

**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 coordinamento del  
Comune di Castellammare di Stabia**

**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 31.12.2010**

---

## INDICE

- Organi sociali	pag. 1
<b><u>Relazione sulla gestione</u></b>	pag. 2-5
<b><u>Bilancio al 31.12.2010</u></b>	
- Stato Patrimoniale	pag. 6-9
- Conto Economico	pag. 10-11
- Nota Integrativa	pag. 12-27

### **Relazione Collegio Sindacale**

---

**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**

*Organi sociali*

**Amministratore Unico**

Ing. Norberto Salza

Amministratore Unico

**Collegio Sindacale**

(Triennio 2010/2012 nominato  
dall'assemblea del )

Prof. Raffaele Fiume

Presidente

Dottor Ottavio Mannara

Sindaco effettivo

Dottor Pasquale Granato

Sindaco effettivo

Dottor Roberto Montagna

Sindaco supplente

D.ssa Paola Maria Cataldi

Sindaco supplente

---

**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 31/12/2010**

Signori Azionisti

l'esercizio chiuso al 31/12/2010 di questa società, interamente controllata dal Comune di Castellammare di Stabia, riporta un risultato negativo di € 4.450.463, che evidenzia una maggior perdita di € 1.784.953 rispetto all'esercizio precedente, dovuta principalmente alla svalutazione dei crediti per € 1.216.084 ed ad un accantonamento per rischi di € 285.019.

Il patrimonio netto, alla stessa data, è pari ad € 27.080.688 compresa la presenza in bilancio di una riserva patrimoniale di € 27.053.897 riveniente dalla rivalutazione dei beni effettuata al 31.12.2008 e riserve patrimoniali di € 200.000 conferite dall'Azionista Unico come versamento in c/futuro aumento capitale.

Il capitale sociale è pari ad € 4.277.254 pari ad n. 4.277.254 azioni di € 1,00 caduna, detenute interamente dal Comune di Castellammare di Stabia.

Andamento complessivo della gestione

Il bilancio che questa relazione accompagna sintetizza l'attività che la SINT ha realizzato nel corso del 2010. L'Amministratore Unico che presenta il bilancio 2010 è stato nominato il 29 giugno 2010, pertanto il contributo che l'attuale Amministratore ha potuto dare alla gestione del 2010 si limita al secondo semestre dell'anno e all'arco di tempo per le iniziative da formalizzare nel 2011 e 2012.

Il 2° semestre è stato dedicato principalmente alla riorganizzazione e alla ricognizione dei fatti passati e delle priorità gestionali, in quanto la società, all'insediamento del nuovo Amministratore, si trovava in una situazione finanziaria deficitaria, dovuta principalmente alla forte dipendenza di SINT da Terme di Stabia e dalla mancanza di ricavi alternativi, oltre ad impegni di spesa già appaltati e non ancora pagati.

Infatti il solo canone di Terme di € 258.000, rideterminato nel 2006 in misura pari alle rate del mutuo ipotecario, oltre a non essere adeguato rispetto al valore dei beni, non è in grado di coprire i costi gestionali propri della società, nonché il mutuo ipotecario e il pagamento dell'Ici.

La SINT, anche nell'ottica di non essere completamente dipendente dal canone di fitto del Complesso Termale, ha avviato una serie di iniziative, che dovrebbero concludersi nel corso dei primi mesi del 2011:

-La predisposizione delle Linee Guida da perseguire per la riqualifica e lo sviluppo del Complesso Termale, che prevede il risanamento degli asset non operativi, l'avvio di un Piano integrato di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'introduzione di tecnologie ecocompatibili, la valorizzazione del Parco Idropinico.

-La riqualifica dell'area sportiva in zona Cannetiello, a carico del Comune di Castellammare di Stabia e una rimodulazione dell'utilizzo e della gestione di tale area da parte dell'Ente attraverso un disciplinare d'uso.

-La rimodulazione della convenzione con l'ENEL attraverso un disciplinare per la gestione dell'area.

-La predisposizione di un disciplinare per la gestione di Villa Ersilia, dando quindi la possibilità di organizzare in tale sito iniziative culturali e/o scientifiche sulle proprietà delle acque minerali, oltre che all'istituzione del Laboratorio delle Acque. Infatti SINT e Terme di Stabia hanno avviato un progetto, unitamente al "Distretto Regionale delle Biotecnologie", che sarà presentato nel Bando del MIUR "Distretti

---

Tecnologici e Laboratori pubblico/privati". Tale progetto darà la possibilità di studiare gli effetti terapeutici delle acque minerali nel comprensorio stabiese, le cui attività saranno svolte presso Villa Ersilia.

Inoltre la SINT ha proposto un riesame della convenzione con Terme di Stabia, ormai scaduta dal 1987.

Un altro importante evento da evidenziare è che il processo di privatizzazione di Terme di Stabia, avviato dalla precedente Amministrazione, è stato annullato dall'attuale Amministrazione Comunale che invece ha intenzione di rilanciare il Complesso Termale attraverso un Piano di Interventi che si attuerà nel periodo 2011-2013.

**Nel corso del 2010 la Sint, vista la disastrosa situazione finanziaria in cui ha trovato la controllata Terme di Stabia, ha deciso di rinunciare ai propri crediti commerciali, con l'obiettivo di risanare il quadro economico di Terme di Stabia e di garantirne la sua continuità industriale. Un atto di responsabilità, fortemente voluto da Sint e dal suo Azionista Unico, Comune di Castellammare di Stabia.**

**La Sint ha, però, approvato un piano di ricavi alternativi alla perdita di tali crediti che garantiranno le attività di gestione ordinaria della società e l'avvio delle nuove iniziative poste in essere.**

#### Attività istituzionali

Per quanto attiene al ruolo di Azionista di Terme di Stabia, la SINT, fino a giugno 2010, ha svolto una limitata funzione di governance dell'azienda di cui detiene il 98,1% del pacchetto azionario.

