>1.588</b>

I proventi finanziari di euro 1.588 sono dovuti principalmente 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:

<b>Interessi ed altri oneri finanziari</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2013</b>
Interessi su finanziamento bancario	4.447	15.391
Interessi di preammortamento	15.160	
Interessi di mora su finanziamenti e mutui		12.250
Interessi su fin. del Comune	17.754	5.250
Interessi passivi mutuo	73.895	70.043
Interessi passivi v/erario e inps	993	2.424
Interessi passivi v/fornitori	52	
Interessi passivi c/c	135	8
<b>Totale</b>	<b>112.436</b>	<b>105.366</b>

Gli interessi di mutuo di euro 70.043 si riferiscono agli interessi per l'anno 2013 del mutuo ipotecario MPS di € 2.000.000. Gli interessi sul finanziamento del Comune di € 5.250 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**

<b>Svalutazioni</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2013</b>
Svalutazioni di partecipazioni	-	-
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Le rettifiche di valore di attività finanziarie ammontano nell'esercizio 2013 ad euro zero.

La Sint S.p.A., il cui pacchetto azionario è detenuto al 100% dal Comune di Castellammare di Stabia, non ha effettuato alcuna rettifica di valore della partecipata Terme di Stabia, in quanto la Terme di Stabia è stata messa in liquidazione con l'assemblea del 2 dicembre 2013.

### **Proventi straordinari**

<b>Proventi Straordinari</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2013</b>
Plusvalenze da alienazione	277	
Sopravvenienze attive	29.837	8.115
<b>Totale</b>	<b>30.114</b>	<b>8.115</b>

Le sopravvenienze attive si riferiscono ad un rimborso mediante assegno circolare intestato alla Sint S.p.A. da parte del precedente amministratore

### **Oneri straordinari**

<b>Oneri Straordinari</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2013</b>
Sopravvenienze passive	35.000	1.922
Minusvalenze patrimoniali	-	-
<b>Totale</b>	<b>35.000</b>	<b>1.922</b>

Le sopravvenienze passive per €1.922 si riferiscono principalmente a sanzioni e imposte di anni precedenti.

### **ALTRE INFORMAZIONI**

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

Qualifica	31/12/2012	Entrate	Uscite	31/12/2013
Dirigenti	-	-	-	-
Quadro	1	-	-	1
Impiegati	1	-	-	1
Operai	2	-	1	1
<b>Totale</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

La forza lavoro al 31/12/2013 è di 3 unità, con una riduzione di una unità lavorativa rispetto all'anno precedente. Nel maggio 2013, considerata la situazione finanziaria della società, si è provveduto al licenziamento di un operaio. Inoltre nel novembre dello stesso anno, sempre a causa delle problematiche economiche e finanziarie, si è provveduto ad inviare lettera di licenziamento ad un impiegato che al momento si trovava in malattia pertanto il licenziamento avrà effetto dal momento della cessazione dello stato di morbo.

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

DESCRIZIONE	Valore
Compensi spettanti ad amministratori	21.158
Compensi spettanti a sindaci	15.468

**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:

<b>IRES</b>		
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>- 1.841.308</b>
<b>Variazioni in aumento</b>		
ICI	129.621	
Telefoniche	321	
Interessi passivi eccedenti ROL	103.778	
Spese autostrada e di viaggio	298	
Amm.immobili quota non ded.	1.276.362	
Accantonamento f.do svalutaz.crediti	206.400	
Spese carburanti	1.000	
Sanzioni	2.046	
Sopravv.passive	1.922	
<b>Totale variazioni in aumento</b>		<b>1.721.748</b>
<b>Variazioni in diminuzione</b>		
Sopravv.attive		
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>		
<b>Utile (perdita) fiscale</b>		<b>- 119.560</b>

<i>Perdite precedenti imponibile IRES</i>		<b>0</b>
<b><i>IRES</i></b>		<b>0</b>

<b><i>IRAP</i></b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
Ricavi delle vendite	293.082	
Altri ricavi	1.045	
		294.127
<b>B) Costi della produzione</b>		
Per materie prime, di consumo, etc.	158	
Servizi	47.922	
Godimento beni di terzi		
Ammortamenti	1.570.102	
Variazione Rimanenze		
Oneri diversi di gestione	133.979	
		1.752.161
<b>A - B</b>		<b>- 1.458.034</b>
Deduzioni lavoro dipendente		- 28.359
Deduzione forfetaria		- 37.053
<b><i>Imponibile IRAP</i></b>		<b>- 1.523.446</b>
<b><i>IRAP</i></b>		<b><u>0</u></b>

La presente situazione al 31/12/2013, è composta da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico di periodo e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

*L'amministratore unico*  
(*Biagio Vanacore*)

**S.I.N.T. S.P.A.**  
**AZIONISTA UNICO**  
**COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA**  
**SOCIETA' SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL**  
**COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA**

