

SOCIETÀ IMMOBILIARE NUOVE TERME
DI CASTELLAMMARE DI STABIA P. A. IN LIQUIDAZIONE
S.I.N.T. IN LIQUIDAZIONE

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

3° BILANCIO DI LIQUIDAZIONE AL 31.12.2020

INDICE

Organi sociali

Relazione del liquidatore

3° Bilancio di liquidazione al 31.12.2020

- Stato Patrimoniale
- Conto Economico
- Nota Integrativa

Relazione Collegio Sindacale

Relazione Revisore Legale

S.I.N.T. S.p.A. in liquidazione
Azionista Unico
Comune di Castellammare di Stabia

Organi sociali

Liquidatore

(nominato con assemblea del 14 settembre 2018)

Dottor Vincenzo Sica

Collegio Sindacale

(nominati con assemblea del 14 maggio 2019)

Dottor Fabio Russo

Presidente

Dottor Antonio De Simone

Sindaco effettivo

Dott.ssa Filomena D'Alessandro

Sindaco effettivo

Revisore Legale

(nominato con assemblea del 4 settembre 2017)

Dottor Michele Starace

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

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

IX Relazione informativa del liquidatore.

Signori azionisti, signori componenti dell'organo di controllo,
al fine di evitare superflue ripetizioni, lo scrivente fa riferimento alle precedenti relazioni informative e precisamente a quelle individuate dalla I) alla VIII), nonché alle deliberazioni assembleari e alle relazioni al I bilancio di liquidazione chiuso al 31 dicembre 2018, approvato con assemblea del 29 aprile 2019, alle relazioni al II bilancio di liquidazione chiuso al 31 dicembre 2019, approvato con assemblea del 30 giugno 2020, ritenendo i suddetti documenti, qui integralmente riportati e trascritti.

In particolare, si aggiunge quanto segue:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 22 gennaio 2021, repertorio n. 38708, raccolta n. 7992, è stato stipulato l'atto di compravendita della suddetta area con la società aggiudicataria Tennis Terme di Stabia s.r.l. società sportiva dilettantistica.

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

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

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

Con determina del liquidatore n. 1 del 21 gennaio 2021 si è preso atto che non sono pervenute offerte di acquisto per suddetta area e quindi la gara è stata dichiarata deserta.

Con PEC del 22.02.2021, la Associazione "PATTINAGGIO ARTISTICO ANTARES SATBIA" ha trasmesso una proposta irrevocabile di acquisto per l'area "de qua" per il corrispettivo pari ad € 320.000,00;

nella fase della procedura di concordato preventivo, incardinata con ricorso ex-articolo 161, VI comma della L.F., è stata depositata istanza ex-articolo 161, VII comma, della L.F. per l'avvio della procedura di gara di evidenza pubblica;

con atto depositato in data 17.3.2021, i Pre-Commissari Giudiziali, hanno espresso il loro parere in merito all'istanza, concludendo sulla opportunità che la pubblicazione del bando di gara, per l'apertura del procedimento competitivo, relativo alla vendita dell'area sportiva denominata "Pista di Pattinaggio" di Viale delle Puglie, fosse effettuata in un momento successivo all'imminente deposito del piano concordatario;

in data 23.3.2021, il G.D. Dr.ssa Valentina Vitulano, in sostituzione del G.D. Dr.ssa Anna Laura Magliulo, ha adottato un provvedimento con il quale ha condiviso il parere dei

CC.GG. chiedendo che il contenuto dell'istanza fosse inserito nella proposta di concordato, in corso di presentazione;

in data 24.3.2021 è stata depositato il piano concordatario, unitamente alla proposta ed agli allegati previsti dalla normativa;

in data 26.04.2021 è stata inoltrata al Tribunale di Torre Annunziata – Sezione Fallimentare informativa relativa al compimento di atti di ordinaria amministrazione rientranti nell'attività liquidatoria relativi alla pubblicazione di un nuovo bando pubblico per la vendita dell'area sportiva – Pista di pattinaggio sita in Castellammare di Stabia al Viale delle Puglie, censita al catasto terreni al foglio 13.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

All'udienza del 25 marzo 2021, la Corte di appello si è riservata ma ad oggi non risulta depositato il provvedimento.

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

Non avendo avuto alcun riscontro dalla controparte la società ha rinnovato, in data 22 marzo 2021 la proposta, già trasmessa attraverso il legale, prof. Avv Marcello D'Aponte, relativa alla iscrizione di ipoteca volontaria sugli immobili della società a garanzia del credito maturato, condizionata all'esito del giudizio in Cassazione.

In data 24 marzo 2021 i legali della controparte hanno formalmente comunicato il rifiuto della proposta.

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

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

Con delibera assembleare del 9 novembre 2018, a rogito del Notaio Elisabetta Spagnuolo, il socio unico, Comune di Castellammare di Stabia, ha autorizzato il liquidatore a

presentare presso il competente Tribunale ricorso ai sensi dell'art. 160 L.F. per la predisposizione del concordato liquidatorio o di una proposta di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis, facendo alla coeva procedura di transizione fiscale ex art 182 ter , L.F., rubricato " *Trattamento dei crediti tributari e contributivi*".

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

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

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

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

In data 11.1.2021 è stata depositata istanza di proroga del termine concesso, che scade in data 23.1.2021, per ulteriori 60 gg

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

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

Si sono attivate le procedure interne per le verifiche e in data 1 febbraio 2021 la società ha trasmesso all'avv Francesco De Vita una PEC di contestazione dei crediti presunti con rigetto delle avverse pretese.

In data 23.03.2021 è stata depositato la definitiva proposta concordataria, unitamente al piano concordatario ed a tutti gli allegati, previsti dall'art. 161 del L.F.. E' stata altresì depositata la perizia di stima redatta dall'arch Roberto Visciano. Allo stato il CTI ha richiesto il parere dei Commissari Giudiziari, all'uopo nominati, avv. Giovanni Merlino e dottore Gennaro Napoli.

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

In data 21.6.2021 il Giudice Istruttore Dr. Adriano Del Bene del Tribunale di NAPOLI III Sezione Civile Sezione Specializzata in materia d'impresa, ha adottato un provvedimento con il quale si invitano le parti a valutare una possibile transazione, per l'importo di € 1.250.000,00.

