

**S.I.N.T. S.p.A.**  
**Azionista Unico**  
**Comune di Castellammare di Stabia**  
**Società soggetta a direzione e coordinamento del**  
**Comune di Castellammare di Stabia**

Sede Legale VIALE DELLE TERME N. 3/5 - CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)  
Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI - C.F. e n. iscrizione 00607330636  
Capitale sociale Euro 4.277.254,00 i.v.  
Iscritta al R.E.A. di Napoli al n. 198769  
P. IVA n. 01245011216

---

**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31.12.12**  
**ASPETTI DI CARATTERE GENERALE**

Signori Azionisti,

il bilancio d'esercizio che sottoponiamo alla Vostra approvazione è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile in vigore al 31.12.2012, in seguito alla riforma del diritto societario (D.lgs. n. 6/2003) ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa.

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

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

La società non è obbligata alla redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del d.lgs n. 127 del 9 aprile 1991.

**CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO**

Le voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono state esposte secondo i criteri fissati dalle vigenti disposizioni di legge, integrati dai principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri ed aggiornati dai documenti OIC emanati.

La valutazione delle voci è stata effettuata, come meglio descritto nella relazione sulla gestione, nella prospettiva di continuità della società.

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2012 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non

espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Nell'allegato bilancio non si è proceduto a deroghe ai sensi dell'art. 2423, comma 4 del Codice Civile.

Con riferimento di cui all'art. 2497 sexies si rinvia al bilancio del Comune di Castellammare di Stabia, accessibile nelle forme di legge.

### **Immobilizzazioni immateriali**

Sono iscritte al costo storico d'acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato operato in conformità al presente piano prestabilito:

<b>VOCI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>PERIODO</b>
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni quote costanti
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni quote costanti

### **Immobilizzazioni materiali**

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, delle spese di migliorie, ammodernamenti, trasformazioni, nonché degli incrementi conseguenti all'applicazione, sia delle leggi di rivalutazione monetaria n. 576/75, n.72/83, sia di quella n. 413/91 sulla rivalutazione obbligatoria dei beni immobili delle imprese che della rivalutazione n. 2/2009; i saldi attivi risultanti da tali rivalutazioni sono stati accreditati alle riserve di rivalutazione.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, è stato operato applicando le aliquote di legge di seguito riportate:

<b>VOCI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>Aliquote %</b>
Fabbricati Terme	4
Fabbricati Albergo	3
Impianti e macchinari Terme	10
Impianti e macchinari Albergo	12
Costruzioni leggere	10
Mobili e arredi	12
Macchine da ufficio	20

### **Immobilizzazioni finanziarie**

#### **Partecipazioni**

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate iscritte fra le immobilizzazioni sono state valutate con il metodo del patrimonio netto.

#### **Crediti**

Sono iscritti al valore di presumibile realizzo, al netto degli adeguamenti per le perdite per inesigibilità che, alla data di redazione del bilancio, erano prevedibili e che erano intrinseche ai saldi dei crediti esposti in bilancio, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, n.8 del c.c..

#### **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

### **Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura di esercizio non erano determinabili nell'ammontare. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

### **Fondo Tfr**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

### **Riconoscimento ricavi**

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

### **Costi**

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

### **Imposte sui redditi**

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

## ANALISI E COMMENTO DELLE VOCI DI STATO PATRIMONIALE

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

### IMMOBILIZZAZIONI

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Il valore delle Immobilizzazioni Immateriali si riferisce al progetto antincendio del Complesso Termale, per un totale al netto degli ammortamenti di Euro 5.672.

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2011	Incrementi/Decrementi	Ammortamenti dell'esercizio	Valore al 31/12/2012
Spese Societarie	-			-
Sito web	133		133	-
Progetto antincendio Terme	11.342		5.670	5.672
Spese riordino catastale	9.400		9.400	-
Costi di privatizzazione				-
<b>Totale</b>	<b>20.875</b>	<b>-</b>	<b>15.203</b>	<b>5.672</b>

#### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico di acquisizione incrementato delle rivalutazioni effettuate, evidenziate in tabella, ed esposte al netto del fondo di ammortamento stanziato, conformemente a quanto previsto dalla normativa.

