


20101
282




Verbale

Il giorno 10 giugno 2014, alle ore 16,00, si è riunita presso la sala della giunta del Comune di Castellammare di Stabia, l'assemblea ordinaria in forma totalitaria, giusta convocazione del 9 giugno 2014, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. relazione del collegio sindacale al bilancio d'esercizio al 31.12.2013;
2. approvazione del bilancio d'esercizio al 31.12.2013;
3. dimissioni dell'amministratore unico Biagio Vanacore e provvedimenti consequenziali;
4. delibera del consiglio comunale n. 56 del 6-7 giugno 2014: "Società partecipate SINT spa e Terme di Stabia s.p.a. in liquidazione: atto d'indirizzo." Deliberazioni inerenti e conseguenti;
5. piano concordatario da presentare al tribunale di Torre Annunziata. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
6. Varie ed eventuali.

Assume la presidenza dell'assemblea, ai sensi dell'art. 23 dello statuto, il dottor Biagio Vanacore, amministratore unico e legale rappresentante della società che constata e fa constatare che oltre a se stesso sono presenti:

- il collegio sindacale nella persona della dottoressa Stefania Amato, presidente, del dottor Giovanni Cascone e del dottor Gennaro Tramparulo, sindaci effettivi;
 - l'azionista unico: Comune di Castellammare di Stabia, titolare dell'intero capitale sociale di € 4.277.254,00, costituito da n. 4.277.254 azioni del valore nominale di € 1,00 ciascuna, nella persona del sindaco, avv. Nicola Cuomo.
- 

2010/288
C. 100/1000
C. 100/1000
C. 100/1000
C. 100/1000

Risultano presenti l'organo amministrativo, l'azionista unico e il collegio sindacale della società, i quali dichiarano di essere sufficientemente informati sugli argomenti posti all'ordine del giorno e ne acconsentono la trattazione. Il presidente dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sull'ordine del giorno.

Invita, con il consenso dei presenti, a fungere da segretario ed a redigere il presente verbale la dr.ssa Anna Cesarano, dipendente comunale, capogabinetto del sindaco, che accetta.

Si passa pertanto alla trattazione congiunta del **primo e secondo punto all'odg**: relazione del collegio sindacale al bilancio d'esercizio al 31.12.2013 ed esame di approvazione del progetto di bilancio chiuso al 31.12.2013, delibere inerenti e conseguenti;

L'amministratore unico illustra il progetto di bilancio chiuso al 31.12.2013 che presenta un risultato negativo di € 1.689.980. Da poi lettura della relazione sulla gestione, dei prospetti di bilancio e della nota integrativa, che si allegano al presente verbale, commentandone le principali voci ed evidenziando che il risultato negativo è riconducibile principalmente agli ammortamenti materiali ed immateriali.

Per contro, l'amministratore evidenzia che a fronte di tale perdita, il patrimonio netto risulta essere di € 17.800.902 per effetto della riserva di rivalutazione di € 15.213.628, costituita in occasione della rivalutazione dei beni immobili al 31.12.2008 in base alla legge 2/2009.

Per quanto sopra l'amministratore propone di ripianare la perdita 2013 mediante l'utilizzo della suddetta riserva di rivalutazione.

Prende la parola il presidente del Collegio Sindacale il quale dà lettura della relazione del Collegio, che allega al presente verbale, esprimendo parere



favorevole dell'organo di controllo circa l'approvazione del medesimo ed evidenziando che non vi sono obiezioni in merito alla proposta dell'amministratore di ripianare le perdite mediante la riserva di rivalutazione.

Il sindaco esibisce e chiede di allegare al verbale la nota prot. n. 23342 del 10.06.2014 del dirigente del settore economico finanziario dell'ente, dr.ssa Leone, secondo cui non vi sono motivi per non approvare gli argomenti all'ordine del giorno dell'odierna assemblea.

Dopo breve discussione l'assemblea all'unanimità delibera di:

- approvare il bilancio chiuso al 31.12.13 ed i suoi allegati;
- ripianare la perdita di € 1.689.980 mediante l'utilizzo della riserva di rivalutazione.

Il sindaco, inoltre, invita l'amministratore unico a individuare tutte le fattispecie dannose emerse a carico dei precedenti amministratori e sindaci che abbiano cagionato il deterioramento della situazione patrimoniale della SINT.