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

Si sono tenuti incontri con il responsabile dell'ufficio legale dell'Ente, allo stato si attende di conoscere le decisioni dell'Ente socio in ordine all'auspicabile adesione della transazione.

Nel contempo si appreso che alcuni convenuti hanno ottenuto la disponibilità ad aderire alla transazione da parte delle società di assicurazioni per RC professionale a copertura di un debito riconosciuto fino all'importo di euro 250.000. Tutto ciò, agevola chiaramente il percorso transattivo.

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

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

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

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

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

Il curatore fallimentare ha assicurato di aver preso contatti con la struttura competente della ASL Napoli 3 SUD ed in particolare con la Dr.ssa Adele Carotenuto, dalla quale si attendono riscontri.

Ad avviso dello scrivente, non sarebbe da escludere un intervento istituzionale.

9) Manifestazione di interesse da parte dell'Avv. Emilio Stefano Marzullo

In data 20.09.2020, è pervenuta all'attuazione dello scrivente, una manifestazione di interesse, da parte dell'Avv. Marzullo di Sorrento, il quale ha scritto in nome e per conto della società "URBAN LINKS SRL" per confermare il pieno interesse della società, anche a seguito di sopralluoghi effettuati, di dare concreta consistenza all'idea di progetto di massima, relativa alla creazione di un "hub" per i servizi di accoglienza turistica e di interscambio, nella zona relativa al complesso termale ed al parco idroponico.

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

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

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

Premesso che, con atto depositato in data 21.1.2019, la società "IRGENRE GROUP SRL" ha partecipato all'avviso pubblico esplorativo di manifestazione di interesse, per la vendita e/o gestione di beni immobili di proprietà delle SINT, allegando una "brochure" informativa denominata "CONCEPT" ove è stato illustrato l'inquadramento delle aree di interesse; lo stato di fatto dei luoghi; le destinazioni d'uso; lo studio del caso RS e del caso RSA nonché un *masterplan*.

Successivamente alla manifestazione di interesse, si sono tenuti incontri, nel corso dei quali è stato meglio rappresentata la proposta ed il progetto da realizzare.

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

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

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

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

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

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

E' da considerare, inoltre, che le iniziative nel settore sanitario e parasanitario, determinerebbero le condizioni per far diventare la Città di Castellammare di Stabia, un punto di riferimento fondamentale, nell'ambito della competenza territoriale della ASL NA3 SUD attesa la consolidata carenza di strutture sanitarie pubbliche, come le recenti esperienze stanno dimostrando.

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

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

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

Le responsabilità dell'organo di liquidazione ed i percorsi imposti dalla procedura di concordato preventivo, devono opportunamente essere sinergici con l'indirizzo del socio pubblico, ma devono, obbligatoriamente, rispettare le tempistiche e le finalità imposte dalla fase di liquidazione.

E' fondamentale, pertanto, che l'organo politico comprenda che, le attività di indirizzo politico-programmatico, nella qualità di socio unico della società, saranno ininfluenti, rispetto alla procedura di concordato preventivo ex-articolo 182 della L.F. allorquando il liquidatore giudiziale che sarà nominato, dovrà necessariamente procedere alla cessione dei beni, al solo scopo di soddisfare le ragioni dei creditori sociali.

11) Lavori di completamento linea ferroviaria Torre Annunziata – Castellammare di Stabia – Raddoppio Via Cosenza – Castellammare centro . Occupazione dei alcuni suoli di proprietà SINT S.p.A.

In data 20 gennaio 2020 è pervenuta notifica di decreto di occupazione di urgenza preordinata all'esproprio e occupazione temporanea di una porzione di suolo, di proprietà della Società Immobiliare Nuove Terme Sp.A in liquidazione, di circa mq 5230, identificata dalle particelle 217 e 695 foglio 13 per i lavori l'esecuzione dei lavori di potenziamento della linea ferroviaria Torre Annunziata – Castellammare nonché per il raddoppio della stessa;

In data 21 febbraio 2020 è stato trasmesso da parte del Consorzio Ferroviario San Giorgio – Volla Due, ditta esecutrice dei suddetti lavori, appaltati dall'EAV, subentrata al Presidente della Giunta della Regione Campania, il verbale di consistenza ed immissione in possesso nonché comunicazione di inizio dei lavori in data 24 febbraio 2020;

In data 14 maggio 2020 è pervenuta notifica di decreto di occupazione di aree non soggette all'esproprio relative ad una porzione della particella 695 foglio 13 per area di lavoro e strada di accesso, stabilendo un'indennità di occupazione annua per complessivo annuo di euro 5.503,75;

In data 12 giugno 2020 è stato inviato alla SINT S.p.A in liquidazione verbale di consistenza e relativa immissione in possesso del 26 maggio 2020;

In data 27 ottobre 2020 è stato richiesto dal tecnico incaricato dal Consorzio Ferroviario San Giorgio Volla Due dei sopralluoghi per verificare e accertare lo stato degli immobili

adiacenti alle aree occupate al fine di garantire le stesse da eventuali danni dovuti al raddoppio della Circumvesuviana.

I lavori relativi al raddoppio della linea della circumvesuviana sono ancora tuttora in corso.

In data 3 maggio 2021 la società ha richiesto al Consorzio Ferroviario San Giorgio Volla Due indennità di occupazione come da decreti di occupazione di urgenza preordinata all'esproprio e occupazione temporanea prot. SGV2-1-1382/2020 e decreto di occupazione temporanea prot. SGV2-1-1511/2020.

Al momento il Consorzio non ha inviato alcun riscontro.