**SEDE LEGALE VIALE DELLE TERME N.3/5 – CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)**  
**ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI NAPOLI – C.F. E N. ISCRIZIONE 00607330636**  
**CAPITALE SOCIALE EURO 4.277.254 I.V.**  
**ISCRITTA AL R.E.A DI NAPOLI AL N. 198769**  
**P.IVA N.01245011216**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013**

**REDATTA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2049 -TER, PRIMO COMMA,**  
**LETT.C), DEL CODICE CIVILE E DELL'ART. 2429, SECONDO COMMA, DEL CODICE**  
**CIVILE**

## **RELAZIONE DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART.14 DEL DECRETO LEGISLATIVO 27 GENNAIO 2010 N.39**

**All'assemblea degli azionisti**

**della Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A.**

Il Collegio Sindacale, nominato in data 25/09/2013, ha svolto la revisione legale del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2013 della "Società Immobiliare Nuove Terme SpA". La società non ha adottato l'opzione di cui all'art. 2435-bis c.c ed è esonerata dall'obbligo della redazione del bilancio consolidato. La responsabilità della redazione del bilancio di esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'Amministratore. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio di esercizio e basato sulla revisione legale contabile. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio di esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di controllo contabile è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e del suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adequazione e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa dal precedente collegio sindacale e riportata a corredo di tale bilancio. Tali dati non sono stati assoggettati a revisione legale dal presente collegio e, pertanto, il giudizio espresso nella presente relazione non si estende a tali dati.

La S.I.N.T S.p.A. è in un persistente stato di perdita, dovuto in parte allo squilibrio esistente tra i principali ricavi provenienti dalla controllata ed i costi degli immobili ad essa concessi ed in parte all'inadeguatezza di altre fonti di ricavo necessarie per far fronte ai costi generali della gestione. Dall'esame puntuale dei documenti forniti dall'Amministratore risulta ancora in essere lo stato di squilibrio. Si fa presente che la società controllata Terme di Stabia Spa è in liquidazione dal 02 dicembre 2013. Non essendo, ad oggi, definito un piano di risanamento e di ristrutturazione profonda, il collegio esprime le proprie riserve in merito alla continuità aziendale e sollecita l'Ente proprietario e l'organo amministrativo a redigere ed attuare nel più breve possibile un piano industriale di riequilibrio.

A nostro giudizio, ad eccezione dei rilievi appena descritti, il bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Sint S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31.12.2013.

La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'Amministratore di SINT S.p.A. E' di nostra competenza il giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio,

come richiesto dall'art. 14, comma 2, lettera 2), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal C.N.D.C.E.C.. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della SINT S.p.A. al 31 dicembre 2013.

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

Signori Azionisti,

questo Collegio sindacale è stato nominato nel corso dell'Assemblea del 25 settembre 2013.

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

**Sintesi e risultati dell'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio 2013**

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

Osservanza della legge e dello statuto

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

Rispetto dei principi di corretta amministrazione.

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

La perdurante negatività dei risultati economici è legata alla peculiare struttura proprietaria, che imprime alla gestione finalità non solo di lucro. Per garantire la continuità dell'attività è necessario che l'intenzione di un rilancio complessivo più volte manifestata dal socio di riferimento sia tradotta in azione in tempi brevi.

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

Adeguatezza a funzionamento dell'assetto organizzativo.

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

Adeguatezza e funzionamento del sistema di controllo interno.

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

Adeguatezza e funzionamento del sistema amministrativo-contabile.

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

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

Il bilancio sottoposto alla vostra approvazione riporta una perdita di € 1.689.980. Tale perdita è dovuta in prevalenza agli ammortamenti materiali ed immateriali pari a € 1.363.702.

I dati principali del bilancio sono i seguenti:

**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>		<b>PASSIVO E NETTO</b>	
immobilizzazioni immateriali	0	Patrimonio netto	17.800.902
Immobilizzazioni materiali	25.114.531	Fondi per rischi ed oneri	3.916.818
Immobilizzazioni finanziarie	0	TFR	60.545
Crediti	362.390	Debiti	3.701.461
Disponibilità liquide	78.463	Ratei e risconti	75.658
Ratei e risconti	0		
<b>TOTALE</b>	<b>25.555.384</b>	<b>TOTALE</b>	<b>25.555.384</b>

**CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione	294.127
Costi della produzione	1.886.522
Differenza tra valore e costi della produzione	(1.592.395)
Proventi e oneri finanziari	(103.778)
Rettifiche di valore e di attività finanziarie	(0)

Proventi e oneri straordinari	6.193
Risultato prima delle imposte	(1.689.980)
Imposte	0
PERDITA DELL'ESERCIZIO	(1.689.980)

### **CONCLUSIONI**

Signori Azionisti,  
alla luce dell'attività di vigilanza e di controllo contabile svolta durante le riunioni collegiali e sulla base dei documenti sottoposti dall'Amministratore Unico, il Collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta dell'Amministratore Unico per la copertura della perdita d'esercizio.  
Gragnano, 06 giugno 2014

*Dott. Stefania Amato (Presidente)*

*Dott. Giovanni Cascone (Sindaco effettivo)*

*Dott. Gennaro Tramparulo (Sindaco Effettivo)*