<u>Immobilizzazioni</u>	<u>Legge 576/75</u>	<u>Legge 72/83</u>	<u>Legge 413/91</u>	<u>Legge 2/09</u>	<u>TOTALE</u>
Fabbricati Complesso Termale	443.390	1.187.507	919.035	27.815.884	30.365.817
Fabbricati Hotel Terme	112.247	341.860	299.008	3.133.653	3.886.767
Impianti Complesso Termale	198.711	514.978			713.689
Impianti Hotel Terme	41.927	109.363			151.289
Attrezzature Complesso Termale	66.246	162.302			228.548
Attrezzature Hotel Terme	43.375	112.547			155.921
Mobili d'ufficio	278	752			1.030
<b>TOTALE</b>	<b>906.173</b>	<b>2.429.309</b>	<b>1.218.043</b>	<b>30.949.537</b>	<b>35.503.062</b>

Nel seguente prospetto, per ciascuna voce delle immobilizzazioni, vengono illustrati i movimenti precedenti al periodo di esame, i movimenti di periodo e i movimenti in sede di valutazione alla fine del periodo di esame.

DESCRIZIONE	Costo d'acquisto	Rivalutazioni/svalutazioni	Fondo Ammortamento	Valore netto al 31/12/2011	Incrementi / decrementi	Ammortamenti di periodo	Fondo Ammortamento	Valore netto al 31/12/2012
Terreni	315.349		-	315.349		-	-	315.349
Hotel delle Terme	683.359	3.886.767	1.625.688	2.944.438	-	137.103	1.762.791	2.807.335
Complesso Termale	1.994.681	30.365.817	8.140.378	24.220.120		1.294.416	9.434.794	22.925.704
<b>Terreni e Fabbricati</b>	<b>2.993.389</b>	<b>34.252.584</b>	<b>9.766.066</b>	<b>27.479.907</b>	<b>-</b>	<b>1.431.519</b>	<b>11.197.585</b>	<b>26.048.388</b>
Hotel delle Terme	592.989	151.289	665.979	78.299	- 59.908	18.391	684.370	-
Complesso Termale	2.753.567	713.689	3.343.787	441.063	317.594	57.614	3.401.401	383.449
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>3.346.556</b>	<b>864.978</b>	<b>4.009.766</b>	<b>519.362</b>	<b>257.686</b>	<b>76.005</b>	<b>4.085.771</b>	<b>383.449</b>
Mobili e arredi	41.889		41.889	-	-	-	41.889	-
Macchine d'ufficio	12.564	1.030	7.492	3.254	- 4.469	1.167	7.129	1.996
Attrezzature diverse	347.815	384.469	683.311	44.200	- 4.773	5.200	688.511	39.000
Attrezzature industriali e commerciali	402.268		732.692	47.454	- 9.242	6.367	737.529	40.996
Immobilizz. Materiali in corso	317.594		-	-	- 317.594	-	-	-
<b>Immobilizz. Materiali</b>	<b>7.059.807</b>		<b>14.508.524</b>	<b>28.046.723</b>	<b>- 69.150</b>	<b>1.513.891</b>	<b>16.020.885</b>	<b>26.472.833</b>

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali pari ad € 1.513.976 sono dovuti per € 1.370.371 ai maggiori ammortamenti civilistici, non deducibili ai fini fiscali, determinati dalla rivalutazione dei beni immobili operata ai sensi della legge n. 2/2009.

Le svalutazioni di € 59.908 si riferiscono agli impianti dell'Hotel delle Terme, ormai in disuso e inutilizzabili a causa della mancata manutenzione degli stessi.

## IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

### Elenco società controllate e collegate

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

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

### Evoluzione voce Partecipazione in società controllate

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2011	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2012
Partecipazioni in imprese controllate	-			-

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalla partecipazione nella controllata Terme di Stabia S.p.a., il cui valore al 31.12.2012 è pari ad euro zero.

## ATTIVO CIRCOLANTE

### CREDITI

Il saldo al 31/12/2012 è pari ad € 309.209 e riguarda crediti con scadenza entro i 12 mesi per € 119.797 e crediti con scadenza oltre 12 mesi per € 189.412. La voce ha subito un decremento rispetto al 31.12.2012, come specificato in tabella:

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Crediti verso clienti	-			0
Crediti verso controllate	446.000	258.000	431.312	272.688
Crediti verso controllanti	0			0
Ritenute subite su int. Attivi	911	1		912
Erario c/anticipo TFR	257		257	0
Erario c/IVA	20.313	6.791	27.104	0
Erario c/IRAP	0			0
Crediti vari	46.242		12.045	34.197
Crediti per Canoni di noleggio anticipati	1.154		-	1.154
Depositi cauzionali	258	-		258
<b>Totali</b>	<b>515.135</b>	<b>264.792</b>	<b>470.718</b>	<b>309.209</b>

Le voci più rilevanti sono costituite dai Crediti verso la controllata Terme di Stabia e dai crediti vari relativi alla polizza assicurativa per il TFR dei dipendenti. Tale polizza assicurativa non copre completamente l'importo relativo al TFR dipendenti maturato fino al 31.12.2012 in quanto non sono stati versate le quote relative agli anni 2010-2011 e 2012.

#### Crediti verso Clienti

La voce ammonta ad euro zero.

#### Crediti verso Controllate

I crediti verso controllate pari ad euro 272.688 sono costituiti dal prestito di € 188.000 concesso alla controllata nell'agosto del 2011 per lavori alle piscine del reparto di fangoterapia e dal canone di fitto del Complesso Termale per € 84.688. I crediti per canoni di fitto relativi alle annualità 2011 e 2012 sono stati prudenzialmente rettificati appostando un fondo svalutazione crediti di € 338.750. Tale rettifica è stata determinata considerando la difficile esigibilità degli stessi a causa della situazione finanziaria ed economica della partecipata Terme di Stabia.

Descrizione	31/12/2011	31/12/2012
Canoni fatturati	0	0
Fatture da emettere	258.000	84.688
Finanziamento infruttifero Terme	188.000	188.000
<b>Totale</b>	<b>446.000</b>	<b>272.688</b>

## DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Il saldo di € 200.346 rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data del 31.12.2012. Tale saldo è comprensivo di una somma di € 137.787 vincolata fino all'attivazione del parcheggio in zona Cannetiello, sul c/c BNL, intestato alla SINT.

Descrizione	01/01/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Banco di Napoli c/c	0	74.339	74.339	0
MPS c/c	6.671	15.500	19.990	2.181
BNL c/c	0	115.556	55.304	60.252
BNL c/c vincolato	175.000		37.213	137.787
Denaro e altri valori in cassa	510	3.813	4197	126
Arrotondamento	-		-	-
<b>Totale</b>	<b>182.181</b>	<b>209.208</b>	<b>191.043</b>	<b>200.346</b>

Il conto corrente BNL vincolato di € 137.787 sarà disponibile al concretizzarsi dei flussi finanziari provenienti dall'attivazione dell'area di sosta a supporto dell'area sportiva in zona Cannetiello.