12. Incarichi professionali e transazioni

| Nominativo | Ragione dell'incarico | Determina/incarico | Importo | Importo lordo pagato | Importo lordo richiesto | Importo lordo da corrispondere transatto |
|-----------------------------|---|---|--|----------------------|-------------------------|--|
| Prof. Avv. Salvatore Sica | Consulenza legale, difesa giudizio ex dipendenti Terme di Stabia, giudizio Fallimento Terme di Stabia, altro | Determina e lettera d'intenti del 4 agosto 2016 e assemblea del 13 luglio 2016 | Minimi tariffari | 0 | 125.460,00 | 71.000,00 |
| Dottor Luca Sensini | Relazione di Stima ai sensi art. 2343 ter c.c. per conferimento diritto di godimento immobili da parte della SINT a Terme di Stabia | Determina del 2 dicembre 2011 | | 0 | 211.742,53 | ZERO (giusta sentenza del Tribunale di Torre Annunziata) |
| Dottor Alfredo Dima | CTU giudizio Sensini | CTU nominato dal Tribunale | Euro 2566,00 oltre CPA e Iva | 2.566,00 | | |
| Avv. Roberta Annarita Cuomo | Difesa giudizio appello ex dipendenti Terme di Stabia (nomina per revoca incarico Prof. Sica per transazione su patrocinio giudizio di I grado) | Determina n. 5 del 6 dicembre 2018 | Euro 15.680,25 oltre CPA e iva se dovuta | 15.680,25 | | |
| Dottor Fabio Signoriello | Consulenza del lavoro | Determina n. 2 del 1 febbraio 2019, determina n. 1 del 1 febbraio 2020 e determina n. 2 del 21 gennaio 2021 | Euro 2.000,00 annui oltre CPA e iva | 2.000,00 | | |
| Dottor Fabio Signoriello | Relazione per calcolo retribuzioni ex dipendenti Terme di Stabia | Preventivo del 13 maggio 2019 | Euro 3.600,00 oltre CPA e Iva | 3.600,00 | | |

| | | | | | | |
|------------------------------|---|--|---|-----------|--|--|
| Prof. Avv. Marcello D'Aponte | Ricorso in Cassazione avverso sentenza n. 2297/2019 | Determina n. 6 del 20 maggio 2019 | Minimi tariffari previsti dalle tariffe professionali | 5.273,83 | | |
| Avv. Domenico Piccolo | Consulenza legale e monitoraggio contenziosi e consulenza legale ed accertamenti per vendita area campi da tennis | Determina n. 2 del 17 febbraio 2020 e determina n. 12 del 7 settembre 2020 | Minimi tariffari previsti dal DM 55/2014 | 13.634,00 | | |
| Avv. Roberta Guarino | Collaborazione a carattere occasionale nel campo legale e amministrativo per assistenza redazione bandi di gara e partecipazione a Commissione aggiudicatrici | Determina n. 3 del 17 febbraio 2020, determina | Euro 2.000,00 oltre CPA | 2.000,00 | | |

| | | | | | | |
|--------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------------|----------|--|--|
| Dottor Fabio Signoriello | Incarico per adempimenti cassa integrazione | Determina n. 6 del 27 marzo 2020 | Euro 300,00 oltre CPA e iva | 300,00 | | |
| Avv. Domenico Piccolo | Presidente commissione bando area parcheggio Viale delle Puglie | Determina n. 9 dell'8 giugno 2020 | Euro 1.000,00 oltre CPA e Iva | 1.000,00 | | |
| Avv. Natale Pregevole | Componente commissione bando area parcheggio Viale delle Puglie | Determina n. 9 dell'8 giugno 2020 | Euro 1.000,00 oltre CPA e Iva | 1.000,00 | | |
| Avv. Roberta Guarino | Componente commissione bando area parcheggio Viale delle Puglie | Determina n. 9 dell'8 giugno 2020 | Euro 1.000,00 oltre CPA e Iva | 1.000,00 | | |
| Arch Giuseppe Savarese | Supporto tecnico per bando area parcheggio | Determina n. 11 del 7 agosto 2020 | Euro 1.300 oltre CPA e Iva | 1.300,00 | | |
| Avv. Roberta Guarino | Collaborazione a carattere occasionale nel campo legale e amministrativo per redazione bandi di gara e pubblicazioni | Determina n. 13 del 10 settembre 2020 | euro 2.000,00 oltre CPA | 2.000,00 | | |
| Avv. Natale Pregevole | Presidente commissione bando area campi da tennis | Determina n. 15 del 6 novembre 2020 | Euro 1.000,00 oltre CPA e Iva | 1.000,00 | | |
| Avv. Fabio Rago | Componente commissione bando area campi da tennis | Determina n. 15 del 6 novembre 2020 | Euro 1.000,00 oltre CPA e Iva | 1.000,00 | | |
| Avv. Roberta Guarino | Componente commissione bando area campi da tennis | Determina n. 15 del 6 novembre 2020 | Euro 1.000,00 oltre CPA e Iva | 1.000,00 | | |
| Arch Giuseppe Savarese | Redazione schede catastali, sopralluoghi, rilievi area campi da tennis | Preventivo del 4 gennaio 2021 | Euro 3.000,00 oltre CPA | 3.000,00 | | |

| | | | | | | |
|-----------------------------|--|--|---|----------|--|--|
| Arch Giuseppe Savarese | Redazione schede catastali, sopralluoghi, rilievi area sportiva Viale delle Puglie | Preventivo del 4 gennaio 2021 | Euro 4.000,00 oltre CPA | 4.000,00 | | |
| Avv. Domenico Piccolo | Advisor legale piano di concordato SINT S.p.A. | Determina n. 2 bis del 21 gennaio 2021 | Euro 15.000,00 oltre CPA e Iva | | | |
| Dottor Michele Pontillo | Advisor finanziario piano di concordato SINT S.p.A. | Determina n. 2 bis del 21 gennaio 2021 | Euro 65.000,00 oltre CPA e Iva (compenso determinando in misura pre-concordata al disotto degli onorari minimi previsti dal D.M. 140/2012 | 8.000,00 | | |
| Dottor Raffaele Palmese | Attestatore ex art. 161 e segg Legge Fallimentare | Determina n. 2 bis del 21 gennaio 2021 | Euro 35.000,00 oltre CPA e Iva | 4.000,00 | | |
| Notaio Elisabetta Spagnuolo | Relazione ipotecaria ventennale per piano di concordato SINT | | Euro 1.961,76 oltre CPA, IVA e spese di euro 1.000,00 | 500,00 | | |
| Arch. Roberto Visciano | Incarico professionale per stima beni di proprietà SINT S.p.A in liquidazione | Determina n. 3 del 23 febbraio 2021 | Euro 10.000 oltre CPA e Iva da definire | | | |

Il Liquidatore

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

**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*

3° Bilancio di liquidazione chiuso al 31/12/2020

| Stato patrimoniale attivo | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| <i>I. Immateriali</i> | | |
| 1) Costi di impianto e di ampliamento | | |
| 7) Altre | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 0 | 0 |
| <i>II. Materiali</i> | | |
| 1) Terreni e fabbricati | 19.254.606 | 19.254.606 |
| 2) Impianti e macchinario | 0 | 28.280 |
| 3) Attrezzature industriali e commerciali | | |
| 4) Altri beni | 180 | 2.092 |