Le problematiche gestionali di Terme di Stabia richiedono un ruolo di azionista proattivo sia sotto gli aspetti gestionali, produttivi che strategici.

I rapporti, fino all'insediamento del nuovo management di Terme di Stabia (novembre del 2010), non sono stati rivolti ad una fattiva collaborazione. Attualmente, invece, con il nuovo management si è instaurato un rapporto di collaborazione, di confronto e di sinergia strategica. Infatti il modello di gestione industriale applicato alla Sint dal nuovo management è stato comunicato all'attuale management di Terme di Stabia, i cui primi risultati si sono verificati, considerata il breve arco temporale di insediamento, non in ambito gestionale ma in quello programmatico e strategico.

Nel corso dell'esercizio 2010 non sono state assunte decisioni influenzate da attività di direzione e coordinamento.

Per quanto attiene al ruolo di gestore immobiliare, la SINT possiede un patrimonio di notevolissimo valore strategico sia da un punto di vista turistico- ricettivo che di benessere.

La SINT, oltre al patrimonio immobiliare del Complesso "Nuove Terme" possiede anche l'albergo delle Terme ed alcuni appezzamenti di terreni locati al Comune e a privati.

Il contratto di fitto dell'Hotel delle Terme è scaduto definitivamente al 31.12.2008, in base alla sentenza 507/2007, però tale immobile al 31.12.2010 è ancora detenuto dalla F.lli Acampora, ex gestore dell'Hotel, in quanto la SINT non ha versato, per mancanza di liquidità, l'indennità di mancato avviamento.

L'attuale Amministratore Unico di SINT, in data 15 febbraio 2011, al fine di chiudere la vertenza in corso con l'ex gestore e ritornare nel pieno possesso dell'immobile, ha sottoscritto un accordo con la F.lli Acampora che prevede il pagamento dell'indennità di avviamento (compensato con i crediti di SINT per un residuo canone di fitto 2008) di € 110.000, versato in due tranches di € 40.000 a fine 2013 e € 70.000 a fine primo semestre 2014.

#### Andamento complessivo e settoriale della gestione

Passando all'analisi del risultato conseguito, si sottolinea che sulla perdita d'esercizio 2010 hanno inciso, in misura notevole, gli ammortamenti sul maggior valore degli immobili, di € 1.370.371, calcolati sull'incremento del valore storico dei cespiti termali ed alberghieri, iscritti nell'attivo patrimoniale nell'esercizio 2008, in virtù della rivalutazione operata, ai soli fini civilistici, ai sensi della legge n. 2/2009, oltre alla svalutazione della partecipazione azionaria di Terme di Stabia per € 839.120 ed alla svalutazione dei crediti commerciali di € 1.090.580 ed alla rinuncia del canone Terme 2010 di € 258.000.

#### Investimenti

Nel corso del 2010 sono stati effettuati investimenti per € 365.097, di cui 281.377 per adeguamento agli impianti elettrici di distribuzione primaria del Complesso Termale, iscritti tra lavori in corso in quanto essi

---

saranno conclusi nel 2011 e € 83.720 relativi a lavori effettuati al reparto di Fangoterapia del fabbricato denominato "Balneoterapia".

### Ricavi

I ricavi dell'esercizio per complessivi € 26.849 riguardano principalmente fitti attivi per € 20.083 e altri ricavi per € 6.767. Non è stato contabilizzato il canone 2010 di € 258.000 in quanto la società, considerata la situazione deficitaria della controllata Terme, ha rinunciato a tale canone.

I fitti attivi riguardano i fitti di terreni in zona Cannetiello per €20.083.

Tali ricavi presentano una riduzione di € 109.089, dovuta essenzialmente al canone di fitto dell'Hotel delle Terme, che nel 2009 è stato fatturato per il primo semestre dell'anno e sono stati contabilizzati altri ricavi, quali penalità per ritardata riconsegna dell'Hotel (tali ricavi sono stati contestati dell'ex gestore in quanto ritenuti non dovuti).

Gli altri ricavi di € 6.767 comprendono ricavi per servizi per € 5.000, prestati al Polo High Tech Napoli Est di cui l'Amministratore Unico di Sint è presidente e sono relativi all'organizzazione dell'evento del 2 luglio 2010.

### Costi

Il nuovo management, vista la situazione deficitaria ereditata dalla precedente gestione, con enormi costi soprattutto legali e di privatizzazione (rispettivamente € 43.371 per spese legali e € 56.250 per privatizzazione), ha attivato una politica di razionalizzazione e ottimizzazione dei costi.

Infatti la società, anche attivando nuove iniziative, è riuscita nel secondo semestre 2010 a ridurre i costi sia per consulenze che gli oneri diversi di gestione. Infatti le consulenze sono state ridotte da € 16.155 del 2009 ad € 4.203 del 2010.

In dettaglio i costi della produzione sono dovuti:

- a materiale di consumo per € 2.137;
- a servizi di € 157.816, su cui incidono costi del precedente management, come precedentemente specificato;
- costi del personale per € 123.229;
- ammortamenti per € 1.519.834;
- altre svalutazioni di immobilizzazioni per € 64.825;
- svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante per € 1.216.084;
- accantonamenti per rischi per € 285.019;
- oneri diversi di gestione per € 190.985;
- costi godimento beni di terzi per € 6.347.

### Proventi ed oneri finanziari

I proventi finanziari di € 472 rappresentano sostanzialmente gli interessi attivi sulla polizza Unipol.

Gli oneri finanziari di € 72.575 rappresentano principalmente gli interessi passivi sul mutuo ipotecario MPS.