## PATRIMONIO NETTO

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

### 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>

**2011**

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

**2012**

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Valori al 31/12/2011</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Valori al 31/12/2012</b>
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale	-			-
Riserva straordinaria	-			-
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	-			-
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	22.803.434		(5.109.650)	17.693.784
Utili (perdite) port. a nuovo	-			-
Utile (perdita) di periodo	(5.109.650)	(2.480.156)	5.109.650	(2.480.156)
<b>Totale</b>	<b>21.971.038</b>	<b>(2.480.156)</b>		<b>19.490.882</b>

Gli incrementi e i decrementi di periodo sono legati all'utilizzo delle riserve a copertura delle perdite prodotte nel 2011 e alle perdite rilevate al periodo in esame.

**FONDI PER RISCHI E ONERI**

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Valore al 31/12/2011</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Valore al 31/12/2012</b>
Fondo per imposte relative a possibili avvisi di accertamento in rettifica	284.897	35.000		319.897
Altri	3.475.227	121.694		3.596.921
<b>Totale</b>	<b>3.760.124</b>	<b>156.694</b>	-	<b>3.916.818</b>

Il saldo al 31.12.2012 di € 3.916.818 risulta costituito dal fondo per imposte per € 319.897 relative ad oneri fiscali, accantonato nell'esercizio 2007, incrementato di € 69.056 nel 2011 e di ulteriori € 35.000 nel 2012 al fine di adeguarlo al valore del debito stimato e da altri fondi per € 3.596.921. Gli altri fondi di € 3.596.921, sono stati incrementati di € 121.694 e sono costituiti da € 3.394.000 dal fondo svalutazione partecipazione e da € 202.921 da fondo rischi relativamente ad incarichi professionali. Il fondo rischi di € 202.921 è stato incrementato nel 2012 di € 121.694 al fine di adeguarlo al valore del debito che la società potrebbe dover corrispondere ad alcuni consulenti.

## TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La variazione è così costituita:

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2011	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2012
Fondo TFR	46.242	10.331	-	56.573
<b>Totale</b>	<b>46.242</b>	<b>10.331</b>	<b>-</b>	<b>56.573</b>

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2012 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo TFR è stato incrementato di euro 10.331 in relazione alle quote maturate nel periodo in esame. L'azienda, per garantire la liquidità al momento di erogazione del TFR, dal 1995 ha stipulato una polizza assicurativa a favore dei dipendenti, versando ogni anno le quote TFR maturate (iscritte tra i crediti vari) su cui maturano interessi che vengono iscritti nel bilancio nella voce "proventi finanziari". La società per il 2010, il 2011 e 2012 non ha ancora versato tali quote.

## DEBITI

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

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012
Mutui ipotecari bancari	1.499.688	1.499.688
<i>entro 12 mesi</i>		76.243
<i>oltre 12 mesi</i>	1.499.688	1.423.445
Debiti verso Banche	352.083	407.193
Debiti verso fornitori	178.507	254.575
Fatture da ricevere	141.755	282.952
Debiti verso imprese controllanti	299.998	317.752
Personale c/retribuzioni	6.882	25.901
Erario c/ritenute su redditi di lavoro dipendente e collaboratori	4.149	24.088
Erario c/ritenute su redditi di lavoro autonomo	3.910	7.253
INPS	12.349	37.833
INPS collaboratori	596	5.627
INAIL	0	0
Altri debiti tributari	607	20.957
Debiti per indennità fine locazione	110.000	110.000
Debiti v/Equitalia ICI 2002	37.800	37.800
Debito ICI	207.126	343.485
Altri debiti	41.033	55.752
<b>Totale debiti</b>	<b>2.896.483</b>	<b>3.430.856</b>

Le voci più rilevanti sono rappresentate:

- dal debito verso la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per mutuo ipotecario. La società, con atto del Notaio Nicola Capuano del 10 novembre 2011, ha ottenuto la sospensione totale del

pagamento delle rate di mutuo relative al 2010 e 2011 e la rimodulazione del piano di ammortamento dal 31.12.2016 al 31.12.2025;

