

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 I.V.

ISCRITTA AL R.E.A. DI NAPOLI AL N. 198769

P. IVA N. 01245011216

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2012

REDATTA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2409-TER, PRIMO COMMA, LETT. C), DEL CODICE

CIVILE E DELL'ART. 2429, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

**All'assemblea degli azionisti  
della Società Immobiliare Nuove Terme s.p.a.**

Il Collegio sindacale ha svolto la revisione legale del bilancio di esercizio della Società Immobiliare Nuove Terme SpA al 31/12/2012. La società non ha adottato l'opzione di cui all'art.2435-bis c.c. ed è esonerata dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato. La responsabilità della redazione del bilancio di esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'Amministratore. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio di esercizio e basato sul controllo contabile.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di controllo contabile è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa e riportata a corredo di tale bilancio.

Il bilancio di esercizio è stato redatto in assenza degli ultimi due bilanci di esercizio della controllata Terme di Stabia S.p.A. Per l'esercizio in esame non è pervenuto ufficialmente il bilancio della partecipata, né tantomeno un progetto di bilancio formalmente redatto dall'Organo Amministrativo della stessa come stabilito dal principio contabile n. 202 punto 3.2.e. L'attuale Amministratore ha lasciato intendere la volontà di non voler attuare il processo di ricapitalizzazione così come proposto dall'Amministratore precedente che la subordinava all'omologa di un concordato preventivo, in quanto in conflitto con l'evoluzione normativa e le scelte strategiche del Socio Unico. Tale volontà consente al Collegio sindacale di poter formulare un proprio giudizio, in quanto non influenzato dall'assenza del risultato d'esercizio della partecipata Terme di Stabia.

La S.I.N.T. S.p.A. è in un persistente stato di perdita, dovuto in parte allo squilibrio esistente tra gli "unici ricavi" provenienti dalla controllata ed i costi degli immobili ad essa concessi ed in parte all'inadeguatezza di altre fonti di ricavo necessarie per far fronte ai costi generali della gestione. Dall'esame puntuale dei documenti forniti dall'Amministratore risulta ancora in essere lo stato di squilibrio. Il Socio è già stato messo al corrente in tutte le assemblee tenutesi della difficile situazione economico finanziaria. A margine di questo stato di squilibrio non esiste ancora un piano organico di riassetto dei fondamentali della gestione, anche a prescindere della complessa e delicata problematica delle Terme di Stabia spa. Non essendo, ad oggi, definito un piano di risanamento e di ristrutturazione profonda, il collegio esprime le proprie riserve in merito alla continuità aziendale e sollecita l'organo amministrativo a redigere ed attuare nel più breve tempo possibile un piano industriale di riequilibrio.

A nostro giudizio, ad eccezione dei rilievi appena descritti, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Sint S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31.12.2012.

Il Collegio Sindacale richiama l'attenzione su quanto segue:

- Sullo stato di persistente perdita, dovuto in parte allo squilibrio esistente tra gli "unici ricavi" provenienti dalla controllata ed i costi degli immobili ad essa concessi ed in parte all'inadeguatezza di altre fonti di ricavo necessarie per far fronte ai costi generali della gestione. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'amministratore di SINT spa. E' di nostra competenza il giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art.14, comma 2, lettera 2), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n.39. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n.PR 001 emanato dal C.N.D.C.E.C. e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della SINT spa al 31 dicembre 2012.

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

Signori Azionisti,

questo Collegio sindacale è stato nominato nel corso dell'Assemblea del 8 ottobre 2010.

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

#### **Sintesi e risultati dell'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio 2012**

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

##### Osservanza della legge e dello statuto

Non sono state rilevate attività in contrasto con la legge e con lo statuto sociale.

##### Rispetto dei principi di corretta amministrazione

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

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

##### Adeguatezza e funzionamento dell'assetto organizzativo

La struttura organizzativa nel corso dell'esercizio è rimasta invariata, nonostante le difficoltà economico-finanziarie. Il precedente Amministratore, nei primi mesi del corrente anno ha proceduto al licenziamento di un lavoratore e l'attuale Amministratore è impegnato in verifiche che stabiliranno

le reali esigenze di personale, considerando anche un'ulteriore ridimensionamento della pianta organica, come già più volte segnalato da codesto Collegio sindacale.

Adeguatezza e funzionamento del sistema di controllo interno

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

Adeguatezza e funzionamento del sistema amministrativo-contabile

Il Collegio ha verificato con cadenza trimestrale la corretta tenuta della contabilità aziendale e non ha osservazioni da riportarvi.

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

Il bilancio sottoposto alla vostra approvazione riporta una perdita di € 2.480.156.

Tale perdita è dovuta in prevalenza agli ammortamenti materiali ed immateriali per € 1.529.095.

I dati principali del bilancio sono i seguenti:

**STATO PATRIMONIALE**

ATTIVO		PASSIVO E NETTO	
Immobilizzazioni immateriali	5.672	Patrimonio netto	19.490.882
Immobilizzazioni materiali	26.472.833	Fondi per rischi ed oneri	3.916.818
Immobilizzazioni finanziarie	0	TFR	56.573
Crediti	309.209	Debiti	3.430.856
Disponibilità liquide	200.346	Ratei e risconti	92.931
Ratei e risconti	0		
TOTALE	26.988.060	TOTALE	26.988.060

**CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione	293.587
Costi della produzione	2.656.425
Differenza tra valore e costi della produzione	(2.362.838)
Proventi e oneri finanziari	(112.432)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(0)
Proventi e oneri straordinari	(4.886)

Risultato prima delle imposte	(2.480.156)
Imposte	0
Perdita dell'esercizio	(2.480.156)

### **CONCLUSIONI**

Signori Azionisti,

Alla luce dell'attività di vigilanza e di controllo contabile svolta durante le riunioni collegiali e sulla base dei documenti sottoposti dall'Amministratore Unico il Collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta dell'Amministratore Unico per la copertura della perdita dell'esercizio.

Napoli, 16 settembre 2013

Il Collegio Sindacale

Dott. Pasquale Granato (Presidente)

Dott. Roberto Montagna (Sindaco effettivo)

Dott. Gaetano Natale (Sindaco effettivo)