Il nuovo management di Sint, visto che la società, non avendo risorse finanziarie, non riusciva ad ottemperare al pagamento delle rate di mutuo, ha richiesto al Monte Paschi di Siena la sospensione del pagamento delle quote capitali delle due rate semestrali del 2010. Tale sospensione è stata concessa dall'istituto bancario, in data 4 novembre 2010, con l'obbligo di pagare le sole rate di interessi. Considerata la situazione finanziaria deficitaria gli interessi relative alle due rate semestrali 2010 di € 72.568 non sono ancora stati versati.

### Rettifiche di valore di attività finanziarie

L'importo di € 839.120 rappresenta la svalutazione della partecipazione azionaria di Terme di Stabia.

Tale importo scaturisce dall'azzeramento della partecipazione di € 839.120.

---

### Personale

L'organico della società è composto da quattro unità di cui un quadro, un impiegato amministrativo e due operai.

Nel dicembre 2010 sono stati assunti due risorse secondo la procedura interna per la selezione del personale ed è stato informato l'Azionista nell'Assemblea del 14 dicembre 2010.

L'esigenza di assumere tali unità è stata dettata, visti gli impegni lavorativi programmati per i prossimi anni, in una logica di rilancio del Complesso Termale e di ristrutturazione e salvaguardia di tutte le aree di proprietà, non rientranti nella convenzione di Terme, quali la zona sportiva Cannetiello, Villa Ersilia e l'Hotel delle Terme.

L'utilizzo di tali nuove risorse consentiranno il pieno presidio di ogni singolo progetto, garantendo nel medio-lungo periodo, una notevole riduzione di costi di consulenza.

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Particolare importanza assumono, tra i fatti dopo la chiusura del bilancio di esercizio, l'accordo sottoscritto, in data 15 febbraio 2011, tra la F.lli Acampora e la SINT per il rilascio dell'Hotel delle Terme. Con tale accordo la SINT ritorna nel pieno possesso dell'Hotel.

Inoltre la SINT ed il Comune di Castellammare di Stabia hanno sottoscritto in data 16 marzo 2011 un disciplinare di uso per la zona sportiva in fondo Cannetiello.

In data 29 marzo 2011 la partecipata Terme di Stabia ha inviato una nota, a firma del direttore generale, in cui ha comunicato che si sarebbe avvalsa del termine lungo per l'approvazione del bilancio e che alla data indicata ricorrono i presupposti dell'art. 2447 del c.c.

### 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 31.12.2010, che espone una perdita di € 4.450.463.

Si propone di ripianare tale perdita di € 4.450.463 come segue:

- utilizzare la riserva da versamenti in c/capitale per € 200.000;
  - utilizzare ulteriormente la riserva di rivalutazione (legge n. 2/2009) presente in bilancio per € 4.250.463.
-

**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

**Bilancio al 31/12/2010**

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2010</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	1.575	947
7) Altre	116.007	93.642
	117.582	94.589
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	30.230.225	28.911.426
2) Impianti e macchinario	349.584	283.163
3) Attrezzature industriali e commerciali		49.400
4) Altri beni	1.113	3.648
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	36.217	317.594
	30.617.139	29.565.231
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	639.120	0
	639.120	0
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>31.373.841</b>	<b>29.659.820</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	163.495	19.991
- oltre 12 mesi		
	163.495	19.991
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	259.680	

- oltre 12 mesi	1.077.200		220.000
		1.336.880	220.000
4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi	133.099		
- oltre 12 mesi			
		133.099	
4-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	53.315		35.354
- oltre 12 mesi			
		53.315	35.354
5) Verso altri			
- entro 12 mesi	33.088		32.517
- oltre 12 mesi	2.451		1.412
		35.539	33.929
		1.722.328	309.274
<i>IV. Disponibilità liquide</i>			
1) Depositi bancari e postali		459.675	536
3) Denaro e valori in cassa		446	169
		460.121	705
<b>Totale attivo circolante</b>		<b>2.182.449</b>	<b>309.979</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>			
- vari			
<b>Totale attivo</b>		<b>33.556.290</b>	<b>29.969.799</b>

<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2010</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	1.332.465	200.000
Riserva rivalutazione (legge n. 2/2009)	28.386.942	27.053.897
	29.719.407	31.531.151
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>	(2.665.510)	(4.450.463)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>31.331.151</b>	<b>27.080.688</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) Fondi per imposte, anche differite	217.879	215.841
3) Altri		285.019
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>217.879</b>	<b>500.860</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>		
	<b>29.442</b>	<b>35.781</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	183.899	76.571
- oltre 12 mesi	1.315.789	1.499.688
	1.499.688	1.576.259
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	25.749	433.032
- oltre 12 mesi		
	25.749	433.032
9) Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	130.000	
- oltre 12 mesi		
	130.000	
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	2.523	10.916
- oltre 12 mesi		
	2.523	10.916
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro 12 mesi	5.231	14.970
- oltre 12 mesi		
	5.231	14.970
14) Altri debiti		
- entro 12 mesi	312.535	297.530
- oltre 12 mesi		

---

	312.535	297.530
<b>Totale debiti</b>	<b>1.975.726</b>	<b>2.332.707</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
- vari	2.092	19.763
	2.092	19.763
<b>Totale passivo</b>	<b>33.556.290</b>	<b>29.969.799</b>
<b>Conti d'ordine</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2010</b>
4) Altri conti d'ordine	1.856.505	1.856.505
<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>1.856.505</b>	<b>1.856.505</b>

---

<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	341.063	20.082
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	52.876	6.767
	<u>52.876</u>	<u>6.767</u>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>393.939</b>	<b>26.849</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.284	2.137
7) Per servizi	85.372	157.816
8) Per godimento di beni di terzi	6.890	6.347
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	71.470	94.085
b) Oneri sociali	21.407	22.710
c) Trattamento di fine rapporto	4.798	6.434
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi		
	<u>97.675</u>	<u>123.229</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.042	16.053
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.495.300	1.503.781
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		64.825
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante		1.216.084
	<u>1.511.342</u>	<u>2.800.743</u>
12) Accantonamenti per rischi		285.019
14) Oneri diversi di gestione	334.260	190.985
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>2.036.823</b>	<b>3.566.276</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>(1.642.884)</b>	<b>(3.539.427)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti:		
- altri	3.916	472
	<u>3.916</u>	<u>472</u>
	3.916	472
17) Interessi e altri oneri finanziari:		