- dal debito verso banche per € 407.193 relativo principalmente al finanziamento BNL sottoscritto con atto del Notaio Nicola Capuano l'11 novembre 2011. Tale finanziamento di € 350.000 è stato erogato solo parzialmente per €175.000, mentre la restante quota di € 175.000 è stata vincolata per € 50.000 al pagamento delle rate di finanziamento e € 125.000 all'attivazione del parcheggio dell'area sportiva in zona Cannetiello;
- dal debito verso fornitori per € 537.527;
- dal debito verso imprese controllanti per € 317.752 relative al finanziamento del Comune di Castellammare di Stabia, comprensivo degli interessi maturati nel periodo in esame, erogato nell'agosto del 2011 in ottemperanza della Delibera di Giunta n. 125/2011;
- dai debiti per indennità di fine locazione di € 110.000 che rappresentano la quota da versare all'ex gestore dell'Hotel come indennità di perdita di avviamento, come meglio specificato nel bilancio chiuso al 31.12.2010;
- dal debito ICI di € 343.485 che rappresenta il debito relativo all'ICI 2010 e 2011 e all'IMU 2012.

#### **Debiti assistiti da garanzie reali**

I debiti assistiti da garanzie reali sono rappresentati:

- dal contratto di mutuo ipotecario di cui sopra, stipulato in data 13 dicembre 2006 con la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., per una sorta capitale di euro 2.000.000, ad un tasso fisso del 4.99%, come riportato nella nota integrativa ai bilanci degli esercizi precedenti. Tale impegno è assistito da ipoteca di € 4.000.000 accesa sugli immobili termali per complessivi mq. 42.400 circa di superficie coperta, insistenti su un lotto di terreno di circa mq. 130.000 di proprietà sociale, oltre che da lettera di patronage del Comune di Castellammare di Stabia, rilasciata dallo stesso Ente nella sua qualità di socio unico, in ottemperanza alla delibera autorizzativa del Consiglio Comunale n. 128 del 13 settembre 2006.
- dal finanziamento, stipulato con atto del Notaio Nicola Capuano in data 11 novembre 2011, con la BNL per una sorta capitale di € 350.000. Tale impegno è assistito da ipoteca di € 700.000 accesa su due terreni siti in Castellammare di Stabia rispettivamente di mq. 8.530 e mq. 785 riportati nel foglio 13 particella 697 e 375.

#### **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

I ratei e risconti passivi ammontano a complessivi € 92.931 e sono relativi a risconti passivi per € 88.497 e ratei passivi per € 4.434.

I risconti passivi si riferiscono:

per € 63.750 ad anticipazioni da parte della PROMINVEST srl dei canoni di fitto dal 2013 al 2016 della zona parcheggio retrostante l'Hotel delle Terme;

per € 24.747 relativi ai canoni di fitto Enel dal 2013 al 2061 in seguito all'accordo sottoscritto il 21 novembre 2012.

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

DESCRIZIONE	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Ratei passivi	3.527	4.434	3.527	4.434
Risconti passivi	87.500	24.747	23.750	88.497
<b>Ratei e Risconti Passivi</b>	<b>91.027</b>	<b>29.181</b>	<b>27.277</b>	<b>92.931</b>

## CONTI D'ORDINE

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

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

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31/12/2012</b>
Altre garanzie	1.795.271	-	-	1.795.271
<b>TOTALE</b>	<b>1.795.271</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.795.271</b>

## ANALISI E COMMENTO DELLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

La struttura dettagliata del conto economico scalare permette una visione esauriente e sufficientemente analitica delle varie componenti reddituali che hanno portato al risultato di periodo. I seguenti commenti si limitano pertanto alle voci più significative.