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| 5) Immobilizzazioni in corso e acconti | | 19.254.786 | 19.284.978 |
| <i>III. Finanziarie</i> | | | |
| 1) Partecipazioni in: | | | |
| a) imprese controllate | 0 | 0 | 0 |
| Totale immobilizzazioni | | 19.254.786 | 19.284.978 |
| C) Attivo circolante | | | |
| <i>II. Crediti</i> | | | |
| 1) Verso clienti | | | |
| - entro 12 mesi | 29.806 | 29.066 | |
| - oltre 12 mesi | | | |
| | | 29.806 | 29.066 |
| 2) Verso imprese controllate | | | |
| - entro 12 mesi | | | |
| - oltre 12 mesi | | | |
| 4) Verso controllanti | | | |
| - entro 12 mesi | | | |
| - oltre 12 mesi | | | |
| 5-bis) Per crediti tributari | | | |
| - entro 12 mesi | 28.122 | 38.153 | |
| - oltre 12 mesi | | | |
| | | 28.122 | 38.153 |
| 5 quarter) Verso altri | | | |
| - entro 12 mesi | 33.186 | 0 | |
| - oltre 12 mesi | | | |
| | | 33.186 | 0 |
| | | 91.114 | 67.219 |
| <i>IV. Disponibilità liquide</i> | | | |
| 1) Depositi bancari e postali | | 77.986 | 4.155 |
| 3) Denaro e valori in cassa | | 90 | 13.875 |
| | | 78.076 | 18.030 |
| Totale attivo circolante | | 169.190 | 85.249 |
| D) Ratei e risconti | | | |
| - vari | | | |
| Totale attivo | | 19.423.976 | 19.370.227 |

| Stato patrimoniale passivo | | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|--|------------------|------------------|
| A) | Patrimonio netto | | |
| I. | Capitale | 4.277.254 | 4.277.254 |
| IV. | Riserva legale | 27.648 | 27.648 |
| VII. | Altre riserve | | |
| | Riserva straordinaria o facoltativa | 495.308 | 495.308 |
| | Versamenti in conto capitale | | |
| | Riserva rivalutazione (legge n. 2/2009) | 8.466.840 | 8.716.762 |
| | Saldo Rettifiche di liquidazione | (3.723.188) | (3.723.188) |
| | | <u>9.543.862</u> | <u>9.793.784</u> |
| VIII. | Utili (perdite) portati a nuovo | | |
| IX. | Utile o perdita d'esercizio | 168.447 | (249.922) |
| Totale patrimonio netto | | 9.712.309 | 9.543.862 |
| B) | Fondi per rischi e oneri | | |
| 2) | Fondi per imposte, anche differite | 70.785 | 272.488 |
| 4) | Altri | 206.006 | 4.220.739 |
| Totale fondi per rischi e oneri | | 276.791 | 4.493.227 |
| C) | Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato | 38.190 | 60.113 |
| D) | Debiti | | |
| 4) | Debiti verso banche | | |
| | - entro 12 mesi | 0 | 231.214 |
| | - oltre 12 mesi | | |
| | | <u>0</u> | <u>231.214</u> |
| 7) | Debiti verso fornitori | | |
| | - entro 12 mesi | 627.732 | 540.990 |
| | - oltre 12 mesi | | |
| | | <u>627.732</u> | <u>540.990</u> |
| 11) | Debiti verso imprese controllanti | | |

| | | | |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| - entro 12 mesi | | | |
| - oltre 12 mesi | 1.881.630 | | 1.877.060 |
| | | 1.881.630 | 1.877.060 |
| 12) Debiti tributari | | | |
| - entro 12 mesi | 137.935 | | 109.117 |
| - oltre 12 mesi | | | |
| | | 137.935 | 109.117 |
| 13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza Sociale | | | |
| - entro 12 mesi | 2.107.250 | | 43.157 |
| - oltre 12 mesi | | | |
| | | 2.107.250 | 43.157 |
| 14) Altri debiti | | | |
| - entro 12 mesi | 4.640.762 | | 2.469.084 |
| - oltre 12 mesi | | | |
| | | 4.640.762 | 2.469.084 |
| Totale debiti | | 9.395.309 | 5.270.622 |
| E) Ratei e risconti | | | |
| - vari | 1.377 | | 2.403 |
| | | 1.377 | 2.403 |
| Totale passivo | | 19.423.976 | 19.370.227 |

| | | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---------------------------------------|--|------------------|----------------|
| Conto economico | | | |
| A) | Valore della produzione | | |
| 1) | Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 40.320 | 40.320 |
| 5) | Altri ricavi e proventi: | | |
| a) | Proventi derivanti da attività accessorie | 47.455 | 112.520 |
| b) | Plusvalenze di natura non finanziaria | 420.000 | |
| d) | Sopravvenienze e insussistenze attive | 1.160.089 | |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 1.627.544 | 112.520 |
| Totale valore della produzione | | 1.667.864 | 152.840 |
| B) | Costi della produzione | | |
| 6) | Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 181 | 1.850 |
| 7) | Per servizi | 127.226 | 66.658 |
| 8) | Per godimento di beni di terzi | | |
| 9) | Per il personale | | |
| a) | Salari e stipendi | 53.444 | 73.543 |
| b) | Oneri sociali | 15.992 | 19.112 |
| c) | Trattamento di fine rapporto | 5.179 | 6.164 |
| d) | Trattamento di quiescenza e simili | | |
| e) | Altri costi | | |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 74.615 | 98.819 |
| 10) | Ammortamenti e svalutazioni | | |
| a) | Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | | |
| b) | Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | | |
| c) | Altre svalutazioni delle immobilizzazioni | | |
| d) | Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante | | |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| 12) Accantonamenti per rischi | 1.080.456 | |
| 14) Oneri diversi di gestione | 152.035 | 230.251 |
| Totale costi della produzione | 1.434.513 | 397.578 |
| Differenza tra valore e costi di produzione (A-B) | 233.351 | (244.738) |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti: | | |
| i) altri | | |
| | | |
| | | |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari: | | |
| i) altri | 29.624 | |
| | | 29.624 |
| Totale proventi e oneri finanziari | 29.624 | |
| D) Rettifiche di valore di attività finanziarie | | |
| 19) Svalutazioni: | | |
| a) di partecipazioni | | |
| Totale rettifiche di valore di attività finanziarie | 0 | 0 |
| Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E) | 203.727 | (244.738) |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| a) Imposte correnti | 35.280 | 5.184 |
| 21) Utile (Perdita) dell'esercizio | 168.447 | (249.922) |