- altri	81.413		72.575
		81.413	72.575
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>		<b>(77.497)</b>	<b>(72.103)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			
<i>19) Svalutazioni:</i>			
a) di partecipazioni		825.920	839.120
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		<b>(825.920)</b>	<b>(839.120)</b>
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>			
<i>20) Proventi:</i>			
- varie	1.612		202
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)		
		1.611	202
<i>21) Oneri:</i>			
- varie	120.820		15
		120.820	15
<b>Totale delle partite straordinarie</b>		<b>(119.209)</b>	<b>187</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>		<b>(2.665.510)</b>	<b>(4.450.463)</b>
<i>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>			
a) Imposte correnti		-	-
<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>		<b>(2.665.510)</b>	<b>(4.450.463)</b>

Amministratore Unico  
NORBERTO SALZA

**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 DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.10**  
**ASPETTI DI CARATTERE GENERALE**

Signor Sindaco del Comune di Castellammare di Stabia,

il bilancio d'esercizio che sottoponiamo alla Sua approvazione è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile in vigore al 31.12.2010, in seguito alla riforma del diritto societario (D.lgs. n. 6/2003) ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa.

La Nota Integrativa, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene tutte le informazioni ritenute necessarie a fornire una corretta interpretazione del Bilancio.

Tutti i valori esposti sono in unità di Euro.

La società non è obbligata alla redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del d.lgs n. 127 del 9 aprile 1991. Tale bilancio è stato predisposto, non avendo ufficialmente ricevuto il bilancio di Terme di Stabia, considerando informazioni informali sull'andamento della gestione della controllata. In data 29 marzo 2011 la partecipata Terme di Stabia ha inviato una nota, a firma del direttore generale, in cui ha comunicato che la società si sarebbe avvalsa del termine lungo per l'approvazione del bilancio e che alla data indicata ricorrono i presupposti di cui all'art. 2447 c.c..

**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 continuazione della società.

Nonostante lo stato di perdita strutturale delle società si ritiene sussista, comunque, la continuità aziendale poiché tale circostanza è legata all'affetto strutturale del gruppo, che corrisponde ad un esplicito indirizzo dell'Azionista Unico, Comune di Castellammare di Stabia, indirizzo costante da decenni.

Tale intenzione è stata confermata dalla delibera del Consiglio Comunale n. 109 del 6 dicembre 2010 in cui è stato deliberato che la SINT rientra nei fini istituzionali dell'Ente. Infatti in premessa viene evidenziato che la SINT rappresenta il custode del patrimonio immobiliare di un investimento finalizzato a produrre interessi generali che vanno salvaguardati proprio in funzione delle loro finalità istituzionali.

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2010 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 e' 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 alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi derivanti da prestazione di servizi sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza economica. I ricavi di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla maturazione economica temporale degli stessi.

### **Costi**

Sono esposti in bilancio secondo i principi di prudenza e competenza economica.

### **Imposte sui redditi**

Le imposte dell'esercizio sono state determinate sulla base della normativa vigente.

---

## ANALISI E COMMENTO DELLE VOCI DI STATO PATRIMONIALE

Di seguito si riportano le informazioni relative alla composizione delle voci dell'attivo e del passivo, così come previsto dal codice civile.

### IMMOBILIZZAZIONI

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Il valore delle Immobilizzazioni Immateriali è costituito dalle spese societarie, dalle spese di riordino catastale e di progetto antincendio del complesso termale, dalle spese per il sito web, per un totale al netto degli ammortamenti di Euro 94.589.

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2009	Incrementi	Ammortamenti dell'esercizio	Valore al 31/12/2010
Spese Societarie	1.575		872	703
Sito web	300	55	111	244
Progetto antincendio Terme	22.682		5.670	17.012
Spese riordino catastale	28.200		9.400	18.800
Costi di privatizzazione	64.825			-
Linee Guida		57.830		57.830
<b>Totale</b>	<b>117.582</b>	<b>57.885</b>	<b>16.053</b>	<b>94.589</b>

I costi di privatizzazione, iscritti nel bilancio 2009 ad immobilizzazioni, essendo stato annullato il processo di privatizzazione, sono stati svalutati.

#### 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 all'inizio dell'esercizio, i movimenti dell'esercizio e i movimenti in sede di valutazione di fine esercizio.

DESCRIZIONE	Costo d'acquisto	Rivalutazioni	Fondo Ammortamento	Valore netto al 31/12/2009	Incrementi / decrementi	Ammortamenti esercizio	Fondo Ammortamento	Valore netto al 31/12/2010
Terreni	286.349		-	286.349	29.000	-	-	315.349
Hotel delle Terme	1.436.473	3.133.653	1.351.482	3.218.644	-	137.103	1.488.585	3.081.541
Complesso Termale	4.460.894	27.815.884	5.551.546	26.725.232	83.720	1.294.416	6.845.962	25.514.536
<b>Terreni e Fabbricati</b>	<b>6.183.716</b>	<b>30.949.537</b>	<b>6.903.028</b>	<b>30.230.225</b>	<b>112.720</b>	<b>1.431.519</b>	<b>8.334.547</b>	<b>28.911.426</b>
Hotel delle Terme	744.278		617.513	126.765		24.686	642.199	102.079
Complesso Termale	3.467.256		3.244.437	222.819		41.735	3.286.172	181.084
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>4.211.534</b>	<b>-</b>	<b>3.861.950</b>	<b>349.584</b>	<b>-</b>	<b>66.421</b>	<b>3.928.371</b>	<b>283.163</b>
Mobili e arredi	41.889		41.889	-	-	-	41.889	-
Macchine d'ufficio	7.818		6.705	1.113	5.776	3.241	9.946	3.648
Attrezzature diverse	680.284		680.284	-	52.000	2.600	682.884	49.400
Attrezzature industriali e commerciali	729.991		728.878	1.113	57.776	5.841	734.719	53.048
Immobilizz. Materiali in corso	36.217		-	36.217	281.377	-	-	317.594
Immobilizz. Materiali	11.161.458		11.493.856	30.617.139	451.873	1.503.781	12.997.637	29.565.231