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2011	31/12/2012
Canoni di locazione attivi	289.332	293.082
<b>TOTALE</b>	<b>289.332</b>	<b>293.082</b>

### Ripartizioni per attività

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

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

DESCRIZIONE	31/12/2011	31/12/2012
Fitti Complesso Termale	258.000	258.000
Fitti Prominvest srl	11.250	15.000
Fitti ABA(Hotel dei Congressi): zona Canne	17.500	17.500
Fitti Comune di C/mare: zona Cannetiello	2.582	2.582
<b>TOTALE</b>	<b>289.332</b>	<b>293.082</b>

### Altri ricavi e proventi

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2011	31/12/2012
Altri ricavi	2.896	505
<b>TOTALE</b>	<b>2.896</b>	<b>505</b>

Gli altri ricavi di € 505 sono relativi al canone di fitto 2012 dell'Enel S.p.A. calcolato in base all'accordo transattivo sottoscritto tra SINT ed Enel il 21 novembre 2012. In tale accordo è stato stabilito che l'Enel corrispondesse € 50.000 come corrispettivo una tantum per tutti i canoni di fitto dovuti dal 1962 al 2061.

## Costi della produzione

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2011	31/12/2012
Per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	2.723	801
Per servizi	113.566	273.906
Per godimento beni di terzi	6.452	9.981
Per il personale	187.468	172.442
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	15.884	15.203
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	1.519.849	1.513.892
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni materiali		59.908
Svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante		338.750
Accantonamenti per rischi	85.265	121.695
Oneri diversi di gestione	155.954	149.847
<b>TOTALE</b>	<b>2.087.161</b>	<b>2.656.425</b>

Le principali voci dei costi di produzione sono rappresentati dagli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per € 1.513.892, dalle altre svalutazioni delle immobilizzazioni per € 59.908, dai costi per servizi per € 273.906, dalla svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante per € 338.750 e dagli oneri diversi di gestione per € 149.847.

La svalutazione crediti di € 338.750 è dovuta alla svalutazione dei crediti commerciali verso Terme di Stabia, come meglio specificato nella sezione crediti.

Le altre svalutazioni delle immobilizzazioni si riferiscono alla svalutazione degli impianti dell'Hotel delle Terme, i quali sono completamente inutilizzabili a causa sia della mancata manutenzione degli stessi sia del depauperamento dovuto ad atti vandalici da parte di ignoti.

La composizione dei costi per servizi è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2011	31/12/2012
Spese telefoniche	4.643	2.525
Manutenzioni	12.163	1.593
Spese per servizi bancari	12.987	1.608
Spese postali	59	82
Contributi cassa previdenza	6.491	4.810
Ricapitalizzazione Terme di Stabia (perizia di stima)	0	202.715
Consulenze professionali, spese legali e revisione contabile	21.161	15.828
Compenso Amministratori	26.784	27.011
Compenso Sindaci	24.062	16.867
Altre	5.216	867
<b>TOTALE</b>	<b>113.566</b>	<b>273.906</b>

La voce più rilevante dei costi di servizi è rappresentata dalla ricapitalizzazione di Terme di Stabia per € 202.715 che si riferisce al compenso del professionista che ha predisposto la perizia di stima ai sensi dell'art. 2343 ter c.c. .

## Accantonamenti per rischi

Gli accantonamenti per rischi di € 121.695 si riferiscono a rischi relativamente ad incarichi professionali.

## Oneri diversi di gestione

Gli Oneri diversi di gestione ammontano ad € 149.847 e sono costituiti principalmente dall'IMU sugli Immobili per l'anno 2012, pari ad euro 136.359.

## Proventi e oneri finanziari

<b>Altri proventi finanziari</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>
Interessi attivi polizza UNIPOL	638	
Interessi attivi c/c	2	4
<b>Totale</b>	<b>640</b>	<b>4</b>

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

La composizione degli oneri finanziari è la seguente:

<b>Interessi ed altri oneri finanziari</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>
Interessi su finanziamento bancario		4.447
Interessi di preammortamento		15.160
Interessi su fin. Del Comune		17.754
Interessi passivi mutuo	1.273	73.895
Interessi passivi v/erario	393	993
Interessi passivi v/fornitori	1.527	52
Interessi passivi c/c	604	135
<b>Totale</b>	<b>3.797</b>	<b>112.436</b>