Il Liquidatore

S.I.N.T. S.p.A. in liquidazione
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 3° BILANCIO DI LIQUIDAZIONE AL 31.12.20

ASPETTI DI CARATTERE GENERALE

Signori Azionisti,

il 3° bilancio di liquidazione, da considerarsi intermedio, che sottoponiamo alla Vostra approvazione è stato redatto in conformità alla normativa vigente in materia ed è ispirato, in termini di criteri di valutazione ai principi contabili (OIC 5) riconosciuti ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa.

La Nota Integrativa, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2423 prima comma del codice civile, parte integrante del bilancio d'esercizio, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente ai sensi degli art. 2427 del Codice Civile. Inoltre 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.

Si rappresenta che a seguito dell'emergenza "Covid -19", il D.L. del 17 marzo 2020 n. 18, convertito con legge 24 aprile 2020 n. 27, all'art. 106 ha stabilito la possibilità di convocare l'assemblea di approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2019, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, a prescindere delle previsioni civilistiche e statutarie, senza darne alcuna motivazione nella relazione di gestione o, in caso di esonero nella nota integrativa. Tale termine è stato prorogato anche per i bilanci chiusi al 31.12.2020 con il D.L. del 26 febbraio 2021 n. 21, pubblicato su Gazzetta Ufficiale il 2 marzo 2021.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL 3° BILANCIO DI LIQUIDAZIONE

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 (OIC5).

La valutazione delle voci è stata effettuata, come meglio descritto nella relazione del liquidatore, nella prospettiva di liquidazione, giusta delibera assembleare del 14 settembre 2018.

Per tutte le attività di liquidazione e per quelle antecedenti alla data di scioglimento anticipato si fa riferimento alla stessa relazione del liquidatore.

I criteri utilizzati nella formazione del 3° bilancio di liquidazione chiuso al 31/12/2020 si riferiscono all'OIC n. 5 in quanto il patrimonio della società, alla data di inizio della gestione di liquidazione, cessa di essere un complesso produttivo destinato alla creazione del reddito e si trasforma in un coacervo di beni destinati ad essere realizzati separatamente o a gruppi sul mercato, al pagamento dei creditori ed alla distribuzione ai soci dell'attivo netto residuo.

Ciò comporta il verificarsi delle seguenti conseguenze:

- a) viene meno la distinzione fra immobilizzazioni ed attivo circolante, perché tutti i beni ed i crediti sono destinati al realizzo diretto sul mercato, nel più breve tempo possibile;
- b) viene meno la determinazione, con criteri prudenziali, di un utile distribuibile ai soci senza ledere l'integrità del capitale preesistente, che è lo scopo fondamentale del bilancio d'esercizio, e non sono più applicabili (salvo qualche eccezione) i principi generali indicati nell'art. 2423-bis c.c., primo fra tutti, il postulato della "continuazione dell'attività dell'impresa";
- c) di conseguenza, i criteri di rilevazione e correlazione dei costi e ricavi si modificano profondamente. In particolare, non si dovrà più procedere al calcolo degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali.

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

Considerato lo stato di liquidazione della società tali immobilizzazioni immateriali vengono eliminate dalle voci di bilancio, in quanto non sussistono più le condizioni dell'ordinario funzionamento della società stessa e tali costi non corrispondono più ad attività "monetizzabili" ai fini della liquidazione.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali non vengono più considerate come un complesso produttivo destinato alla creazione del reddito ma come un coacervo di beni destinati ad essere realizzati separatamente o a gruppi sul mercato, per il pagamento dei creditori ed per la distribuzione ai soci dell'attivo netto residuo.

In particolare, non si procederà, al calcolo degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate iscritte fra le immobilizzazioni sono state azzerate.

Crediti

Sono iscritti al valore di presumibile realizzo, al netto degli adeguamenti per le perdite per inesigibilità e degli oneri diretti di realizzo che, alla data di redazione del 2° bilancio di liquidazione, 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..

Nel caso di crediti totalmente inesigibili si è provveduto all'annullamento del loro valore.

Denaro ed altri valori esistenti in cassa

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

Conti e depositi bancari attivi

Sono valutati al valore nominale e sono esposti al lordo degli interessi maturati alla data di riferimento del bilancio.

Ratei e risconti

I risconti attivi o passivi, nell'aspetto patrimoniale rappresentano rispettivamente un credito per servizi già pagati ma non ancora usufruiti e debiti di servizi per ricavi già incassati. Per cui essendo i crediti ritenuti irrecuperabili e i debiti ritenuti che non si debbano restituire sono stati annullati.

Invece per i ratei verranno utilizzate le medesime valutazioni fatte per i crediti e i debiti.

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 del 3° bilancio di liquidazione non erano determinabili nell'ammontare. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base di ogni elemento utile a disposizione.

Fondo Tfr

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti.

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

Considerato lo stato di liquidazione della società, deliberato con l'assemblea del 14 settembre 2018, tali immobilizzazioni immateriali sono state eliminate dalle voci di bilancio e sono pari a zero, in quanto non sussistono più le condizioni dell'ordinario funzionamento della società stessa e tali costi non corrispondono più ad attività "monetizzabili" ai fini della liquidazione.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Considerata lo stato di liquidazione della società le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in bilancio in base al costo storico al netto dei fondi di ammortamento. Al momento la valutazione più corretta delle immobilizzazioni materiali, con particolare riferimento ai complessi immobiliari sarebbe quella dell'indicazione del valore di mercato. Nella fattispecie sarebbe opportuno fare riferimento ai valori di presumibile realizzo.

La società attraverso un avviso esplorativo di manifestazione di interesse ha verificato i riscontri che il mercato potesse manifestare in ordine dell'acquisizione dei complessi immobiliari. Non si registrano le condizioni per le quali si possa operare una svalutazione di tali immobilizzi. E' indubbio, però, che i valori iscritti in bilancio sono certamente da riconsiderare in diminuzione.