Gli incrementi delle immobilizzazioni relative ai terreni di € 29.000, riguardano lavori di manutenzione straordinaria al Parco arboreo del Parco Idropinico, al fine di ottemperare alle prescrizioni della Regione Campania relativamente alla problematica delle palme attaccate dal *Rhynchophorus Ferrigneus*.

Gli incrementi delle immobilizzazioni relative ai fabbricati del Complesso Termale di € 83.720 riguardano principalmente i lavori al reparto di Fangoterapia del fabbricato di Balneoterapia al fine di eseguire i lavori necessari all'attivazione dello stesso.

Le immobilizzazioni in corso pari ad € 317.597 riguardano i lavori di adeguamento degli impianti elettrici del Complesso Termale e del reparto di Fangoterapia. Tali lavori saranno completati all'inizio del 2011 e non sono entrati nel processo di ammortamento.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali pari ad € 1.503.781 sono costituiti per € 1.370.371 dai maggiori ammortamenti civili, non deducibili ai fini fiscali, determinati dalla rivalutazione dei beni immobili operata ai sensi della legge n. 2/2009.

## IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

### Elenco società controllate e collegate

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 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2010
Partecipazioni in imprese controllate	639.120	200.000	839.120	-

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalla partecipazione nella controllata Terme di Stabia S.p.a., le cui variazioni del Patrimonio Netto hanno determinato durante l'esercizio rivalutazioni per euro 200.000,00, dovute a trasferimenti in conto capitale, effettuati a maggio 2010 e svalutazioni per euro 839.120; il valore della partecipazione al 31 dicembre 2010 è pari ad euro zero.

Tale svalutazione è stata effettuata in base alla nota inviata, in data 29 marzo 2011, dalla partecipata Terme di Stabia, a firma del direttore generale, in cui ha comunicato che la società si sarebbe avvalsa del termine lungo per l'approvazione del bilancio e che alla data indicata ricorrono i presupposti di cui all'art. 2447 c.c..

Riportiamo di seguito una tabella riepilogativa delle movimentazioni della partecipazione dovute alle variazioni del patrimonio netto della controllata Terme di Stabia S.p.a. nel corso dell'esercizio:

	<b>Rivalutazioni</b>	<b>Svalutazioni</b>	<b>Valore</b>
01/01/2010			<b>639.120</b>
28/05/2010	200.000		<b>839.120</b>
31/12/2010		839.120	-
<b>Totali</b>	<b>200.000</b>	<b>839.120</b>	-

## ATTIVO CIRCOLANTE

### CREDITI

Il saldo al 31/12/2010 è pari ad € 309.274 e riguarda crediti con scadenza entro i 12 mesi per € 32.517 e crediti con scadenza oltre 12 mesi per € 276.757. La voce ha subito un decremento rispetto all'esercizio precedente di € 1.872.470, come specificato in tabella:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31/12/2010</b>
Crediti verso clienti	163.495		143.504	19.991
Crediti verso controllate	1.336.880	73.700	1.190.580	220.000
Crediti verso controllanti	133.099	-	133.099	0
Ritenute subite su int. Attivi	903	911	903	911
Erario c/IVA	50.799	32.131	50.099	32.831
Erario c/IRAP	1.612			1.612
Crediti vari	33.088	5.240	5.811	32.517
Crediti per Canoni di noleggio anticipati	1.154		-	1.154
Depositi cauzionali	1.297	-	1.039	258
<b>Totali</b>	<b>1.722.327</b>	<b>111.982</b>	<b>1.381.531</b>	<b>309.274</b>

Le voci più rilevanti sono costituite dai Crediti verso la controllata e dalla voce Erario c/IVA.

#### Crediti verso Clienti

La voce ammonta ad euro 19.991 e rappresenta principalmente il credito verso la F.lli Acampora. Tale credito deriva dall'accordo, sottoscritto in data 15 febbraio 2011 con la F.lli Acampora srl, ex gestore dell'Hotel delle Terme.

In tale accordo le parti hanno concordato un importo per indennità di avviamento, dopo aver effettuato la compensazione tra crediti e debiti, di € 110.000, da pagarsi da parte della SINT in due tranches: una nel 2013 ed un'altra nel 2014.

La voce crediti verso clienti comprende inoltre un credito di € 6.000 verso il Polo High Tech, di cui l'Amministratore

della Sint è presidente e rappresenta un'operazione di cui all'art. 2427 c.o. 22 bis (operazioni realizzate con parti correlate). Tale credito è relativo a servizi per l'organizzazione dell'evento del 2 luglio 2010.

### Crediti verso Controllate

I crediti verso controllate pari ad euro 220.000 sono costituiti da prestiti infruttiferi concessi alla controllata nel 2007 e 2010. Per tali crediti è stato stanziato un fondo rischi, per eventuale copertura future perdite della controllata.

Nel corso del 2010 la Sint, vista la disastrosa situazione finanziaria in cui ha trovato la controllata Terme di Stabia, ha deciso di rinunciare ai propri crediti commerciali di € 1.348.580, con l'obiettivo di risanare il quadro economico di Terme di Stabia e di garantirne la sua continuità industriale. Un atto di responsabilità, fortemente voluto da Sint e dal suo Azionista Unico, Comune di Castellammare di Stabia.