Si passa pertanto a trattare il **terzo punto all'odg.**

Prende la parola il sindaco, nella qualità di legale rappresentante del socio unico, il quale, pur a conoscenza dei motivi personali che hanno indotto l'amministratore a presentare le dimissioni, chiede allo stesso di mantenere l'incarico restando immutate la fiducia e la stima nei suoi confronti nonché l'apprezzamento delle doti umane e professionali.

A questo punto il dr. Vanacore ringrazia per la rinnovata fiducia, ritira le dimissioni assicurando la propria disponibilità all'incarico in questa delicata fase della vita sociale.

2010/285



Si passa a discutere sul **quarto punto all'odg.**

Prende la parola il sindaco, nella qualità di legale rappresentante del socio unico, il quale -in virtù della delibera di consiglio comunale n. 56 del 6-7 giugno 2014- autorizza l'amministratore unico della SINT spa:

1. a dismettere l'immobile denominato Hotel delle Terme, mediante procedura ad evidenza pubblica, con base d'asta il valore del bene come stimato nella perizia redatta dal dirigente del settore urbanistica e trasmessa con nota prot. n. 15840 del 15.04.2014 e, in caso di seduta deserta, ridotto al massimo con il primo ribasso di cui al codice di procedura civile, stabilendo che il bando per la dismissione dell'immobile, dovrà essere presentato non oltre il 31.03.2015 e dovrà aggiudicarsi in base a procedura ad evidenza pubblica secondo il criterio del massimo rialzo sul prezzo posto a base d'asta con apposita premialità nei confronti dell'offerta che garantirà l'assunzione del maggior numero di dipendenti della società Terme di Stabia spa alla riapertura dell'albergo;

2. a concedere all'acquirente dell'azienda Terme di Stabia un diritto di prelazione sull'acquisto dell'Hotel delle Terme, da esercitarsi entro il termine massimo di trenta giorni contro l'aggiudicatario provvisorio;

3. a sottoscrivere congiuntamente al comune di Castellammare di Stabia, in qualità di affittanti, e ciò con specifico riferimento alle rispettive titolarità dei compendi aziendali delle Nuove ed Antiche Terme, un contratto di affitto di azienda della durata di anni trenta, prorogabili per ulteriori trenta anni, avente ad oggetto i detti compendi termali in favore della società Terme di Stabia spa in liquidazione in qualità di affittuaria. Il canone di affitto sarà determinato sulla base di apposita perizia di stima e l'efficacia





del contratto sarà sospensivamente condizionata all'esito positivo del processo dell'aggiudicazione della privatizzazione dell'azienda Terme di Stabia da realizzarsi nell'ambito della procedura concordataria pendente dinnanzi al tribunale di Torre Annunziata con la precisazione che detto canone di affitto, relativo ai primi dieci anni, sarà, in parte pagato anticipatamente dall'aggiudicatario e apportato dagli affittanti quale nuova finanza nel piano concordatario;

4. ad approvare nell'assemblea della società Terme di Stabia in liquidazione le seguenti linee guida relative al processo di privatizzazione dell'azienda Terme di Stabia, nell'ambito della procedura di concordato preventivo, aperta ai sensi dell'art. 161 comma 6 L.F. presso il tribunale di Torre Annunziata, giusto decreto emesso in data 13.2.2014, CP n. 01/2014, che si sostanziano nella:

4.a. cessione dell'azienda comprensiva delle convenzioni per le cure termali e la fisiokinesiterapia con il servizio sanitario regionale e dell'eventuale diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile denominato Hotel delle Terme di proprietà SINT nonché cessione del contratto di affitto delle Nuove ed Antiche Terme, avente la durata di anni trenta, prorogabili di ulteriori trenta anni, e dell'eventuale sfruttamento, in sub-concessione, dell'acqua della madonna. Le suddette due cessioni dovranno avvenire unitariamente mediante procedura ad evidenza pubblica e/o con procedura competitiva da realizzarsi successivamente all'omologa del piano concordatario da parte del tribunale di Torre Annunziata, ad un prezzo complessivo a base d'asta non inferiore a quattro milioni di euro che, oltre



alle ulteriori attività da liquidare, verranno utilizzati dagli organi della
procedura concordataria per il pagamento dei creditori;

4.b. previsione di una griglia per la valutazione delle offerte che tenga
conto:

4.b.1. del prezzo offerto;

4.b.2. del numero totale di ore di lavoro dipendente -distinte per ciascuna
area funzionale e per il periodo di start up e di almeno i successivi due anni
di inizio attività- che s'impegna a coprire con lavoratori di Terme di Stabia
nell'ambito del proprio business plan;

4.b.3 del piano industriale che l'offerente s'impegna a realizzare nel primo
quinquennio;

4.b.4. previsione che il pagamento del prezzo dovrà avvenire nel termine di
24 mesi dall'aggiudicazione, previo rilascio di idonea fidejussione bancaria
a semplice richiesta;

5. ad approvare nell'assemblea della società Terme di Stabia in
liquidazione il fitto temporaneo dell'azienda termale di Terme di Stabia o di
suoi rami, procedura utile a preservare il valore unitario dell'azienda e
quindi funzionale al piano di concordato da realizzarsi tramite la successiva
privatizzazione dell'azienda Terme di Stabia secondo le seguenti linee
guida:

5.1. aspetto economico: canone a base d'asta pari all'1% del volume dei
ricavi realizzati nel periodo di durata del contratto oltre IVA, se dovuta;
anticipo di euro 5.000 oltre IVA, se dovuta, e conguaglio al termine del
contratto mediante esibizione libro iva vendite/corrispettivi;

Handwritten signature

2010 288

5.2. durata del contratto: almeno un anno e comunque non oltre l'esito positivo del bando di vendita dell'azienda nell'ambito della procedura di concordato preventivo o di fallimento della società Terme di Stabia spa in liquidazione, il tutto attraverso la previsione di una clausola risolutiva espressa del contratto;

5.3. criteri di selezione del contraente: previsione di una griglia per la valutazione delle offerte che tenga conto: a) del prezzo offerto; b) del numero di ore lavoro che l'offerente dichiarerà di utilizzare nell'esercizio dell'impresa richiamando in servizio lavoratori delle Terme di Stabia. Quest'ultimo elemento dovrà essere preminente nella valutazione dell'offerta.

Si passa a discutere sul **quinto punto all'odg.**

L'amministratore unico prende la parola illustrando in maniera sintetica il piano di concordato predisposto dalla partecipata Terme di Stabia spa in liquidazione ed in particolare si sofferma sulla parte di piano che contempla la rinuncia al credito del socio Sint. A tal proposito l'amministratore evidenzia che:

a) nei precedenti bilanci si era proceduto ad una significativa svalutazione del credito in ragione dello stato di crisi finanziaria in cui versava la partecipata;

b) in caso di esito negativo del piano di concordato il credito vantato per la parte rappresentata dal finanziamento fatto alla partecipata è per legge postergato mentre la parte relativa al credito dai canoni di affitto stante la natura chirografaria non troverebbe soddisfazione nell'esiguo patrimonio della partecipata Terme di Stabia;

2010/284



c) la rinuncia al credito è coerente con gli apporti di nuova finanza a carico dei soci SINT e Comune previsti nel piano concordatario e autorizzati dal consiglio comunale, con la citata delibera, per centrare l'obiettivo della privatizzazione della gestione degli impianti termali che costituisce una necessità imposta dalla legge e dall'attuale situazione economico-finanziaria dell'ente territoriale e soprattutto un'occasione per il rilancio e lo sviluppo economico e sociale dei territori in cui gli stessi insistono.

L'amministratore evidenzia inoltre che la privatizzazione dell'azienda termale, nell'ambito del piano concordatario prospettato al tribunale di Torre Annunziata, è altresì necessaria per evitare il fallimento della società Terme di Stabia spa che comporterebbe inevitabili conseguenze negative per la perdita delle convenzioni sanitarie, il licenziamento delle maestranze in CIGS e la mancata assunzione degli stagionali, la chiusura definitiva dell'azienda e la crisi dell'indotto turistico termale.

Alla luce di tutto ciò, l'amministratore dichiara di rinunciare, come in effetti, rinuncia al credito nei confronti della partecipata Terme di Stabia condizionandone l'efficacia all'esito positivo della procedura concordataria.