Allo stato, sono ancora in corso attività di parziale realizzo di alcuni beni, costituenti il patrimonio immobiliare.

In ottemperanza l'OIC n. 5 non si è proceduto all'ammortamento delle immobilizzazioni materiali.

In ottemperanza all'OIC n. 16 non si è proceduto allo scorporo dei terreni dai fabbricati in quanto gli stessi sono stati acquisiti autonomamente con successiva costruzione dei fabbricati. Infatti il valore dei terreni è già iscritto in bilancio separatamente; sui quali non è stato mai calcolato alcun ammortamento.

| DESCRIZIONE | Valore netto al 31/12/2019 | Rettifiche di liquidazione | Valore al 31/12/2020 |
|---|-------------------------------|----------------------------|----------------------|
| Terreni | 267.853 | | 267.853 |
| Hotel delle Terme | 2.533.129 | | 2.533.129 |
| Complesso Termale | 16.453.624 | | 16.453.624 |
| Terreni e Fabbricati | 19.254.606 | | 19.254.606 |
| Hotel delle Terme | - | | - |
| Complesso Termale | - | | - |
| Parcheggio zona Cannetiello | 28.280 | | - |
| Impianti e macchinari | 28.280 | | - |
| Mobili e arredi | - | | - |
| Macchine d'ufficio | 2.092 | | 180 |
| Attrezzature diverse | - | | - |
| Attrezzature industriali e commerciali | 2.092 | | 180 |
| Immobilizz. Materiali in corso | - | | - |
| Immobilizz. Materiali | 19.284.978 | | 19.254.786 |

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Elenco società controllate e collegate

Le partecipazioni finanziarie sono pari a zero in quanto la partecipata Terme di Stabia è stata dichiarata fallita il 23 marzo 2015.

ATTIVO CIRCOLANTE

CREDITI

Il saldo al 31/12/2020 è pari ad € 91.114 e riguarda tutti crediti con scadenza entro i 12 mesi.

| Descrizione | 31/12/2019 | Incrementi | Decrementi | 31/12/2020 |
|------------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Crediti verso clienti | 29.066 | 740 | | 29.806 |
| Crediti verso controllate | 0 | | | 0 |
| Crediti verso controllanti | 0 | | | 0 |
| Ritenute subite su int. Attivi | 0 | | | 0 |
| Erario c/anticipo TFR | 0 | | | 0 |
| Erario c/IVA | 38.153 | 19.103 | 29.134 | 28.122 |
| Erario c/IRAP | 0 | | | 0 |
| Crediti vari | 0 | 4.572 | | 4.572 |
| Crediti per procedura immobiliare | - | 80.640 | 72.026 | 8.614 |
| Credito per proposta di concordato | - | 20.000 | | 20.000 |
| Totali | 67.219 | 125.055 | 101.160 | 91.114 |

Le voci più rilevanti sono costituite dai crediti Iva per euro 28.122 e per crediti verso clienti per euro 29.806 che sono relativi principalmente ad una fattura al Tennis Club Gragnano per costi di ribaltamento spese per la sanatoria amministrativa dell'area campi da tennis e ad una fattura da emettere nei confronti di AM Technology per utilizzo area camper.

Crediti verso Clienti

La voce ammonta ad euro 29.806 è riferito:

- a crediti nei confronti di altri clienti per ribaltamento costi tecnici per € 1.464;
- crediti nei confronti del Tennis Club Gragnano per ribaltamento costi tecnici per € 10.352;
- ad un credito nei confronti di AM Technology per € 18.000 per utilizzo area camper dall'8 febbraio 2017 al 2 agosto 2017.

Crediti verso Controllate

I crediti verso controllate sono pari ad euro zero in quanto la partecipata Terme di Stabia è stata dichiarata fallita.

Il nostro legale ha comunicato in data 16 marzo 2016 che la curatela fallimentare ha ammesso tra il passivo solo parte dei crediti che la SINT vantava nei confronti di Terme di Stabia e precisamente euro 283.010,30, però con l'ultima relazione del curatore si evince che, in base alle risolve a disposizione della curatela, l'importo esigibile è pari a zero.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Il saldo di € 78.076 rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data del 31.12.2019.

| Descrizione | 01/01/2020 | Incrementi | Decrementi | 31/12/2020 |
|--------------------------------|---------------|------------|------------|---------------|
| Banco di Napoli c/c | 4.155 | 191.749 | 192.405 | 3.499 |
| MPS c/c | 0 | | | 0 |
| BNL c/c | 0 | | | 0 |
| Banca di Credito Popolare | 0 | 102.530 | 28.044 | 74.486 |
| Denaro e altri valori in cassa | 13875 | 220.296 | 234.080 | 91 |
| Arrotondamento | - | | | - |
| Totale | 18.030 | | | 78.076 |

PATRIMONIO NETTO

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

2018

| DESCRIZIONE | Valori al 31/12/2017 | Incrementi | Decrementi | Valori al 31/12/2018 |
|---|-------------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| Capitale sociale | 4.277.254 | | | 4.277.254 |
| Riserva legale | 27.648 | | | 27.648 |
| Riserva straordinaria | 495.308 | | | 495.308 |
| Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc. | - | | | - |
| Riserva rivalutazione legge n. 2/2009 | 9.942.568 | | (383.868) | 9.558.700 |
| Saldo Rettifiche di liquidazione | | | (185.424) | (185.424) |
| Utili (perdite) port. a nuovo | - | | | - |
| Utile (perdita) di periodo | (383.868) | (841.938) | 383.868 | (841.938) |
| Totale | 14.358.910 | (841.938) | (185.424) | 13.331.548 |

2019

| DESCRIZIONE | Valori al 31/12/2018 | Incrementi | Decrementi | Valori al 31/12/2019 |
|---|-------------------------|------------|------------|-------------------------|
| Capitale sociale | 4.277.254 | | | 4.277.254 |
| Riserva legale | 27.648 | | | 27.648 |
| Riserva straordinaria | 495.308 | | | 495.308 |
| Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc. | - | | | - |

| | | | | |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|------------------|
| Riserva rivalutazione legge n. 2/2009 | 9.558.700 | | (841.938) | 8.716.762 |
| Saldo Rettifiche di liquidazione | (185.424) | (3.608.452) | 70.688 | (3.723.188) |
| Utili (perdite) port. a nuovo | - | | | - |
| Utile (perdita) di periodo | (841.938) | (249.922) | 841.938 | (249.922) |
| Totale | 13.331.548 | (3.858.374) | 70.688 | 9.543.862 |