La Sint ha, però, approvato un piano di ricavi alternativi alla perdita di tali crediti che garantiranno le attività di gestione ordinaria della società e l'avvio delle nuove iniziative poste in essere.

Descrizione	1/01/2010	31/12/2010
Canoni fatturati	619.200	0
Fatture da emettere	516.000	0
Finanziamento infruttifero	200.000	220.000
Crediti per rimborso auto	1.680	0
<b>Totale</b>	<b>1.335.200</b>	<b>220.000</b>

### DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Descrizione	01/01/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Banco di Napoli c/c	81.992	334.606	416.598	0
MPS c/c	377.683	340.480	717.627	536
Denaro e altri valori in cassa	446		277	169
Arrotondamento	-		-	-
<b>Totale</b>	<b>460.121</b>	-	1.134.502	<b>705</b>

**PATRIMONIO NETTO**

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

**2008**

DESCRIZIONE	Valore 31/12/2007	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2008
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale	68.959		68.959	-
Riserva straordinaria	1.310.225		1.310.225	-
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	900.000	1.002.465	900.000	1.002.465
Utili (perdite) port. a nuovo	-	30.949.537		30.949.537
Utile (perdita) d'esercizio	-	(150.424)		(150.424)
<b>Totale</b>	<b>(2.429.609)</b>	<b>2.429.609</b>	<b>2.412.171</b>	<b>(2.412.171)</b>

**2009**

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2009	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2009
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale				-
Riserva straordinaria				-
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	1.002.465	330.000		1.332.465
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	30.949.537		2.562.595	28.386.942
Utili (perdite) port. a nuovo	(150.424)		(150.424)	-
Utile (perdita) d'esercizio	(2.412.171)	(2.665.510)	(2.412.171)	(2.665.510)
<b>Totale</b>	<b>33.666.661</b>	<b>(2.335.510)</b>	<b>-</b>	<b>31.331.151</b>

**2010**

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2009	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2010
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale				-
Riserva straordinaria				-
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	1.332.465	200.000	1.332.465	200.000
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	28.386.942		1.333.045	27.053.897
Utili (perdite) port. a nuovo				-
Utile (perdita) d'esercizio	(2.665.510)	(4.450.463)	(2.665.510)	(4.450.463)
<b>Totale</b>	<b>31.331.151</b>	<b>(4.250.463)</b>	<b>-</b>	<b>27.080.688</b>

Gli incrementi e i decrementi dell'esercizio sono legati all'utilizzo delle riserve a copertura delle perdite prodotte nel 2009, ai versamenti in conto futuro aumento di capitale deliberati dal socio unico, oltre che alle perdite rilevate nell'esercizio.

**FONDI PER RISCHI E ONERI**

DESCRIZIONE	Valore al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2010
Fondo per imposte relative a possibili avvisi di accertamento in rettifica	217.879	-	2.038	215.841
Altri		285.019		285.019
<b>Totale</b>	<b>217.879</b>	<b>-</b>	<b>2.038</b>	<b>500.860</b>

Il saldo al 31/12/2010 di € 500.860 risulta costituito dal fondo per imposte per € 215.841 relative ad oneri fiscali, accantonato nell'esercizio 2007 per un valore pari al debito stimato, ad un fondo rischi per € 285.019. Tale fondo è stato stanziato per € 220.000, come meglio specificato nella sezione crediti verso la controllata, € 49.400 in base alla nota inviata, in data 29 marzo 2011, dalla partecipata Terme di Stabia, a firma del direttore generale, in cui ha comunicato che la società si sarebbe avvalsa del termine lungo per l'approvazione del bilancio e che alla data indicata ricorrono i presupposti di cui all'art. 2447 c.c., ed € 15.619 per eventuale contenzioso per compensi professionali (incarico della precedente gestione).

**TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

La variazione è così costituita:

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2009	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2010
Fondo TFR	29.442	6.339	-	35.781
<b>Totale</b>	<b>29.442</b>	<b>6.339</b>	<b>-</b>	<b>35.781</b>

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2010 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo TFR è stato incrementato di euro 6.339 in relazione alle quote maturate nell'esercizio in conformità alle disposizioni legislative e contrattuali. 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 verso altri) su cui maturano interessi che vengono iscritti nel bilancio nella voce "proventi finanziari".

**DEBITI**

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

Descrizione	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010
Mutui ipotecari bancari	1.499.688	1.499.688
entro 12 mesi	183.899	183.899
oltre 12 mesi	1.315.789	1.315.789
Debiti verso Banche		76.571
Debiti verso fornitori	1.936	174.852
Fatture da ricevere	23.813	258.180
Debiti verso imprese controllate	130.000	
Personale c/retribuzioni	9.462	6.783
Erario c/ritenute su redditi di lavoro dipendente	1.044	4.052
Erario c/ritenute su redditi di lavoro autonomo	1.479	4.654
INPS	5.114	10.748
INPS collaboratori		4.222
INAIL	117	0
Altri debiti tributari		2.210
Debiti per indennità fine locazione	227.473	147.990
Debiti v/Equitalia ICI 2002	75.600	37.800
Debito ICI		103.563
Altri debiti		1.394
<b>Totale</b>	<b>2.256.136</b>	<b>2.332.707</b>

La voce più rilevante è rappresentata dal debito verso la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per mutuo ipotecario ed è costituita da debiti esigibili entro 12 mesi per € 183.899 e oltre 12 mesi per € 1.315.789, corrispondenti alle rate del mutuo ipotecario. La società ha richiesto per il 2010 la sospensione del pagamento della sorta capitale di € 183.899 del suddetto mutuo ai sensi del D.L. 185/08. L'istituto bancario, in data 4 novembre 2010, ha deliberato favorevolmente la sospensione della sorta capitale di € 183.899 delle due semestralità 2010, fermo restante il pagamento delle quote interesse di € 72.568. Data la situazione finanziaria deficitaria della società non sono state ancora versate tale quote interesse.