Gli interessi di preammortamento per € 15.160 si riferiscono agli interessi sul finanziamento BNL di € 350.000, mentre gli interessi di mutuo si riferiscono agli interessi per l'anno 2012 del mutuo ipotecario MPS di € 2.000.000. Gli interessi sul finanziamento del Comune di € 17.754 sono stati calcolati dallo stesso Comune, come da delibera di Giunta n. 125/11, considerando un punto percentuale in più rispetto al tasso di interesse corrisposto alla banca, quale Tesoreria del Comune di Castellammare di Stabia.

## Rettifiche di valore di attività finanziarie

<b>Svalutazioni</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>
Svalutazioni di partecipazioni	3.394.000	-
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>3.394.000</b>	<b>-</b>

Le rettifiche di valore di attività finanziarie ammontano nell'esercizio 2012 ad euro zero.

La Sint S.p.A., il cui pacchetto azionario è detenuto al 100% dal Comune di Castellammare di Stabia, non ha effettuato ulteriore rettifica di valore della partecipata Terme di Stabia oltre il suo azzeramento, in quanto non dispone delle risorse finanziarie necessarie né al ripianamento della perdita della controllata né a finanziare l'eventuale piano di risanamento e rilancio della stessa.

Inoltre l'art. 6 comma 19 del D.L. 78/2010, convertito in legge 122/2010, stabilisce che gli Enti i cui risultati concorrono alla formazione del bilancio dello Stato, non possono, salvo quanto previsto dall'art. 2447 c.c., effettuare aumenti di capitale, trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate non quotate che abbiano registrato, negli ultimi esercizi consecutivi, perdite di esercizio, ovvero abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite infra-annuali.

Pertanto tali norme di principio impongono l'abbandono alla logica del salvataggio a tutti i costi di strutture partecipate e/o collegate ad Enti pubblici che versano in situazioni di irrimediabile dissesto, escludendo altresì l'ammissibilità di interventi tampone con dispendio di risorse pubbliche, erogate senza un piano industriale e senza una prospettiva che si possa realizzare l'economicità ed efficienza della

gestione nel medio – lungo periodo.

### Proventi straordinari

Proventi Straordinari	31/12/2011	31/12/2012
Plusvalenze da alienazione	3.700	277
Sopravvenienze attive	136.570	29.837
<b>Totale</b>	<b>140.270</b>	<b>30.114</b>

Le sopravvenienze attive sono costituite:

- da € 277 dovute alla vendita di alcune apparecchiature elettroniche mediante fattura del 10 dicembre 2012;
- da € 29.837 sono relative principalmente al pagamento dei canoni di fitto da parte dell'Enel relativi alle annualità dal 1962 al 2011, corrisposte nel 2012 in base all'accordo transattivo sottoscritto il 21 novembre 2012.

### Oneri straordinari

Oneri Straordinari	31/12/2011	31/12/2012
Sopravvenienze passive	57.830	35.000
Minusvalenze patrimoniali	-	-
<b>Totale</b>	<b>57.830</b>	<b>35.000</b>

Le sopravvenienze passive per € 35.000 si riferiscono all'ICI pregressa relativamente a Villa Ersilia.

### ALTRE INFORMAZIONI

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

Qualifica	31/12/2011	Entrate	Uscite	31/12/2012
Dirigenti	-	-	-	-
Quadro	1	-	-	1
Impiegati	1	-	-	1
Operai	2	-	-	2
<b>Totale</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

La forza lavoro al 31/12/2012 è di 4 unità. Rispetto alla situazione dell'esercizio precedente non ci sono state variazioni.

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

DESCRIZIONE	Valore
Compensi spettanti ad amministratori	27.011
Compensi spettanti a sindaci	16.867

**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.

La presente situazione al 31/12/2012, è composta da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico di periodo e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

L'Amministratore Unico