2020

| DESCRIZIONE | Valori al 31/12/2019 | Incrementi | Decrementi | Valori al 31/12/2020 |
|---|----------------------|----------------|------------|----------------------|
| Capitale sociale | 4.277.254 | | | 4.277.254 |
| Riserva legale | 27.648 | | | 27.648 |
| Riserva straordinaria | 495.308 | | | 495.308 |
| Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc. | - | | | - |
| Riserva rivalutazione legge n. 2/2009 | 8.716.762 | | (249.922) | 8.466.840 |
| Saldo Rettifiche di liquidazione | (3.723.188) | | | (3.723.188) |
| Utili (perdite) port. a nuovo | - | | | - |
| Utile (perdita) di periodo | (249.922) | 168.447 | 249.922 | 168.447 |
| Totale | 9.543.862 | 168.447 | 0 | 9.712.309 |

Gli incrementi e i decrementi di periodo sono legati all'utilizzo delle riserve a copertura delle perdite prodotte nel 2019 e all'utile rilevato nel periodo in esame.

FONDI PER RISCHI E ONERI

| DESCRIZIONE | Valore al 31/12/2019 | Incrementi | Decrementi | Valore al 31/12/2020 |
|--|----------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Fondo per imposte relative a possibili avvisi di accertamento in rettifica | 272.488 | 14.373 | 216.076 | 70.785 |
| Altri | 4.220.739 | 1.066.083 | 5.080.816 | 206.006 |
| Totale | 4.493.227 | 1.080.456 | 5.296.892 | 276.791 |

Il saldo al 31.12.2020 di € 276.791 risulta costituito dal fondo per imposte per € 70.785 relativo ad una stima effettuata per gli interessi e sanzioni su imposte non versate e da altri fondi per € 206.006.

Il fondo imposte di € 272.488 ha subito un incremento di € 14.373 per adeguarlo al debito stimato e un decremento di € 216.076 perché si è proceduto a fare un giroconto ai debiti relativi per quali sono pervenuti gli avvisi di accertamento.

Gli altri fondi di € 206.006 sono stati stanziati per far fronte:

- ad eventuali competenze nei confronti di fornitori e professionisti.

Tale fondo ha subito un incremento di € 1.066.083 rispetto all'anno precedente al fine di adeguare l'accantonamento per eventuali costi per gli ex dipendenti Terme di Stabia in base alla relazione suddetta, anche in considerazione che il giudizio ha visto soccombente la SINT, dopo due ricorsi vinti, presso la Corte di appello di Napoli. La SINT, ha immediatamente, fatto ricorso in Cassazione e si è in attesa di decisione. Esso ha subito un decremento di € 5.080.816 perché si è proceduto a fare un giroconto ai debiti relativi che sono stati accertati con atti di ingiuntivi e/o di precetto.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La variazione è così costituita:

| DESCRIZIONE | Valore al 31/12/2019 | Incrementi | Decrementi | Valore al 31/12/2020 |
|---------------|-------------------------|--------------|---------------|-------------------------|
| Fondo TFR | 60.113 | 5.179 | 27.102 | 38.190 |
| Totale | 60.113 | 5.179 | 27.102 | 38.190 |

Il fondo accantonato di € 38.190 rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo TFR è stato incrementato di € 5.179,00 in relazione alle quote maturate nel periodo in esame e ha subito decrementi per € 27.102 per l'erogazione del TFR al dipendente che si è dimesso nell'anno 2019.

DEBITI

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

| Descrizione | Valore al 31/12/2019 | Valore al 31/12/2020 |
|---|----------------------|----------------------|
| Mutui ipotecari bancari | - | - |
| Debiti verso Banche | 231.214 | - |
| Debiti verso fornitori | 223.934 | 193.369 |
| Fatture da ricevere | 317.056 | 434.363 |
| Debiti verso imprese controllanti | 1.877.060 | 1.881.630 |
| Personale c/retribuzioni, ferie, permessi ect | 10.484 | 9.206 |
| Erario c/ritenute su redditi di lavoro dipendente e collaboratori | 17.656 | 12.035 |
| Erario c/ritenute su redditi di lavoro autonomo | 12.796 | 14.605 |
| INPS | 39.316 | 38.352 |
| INPS collaboratori | 2.934 | 3.415 |
| INPS per ex dip Terme | 0 | 2.064.318 |
| INAIL | 907 | 1.165 |
| Debiti Iva | 66.484 | 68.746 |
| Altri debiti tributari | 12.181 | 42.549 |
| Debiti per indennità fine locazione | 63.340 | 63.773 |
| Debiti v/Equitalia ICI pregressa | 282.184 | 241.705 |
| Debito ICI e IMU | 1.976.312 | 1.221.290 |
| Debito per Compenso amministratori | 7.898 | 7.898 |
| TASI | 85.839 | 57.176 |
| Debiti ex dipendenti Terme e loro legali | | 2.964.687 |
| Altri debiti | 43.027 | 75.027 |
| Totale debiti | 5.270.622 | 9.395.309 |

Le voci più rilevanti sono rappresentate:

- dal debito verso fornitori per € 627.732 di cui € 193.369 già fatturati e € 434.363 contabilizzati in fatture da ricevere per servizi e forniture già effettuate;
- dal debito verso imprese controllanti per € 1.881.630 che si riferisce per € 359.800 al finanziamento del Comune di Castellammare di Stabia, erogato nell'agosto del 2011 in ottemperanza della Delibera di Giunta n. 125/2011, comprensivo degli interessi maturati da agosto 2011 al 31 dicembre 2016, € 1.465.000 come anticipazione al Monte dei Paschi di Siena erogato ad ottobre 2017 e a settembre 2018, così come da accordo transattivo e € 56.830 per anticipazioni per pagamento 4 e 5 rata domanda di definizione agevolata.
- dai debiti per indennità di fine locazione di € 63.773 che rappresentano la quota residua da versare all'ex gestore dell'Hotel come indennità di perdita di avviamento. Tale importo è stato pignorato dagli ex dipendenti della F.lli Acampora;
- dal debito IMU di € 1.221.290 che rappresenta il debito, comprensivo di interessi e sanzioni relativo all'IMU 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 e a IMU 2018, 2019 e 2020;

- dal debito Equitalia per euro 241.705 che si riferisce al debito Ici pregresso (annualità 2003-2007);
- gli altri debiti per euro 75.027 rappresentano principalmente il deposito cauzionale di € 39.000 da restituire alla F.lli Acampora, ex gestore dell'Hotel delle Terme e dal deposito cauzionale di € 32.000 relativo alla vendita area campi da tennis.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei passivi ammontano a complessivi € 1.377 e si riferiscono ai ratei di 14° dei dipendenti.