I debiti verso banche di € 76.571 rappresentano, infatti, principalmente tale pagamento di interessi nei confronti del Monte Paschi di Siena.

I debiti per indennità di fine locazione di € 147.990 rappresentano la quota da versare all'ex gestore dell'Hotel come indennità di perdita di avviamento, da cui sarà detratto l'importo di € 37.990, contabilizzato nei crediti verso clienti. L'indennità totale da versare è pari ad € 110.000.

Infatti nel febbraio 2011 la SINT e la F.Ili Acampora hanno sottoscritto un accordo transattivo nel quale il gestore si impegna a rilasciare immediatamente l'immobile, denominato "Hotel delle Terme, alla corresponsione del residuo canone 2008 e al pagamento di alcuni danni alla struttura mentre la SINT rinuncia ai canoni 2009, alle penalità per ritardato rilascio dell'immobile e si impegna a versare la differenza tra la residua indennità di avviamento e i crediti vantati nei confronti della F.Ili Acampora in due rate: una a fine 2013 e l'altra nel primo semestre 2014, come meglio specificato nella sezione crediti.

**Debiti assistiti da garanzie reali**

I debiti assistiti da garanzie reali sono rappresentati esclusivamente dal contratto di mutuo ipotecario decennale 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, da rimborsare in 20 rate semestrali al 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.

## RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano ad € 19.763 e sono costituiti dai ratei passivi per € 2.263, relativi alla XIV mensilità dei dipendenti per l'esercizio in esame e per € 17.500 relativi ad anticipazione da parte degli alberghi ABA del canone di fitto 2011 della zona parcheggio in fondo Canneliello.

DESCRIZIONE	01/01/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Ratei passivi	2.092	2.263	2.092	2.263
Risconti passivi	0	17.500		17.500
<b>Ratei e Risconti Passivi</b>	<b>2.092</b>	<b>19.763</b>	<b>2.092</b>	<b>19.763</b>

## CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine sono costituiti da garanzie prestate da terzi, rappresentate dalla fidejussione della Banca di Credito Popolare sul contratto di affitto dell'albergo per € 38.734, 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, oltre che dalla fidejussione della Deloitte Financial Advisory Service S.p.A., pari al 10 % dell'importo di aggiudicazione della gara per la selezione dell'advisor a garanzia della corretta e puntuale esecuzione degli obblighi inerenti all'esecuzione dei lavori ed a tutte le attività correlate per € 22.500.

La fidejussione della Banca Popolare sul contratto di fitto dell'Hotel di € 38.734 è decaduta con la sottoscrizione in data 15 febbraio 2011 dell'accordo transattivo su menzionato tra la SINT e la F.lli Acampora.

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

Descrizione	01/01/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Fidejussione Banca di Credito Popolare	38.734	-		38.734
Fidejussione Deloitte Financial Advisory Service SpA	22.500	-	-	22.500
Altre garanzie	1.795.271	-	-	1.795.271
<b>TOTALE</b>	<b>1.856.505</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.856.505</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 d'esercizio. I seguenti commenti si limitano pertanto alle voci più significative.

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	2009	2010
Canoni di locazione attivi	341.063	20.082
<b>TOTALE</b>	<b>341.063</b>	<b>20.082</b>

### Ripartizioni per attività

**Canoni di locazione attivi** € 20.082

I canoni di locazione attivi risultano, per l'esercizio in esame, così ripartiti:

DESCRIZIONE	2009	2010
Fitti Complesso Termale	258.000	
Fitti Hotel delle Terme	64.993	
Fitti d.ssa Abagnale: zona Cannetiello	15.488	17.500
Fitti Comune di C/mare: zona Cannetiello	2.582	2.582
<b>TOTALE</b>	<b>341.063</b>	<b>20.082</b>

La riduzione dei ricavi per canoni di locazioni riguarda la perdita del canone di fitto dell'Hotel delle Terme, il cui contratto, in base alla sentenza n. 507/07, è scaduto il 31.12.2008, con rilascio fino al 30.06.2009. Il canone iscritto in bilancio nel 2009 è stato contestato dalla F.lli Acampora, ex gestore dell'Hotel, come meglio specificato nella sezione crediti.

I ricavi di € 258.000 per il fitto del Complesso Termale relativamente al 2010 non sono stati contabilizzati, in quanto la Sint, vista la disastrosa situazione finanziaria in cui ha trovato la controllata Terme di Stabia, ha deciso di rinunciare a tale canone ed ai canoni pregressi, con l'obiettivo di risanare il quadro economico di Terme di Stabia e di garantirne la sua continuità industriale, come più dettagliatamente specificato nella sezione crediti verso la controllata.

### Altri ricavi e proventi

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	2009	2010
Penale tardiva riconsegna Hotel	47.676	
Altri ricavi	5.200	6.767
<b>TOTALE</b>	<b>52.876</b>	<b>6.767</b>

Negli altri ricavi di € 6.767 è compreso un ricavo di € 5.000 nei confronti del Polo HighTech, di cui l'Amministratore della Sint è presidente e rappresenta un'operazione di cui all'art. 2427 c.o. 22 bis (operazioni realizzate con parti correlate). Tale ricavo è relativo a servizi per l'organizzazione dell'evento del 2 luglio 2010.

## Costi della produzione

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	2009	2010
Per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	1.284	2.137
Per servizi	85.372	157.816
Per godimento beni di terzi	6.890	6.347
Per il personale	97.675	123.229
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	16.042	16.053
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	1.495.300	1.503.781
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	64.825
Svalutazioni di crediti compresi nell'attivo circolante	0	1.216.084
Accantonamenti per rischi	0	285.019
Oneri diversi di gestione	334.260	190.985
<b>TOTALE</b>	<b>2.036.823</b>	<b>3.566.276</b>

Le principali voci dei costi di produzione sono rappresentati dagli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per € 1.503.781 e dalla svalutazione dei crediti per € 1.216.084. Tale svalutazione crediti è dovuta principalmente ai crediti commerciali verso Terme di Stabia, che, nell'ambito della ricognizione dei rapporti con la controllata, su indicazione dell'Azionista Unico, Comune di Castellammare di Stabia, sono stati stralciati, come meglio specificato nella sezione crediti verso controllata.