Il sindaco, nella qualità, concorda con l'amministratore ed evidenzia quanto segue:

— con delibera n. 109 del 6.12.2010 il consiglio comunale provvedeva ad effettuare la ricognizione delle proprie partecipazioni societarie dichiarando, tra l'altro, ai sensi dell'art. 3, commi 27 e 28, della legge 24.12.2007 n. 244, la strategicità delle società partecipate Terme di Stabia spa e Sint spa evidenziando che trattasi di società aventi ad oggetto servizi pubblici a rilevanza economica qualificati di interesse generale e di

2010/2011
2010
promozione e sviluppo del territorio e delle comunità interessate, per le quali il sopra citato comma 27 ne consente il mantenimento;

- il piano di concordato è in continuità indiretta e contempla la cessione dell'azienda Terme di Stabia nonché la necessità dell'apporto di nuova finanza da parte dei soci;

- il divieto introdotto dall'art. 6 comma 19 del DL 78/2010 per le società in perdita di esercizio da tre anni, è derogabile allorché si tratta di trasferimenti agli organismi partecipati che trovano la propria fonte in convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti;

- la corte dei conti, sul punto, ha ritenuto che l'interpretazione più corretta e coerente con l'impostazione della norma sia quella di consentire trasferimenti comunque denominati e quindi straordinari, a ripiano delle perdite a favore delle società partecipate solo se essi siano stati preventivati attraverso una attenta valutazione dei costi di gestione e delle eventuali perdite (mediante un piano industriale o un-business plan);

- gli apporti di nuova finanza disposti dai soci sono condizionati all'esito positivo del processo di privatizzazione dell'azienda Terme di Stabia, dopo l'omologa del concordato preventivo;

- la privatizzazione determina il definitivo rilancio degli stabilimenti termali, sulla base dei business plan presentati dai privati imprenditori interessati alla gara per l'aggiudicazione delle aziende termali nell'ambito della procedura di concordato preventivo;

- la privatizzazione dell'azienda Terme di Stabia, ed il conseguente apporto di nuova finanza nel piano concordatario, si inserisce nel quadro generale della programmazione strategica e di sviluppo del territorio, costituendo -il



complesso termale- un'importante ed imprescindibile presenza per determinare il generale sviluppo turistico ed economico cittadino e per salvaguardare i livelli occupazionali;

- la mancata privatizzazione nell'ambito della procedura concordataria determinerebbe la perdita delle convenzioni sanitarie (termale e di fisiokinesiterapia) indispensabili per il mantenimento delle strutture termali;

- il piano di concordato e di rilancio proposto appare altresì rispettoso sia dei principi comunitari in materia di aiuti di stato sia di quelli alla base della c.d. "concorrenza per il mercato" e della "concorrenza nel mercato" per i seguenti assorbenti motivi:

a) non sono previsti trasferimenti, né agevolazioni in materia di tributi locali, di imposte, tasse e contributi di carattere tributario e fiscale che sono previsti a carico dell'aggiudicatario dell'azienda a far data dalla sottoscrizione del contratto;

b) vengono immessi sul mercato assets, prima gestiti da società pubbliche (c.d. "concorrenza per il mercato");

c) le modalità secondo le quali sono immessi tali assets sono rispettosi dei principi comunitari di trasparenza, parità di trattamento, adeguata pubblicità, non discriminazione, proporzionalità (c.d. "concorrenza nel mercato");

- l'intervento di nuova finanza previsto dalla Sint e dal comune di Castellammare di Stabia non è un mero ripianamento di perdite, in grado di alterare la concorrenza "nel mercato", poiché è a vantaggio del ceto creditorio di una società in liquidazione non avente operatività e non a vantaggio dei privati che decideranno di investire nel settore turistico termale acquistando l'azienda termale con propri capitali e piani industriali;



tale intervento si inserisce, inoltre, nel quadro generale della programmazione strategica e di sviluppo del territorio, con l'intento di salvaguardare gli ingenti investimenti di risorse finanziarie operati nel corso degli anni dal comune di Castellammare di Stabia nel settore delle acque e del turismo termale nonché di tener alto in Italia e nel mondo il prestigio del brand delle terme stabiesi il cui inizio risale al 1833.

Non essendovi altro da deliberare, l'assemblea viene sciolta alle ore 17:30, dopo aver redatto, letto, approvato e sottoscritto il presente verbale.

IL SEGRETARIO
(Anna Cesarano)
[Handwritten signature]

IL PRESIDENTE
(Biagio Vanacore)
[Handwritten signature]