I risconti passivi sono stati eliminati, considerato lo stato di liquidazione della società.

| DESCRIZIONE | 31/12/2019 | Incrementi | Decrementi | 31/12/2020 |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ratei passivi | 2.403 | 1.377 | 2.403 | 1.377 |
| Risconti passivi | 0 | | | 0 |
| Ratei e Risconti Passivi | 2.403 | 1.377 | 2.403 | 1.377 |

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 del 3° bilancio di liquidazione. I seguenti commenti si limitano pertanto alle voci più significative.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La composizione è la seguente:

| DESCRIZIONE | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Canoni di locazione attivi | 40.320 | 40.320 |
| TOTALE | 40.320 | 40.320 |

Ripartizioni per attività

Canoni di locazione attivi € 40.320

I canoni di locazione attivi sono relativi al canone di fitto del Comune di Castellammare

di Stabia per l'area sportiva di Viale delle Puglie. Tale canone è stato percepito dal custode giudiziario che ha detenuto l'area fino a luglio 2020 quando la BNL è stata pagata e ha corrisposto, a fine 2020, alla SINT la differenza tra i canoni percepiti e le spese della procedura.

Altri ricavi e proventi

La composizione è la seguente:

| DESCRIZIONE | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
|---|----------------|------------------|
| Proventi derivanti da attività accessorie | 112.520 | 47.455 |
| Plusvalenze di natura non finanziaria | | 420.000 |
| Sopravvenienze e insussistenze attive | 0 | 1.160.089 |
| TOTALE | 112.520 | 1.627.544 |

I proventi derivanti da attività accessorie sono dovuti:

- per € 7.869 per canoni di fitto Tennis Comunale Gragnano;
- per € 39.563 dovuti ai ricavi del parcheggio in zona Cannetiello;
- per € 23 per ricavi vari.

Le sopravvenienze attive si riferiscono principalmente agli avvisi di rettifiche IMU e Tasi 2012 -2019 trasmessi dalla SOGET.

Costi della produzione

La composizione è la seguente:

| DESCRIZIONE | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
|--|----------------|------------------|
| Per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci | 1.850 | 181 |
| Per servizi | 66.658 | 127.226 |
| Per godimento beni di terzi | | |
| Per il personale | 98.819 | 74.615 |
| Ammortamenti immobilizzazioni immateriali | | |
| Ammortamenti immobilizzazioni materiali | | |
| Altre svalutazioni delle immobilizzazioni materiali | | |
| Svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante | | |
| Accantonamenti per rischi | | 1.080.456 |
| Oneri diversi di gestione | 230.251 | 152.035 |
| TOTALE | 397.578 | 1.434.513 |

Le principali voci dei costi di produzione sono rappresentati:

- dai costi per servizi per € 127.226;
- dal costo del personale per € 74.615;
- dagli oneri diversi di gestione per € 152.035 che sono dovuti principalmente all'IMU per € 111.908;
- dagli accantonamenti per € 1.080.456 dovuti principalmente all'accantonamento per le retribuzioni ex dipendenti Terme di Stabia come meglio specificato nella sezione debiti.

La composizione dei costi per servizi è la seguente:

| DESCRIZIONE | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
|---|---------------|----------------|
| Vigilanza e sorveglianza | 7.285 | 0 |
| Spese telefoniche | 1.113 | 1.061 |
| Manutenzioni e assistenza | 430 | 1.265 |
| Spese per servizi bancari | 652 | 667 |
| Spese postali | 248 | 30 |
| Contributi cassa previdenza | 1.491 | 4.261 |
| Consulenze professionali, spese legali e notarili | 14.703 | 35.294 |
| Consulenze tecniche | 0 | 4.431 |
| Compenso Amministratori | 0 | 0 |
| Compenso Sindaci | 11.445 | 12.375 |
| Compenso revisore | 5.303 | 5.303 |
| Compenso Liquidatore | 11.064 | 62.435 |
| Altre | 12.924 | 104 |
| TOTALE | 66.658 | 127.226 |

Oneri diversi di gestione

Gli Oneri diversi di gestione ammontano ad € 152.035 e sono costituiti principalmente dall'IMU sugli Immobili per l'anno 2020, pari ad € 111.908.

Proventi e oneri finanziari

Gli oneri finanziari ammontano ad € 29.624 e la loro suddivisione è la seguente:

| Altri oneri finanziari | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
|--------------------------|------------|---------------|
| Interessi di mora | - | 178 |
| Minusvalenze finanziarie | - | 29.446 |
| Altri | - | |
| Totale | - | 29.624 |

ALTRE INFORMAZIONI

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

| Qualifica | 31/12/2019 | Entrate | Uscite | 31/12/2020 |
|---------------|------------|----------|----------|------------|
| Dirigenti | - | - | - | - |
| Quadro | 1 | - | - | 1 |
| Impiegati | | - | | - |
| Operai | 1 | - | 1 | - |
| Totale | 2 | - | 1 | 1 |

La forza lavoro al 31/12/2020 è pari a 1 unità.

Art. 2427 co. 1 n.16 – Compenso del liquidatore, del Collegio Sindacale e del revisore.

| DESCRIZIONE | Valore |
|------------------------------|--------|
| Compenso liquidatore | 62.435 |
| Compensi spettanti a sindaci | 12.375 |
| Compenso revisore legale | 5.303 |

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

Le imposte dirette IRES sono pari a € 16.471 e IRAP è pari a € 18.809

La presente situazione al 31/12/2020, è composta dallo Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico di periodo e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Si propone che l'utile venga accantonamento ad incremento del patrimonio netto, dando atto che la società è in liquidazione.

Il Liquidatore
(dottor Vincenzo Sica)