La composizione dei costi per servizi è la seguente:

DESCRIZIONE	2009	2010
Spese telefoniche	2.335	3.200
Manutenzioni	1.796	2.940
Spese per servizi bancari	719	1.260
Spese postali	189	184
Contributi cassa previdenza	3.346	11.463
Consulenze professionali, spese legali e revisione contabile	28.935	83.553
Compenso Amministratori	29.748	29.413
Compenso Sindaci	17.500	19.323
Altre	804	6.480
<b>TOTALE</b>	<b>85.372</b>	<b>157.816</b>

I costi per servizi di € 157.816, aumentati di € 72.444 rispetto al 2009 sono comprensivi anche dei costi della precedente gestione e principalmente delle spese legali da corrispondere e corrisposte al Prof. Lucio Bove per € 43.371.

## Oneri diversi di gestione

Gli Oneri diversi di gestione ammontano ad euro 190.985, diminuiti rispetto all'esercizio precedente di € 143.275, sono costituiti principalmente dall'Imposta Comunale sugli Immobili per l'esercizio 2010, pari ad euro 103.563, dai costi di privatizzazione per € 56.250 (incarico del precedente management) ed altri oneri per € 31.172 (spese autostrada, carburante, spese viaggi, imposte e tasse, ect.).

## Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono costituiti dagli interessi attivi maturati sulla polizza Unipol e sul conto corrente bancario.

<b>Altri proventi finanziari</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Interessi attivi polizza UNIPOL	569	443
Interessi attivi c/c	3.346	29
<b>Totale</b>	<b>3.915</b>	<b>472</b>

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

Gli oneri finanziari sono costituiti principalmente dagli interessi passivi sul mutuo ipotecario.

<b>Interessi ed altri oneri finanziari</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Interessi passivi su mutui	81.413	72.568
Interessi passivi c/c		7
<b>Totale</b>	<b>81.413</b>	<b>72.575</b>

La società, data la situazione finanziaria deficitaria, non ha ancora versato suddetti interessi al Monte Paschi di Siena, che in data 4 novembre ha concesso la sospensione delle quote capitali, fermo restante il pagamento delle quote interesse, come meglio specificato nella sezione debiti.

#### Rettifiche di valore di attività finanziarie

<b>Svalutazioni</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Svalutazioni di partecipazioni	825.920	839.120
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>825.920</b>	<b>839.120</b>

Le rettifiche di valore di attività finanziarie ammontano nell'esercizio 2010 ad euro 839.120 e sono costituite dalle svalutazioni della partecipazione detenuta nella controllata Terme di Stabia S.p.A., come più dettagliatamente specificato nella sezione partecipazione.

#### Proventi straordinari

<b>Proventi Straordinari</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2010</b>
Sopravvenienze attive	1.611	202
<b>Totale</b>	<b>1.611</b>	<b>202</b>

#### Oneri straordinari

<b>Oneri Straordinari</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2010</b>
Sopravvenienze passive	120.820	15
Minusvalenze patrimoniali	-	-
<b>Totale</b>	<b>120.820</b>	<b>15</b>

#### ALTRE INFORMAZIONI

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

Qualifica	01/01/2010	Entrate	Uscite	31/12/2010
Dirigenti	-	-	-	-
Quadro	1	-	-	1
Impiegati	-	1	-	1
Operai	1	1	-	2
<b>Totale</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

La forza lavoro al 31/12/2010 è di 4 unità. Rispetto alla situazione dell'esercizio precedente sono state assunte due unità, un impiegato con funzioni amministrative ed un operaio con funzioni logistiche e di sorveglianza.

**Art. 2427 co. 1 n.16** – Compenso dell'Amministratore unico, del Collegio Sindacale e della società di revisione.

DESCRIZIONE	Valore
Compensi spettanti ad amministratori	29.413
Compensi spettanti a sindaci	19.323

**Art. 2427 co. 1 n. 18** - la società non detiene 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><u>IRES</u></b>	
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>-4.450.463,00</b>
<i>Variazioni in aumento</i>	
ICI	103.563,00
Telefoniche	688,00
Autovettura di servizio	6.361,00
Spese commerciali	1.672,00
Ammortamento immobili quota non deducibile	1.370.371,00
Svalutazione partecipazione	839.120,00
Altre	1.565.928,00
Sopravv. Passive	15,00
<b>Totale variazioni in aumento</b>	<b>3.887.718,00</b>
<i>Variazioni in diminuzione</i>	
Sopravv. Attive	
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>	<b>0,00</b>
<b>Utile fiscale</b>	<b>-€ 562.745,00</b>
<b>Perdite precedenti</b>	<b>€ -</b>
<b>Imponibile IRES</b>	<b>-€ 562.745,00</b>
<b>IRES</b>	<b>€ -</b>

<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
Ricavi delle vendite	20.082,00
Altri ricavi	6.767,00
	<b>26.849,00</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	
Per materie prime, di consumo, sussidiarie e merci	2.137,00
Servizi	157.816,00
Godimento beni di terzi	6.347,00
Ammortamenti	149.463,00
Var. rimanenze	
Oneri diversi di gestione	87.422,00
	<b>403.185,00</b>
	<b>A - B -376.336,00</b>
Deduzioni lavoro dipendente	3.730,34
Deduzione forfetaria	
<b>Imponibile Irap</b>	<b>-380.066,34</b>
<b>IRAP</b>	<b>€ -</b>

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

L'Amministratore Unico