

**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 controllo

Sede sociale: Castellammare di Stabia (NA)

Viale delle Terme n. 3/5

Capitale sociale Euro 4.277.254,00 interamente versato

Iscritta al R.E.A. di Napoli al n. 198769

Cod.fisc.00607330636- Part.Iva 01245011216

**BILANCIO AL 31.12.2015**





## INDICE

- Organi sociali	pag. 1
<b><u>Relazione sulla gestione</u></b>	pag. 2-4
<b><u>Bilancio al 31.12.2015</u></b>	
- Stato Patrimoniale	pag. 5-8
- Conto Economico	pag. 9-10
- Nota Integrativa	pag. 11-26

## **Relazione Collegio Sindacale**



74

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

*Organi sociali*

**Amministratore Unico**

Dottor Biagio Vanacore Amministratore Unico  
(nominato con assemblea del 9 agosto 2013)

**Collegio Sindacale**

(nominati con assemblea del 25 settembre 2013)

Dott.ssa Stefania Amato	Presidente
Dottor Giovanni Cascone	Sindaco effettivo
Dottor Gennaro Tramparulo	Sindaco effettivo



**SINT S.p.A.**  
**Azionista Unico**  
**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 della situazione al 31/12/2015

**Signori Azionisti**

l'esercizio chiuso al 31/12/2015 di questa società, interamente controllata dal Comune di Castellammare di Stabia, riporta un risultato negativo di € 1.747.213 con un incremento di euro 2.270.169 rispetto all'anno precedente poiché nel 2014 è stata contabilizzata la sopravvenienza attiva di euro 3.394.000 relativa all'eliminazione del fondo per ripianamento perdite delle partecipata Terme di Stabia.

Si evidenzia inoltre che hanno inciso notevolmente sui costi di bilancio gli ammortamenti materiali pari ad € 1.342.282, dovuti principalmente agli ammortamenti sul maggior valore degli immobili, per € 1.276.362, 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

Inoltre nel 2015 non sono stati considerati i canoni di fitto del Complesso Termale in quanto Terme di Stabia è stata dichiarata fallita il 23 marzo 2015.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2015 è pari ad € 16.576.645 compresa la presenza in bilancio di una riserva patrimoniale di € 13.523.648 riveniente dalla rivalutazione dei beni effettuata al 31.12.2008.

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 dal 1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015.

Si sottolinea che i canoni di fitto relativi ad alcuni terreni in zona Cannetiello non sono in grado di coprire i costi gestionali propri della società, nonché il pagamento dei mutui ed il pagamento dell'IMU sugli immobili e i debiti pregressi della società.

La società ha attivato, in data 18 luglio 2015, il parcheggio in Viale delle Puglie- zona Cannetiello.

Attività istituzionali

Per quanto attiene al ruolo di Azionista di Terme di Stabia, la SINT che detiene il 98,1% del pacchetto azionario, ha deliberato, insieme al Comune di Castellammare di Stabia che detiene l'altro 1,9% del pacchetto azionario, la messa in liquidazione della società il 2 dicembre 2013. La società Terme di Stabia è stata dichiarata fallita in data 23 marzo 2015 non essendo passato il piano concordatario presentato al Tribunale di Torre Annunziata.

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.

Tale complesso immobiliare per tutto il 2015 è stato detenuto dal curatore fallimentare di Terme di Stabia in liquidazione ed è stato riconsegnato alla società con verbale del 7-8 marzo 2016.

La SINT, oltre al patrimonio immobiliare del Complesso "Nuove Terme" possiede anche l'albergo delle Terme che è stato messo in vendita mediante procedura ad evidenza pubblica, in ottemperanza alla delibera comunale n. 56 del 2014 ed all'assemblea dei soci del 10 giugno 2014. La gara per la vendita della suddetta struttura alberghiera è andata deserta sia al primo incanto che al secondo incanto.



70

### Andamento complessivo e settoriale della gestione

Passando all'analisi del risultato conseguito, si sottolinea che sulla perdita del 2015 hanno inciso soprattutto gli ammortamenti materiali e gli oneri diversi di gestione che riguardano principalmente l'IMU e la Tasi.

### Investimenti

Nel corso del 2015 sono state acquistate per un importo di € 37.500 le apparecchiature per l'automazione del parcheggio sito in Viale delle Puglie.

### Ricavi

I ricavi dell'esercizio per complessivi € 46.124 riguardano principalmente fitti attivi per € 35.082 e altri ricavi per € 11.042.

I fitti attivi riguardano il fitto del parcheggio retrostante l'Hotel delle Terme per € 15.000 e fitto di alcuni terreni in zona Cannetiello per € 20.082.

Gli altri ricavi si riferiscono principalmente agli incassi del parcheggio sito in Viale delle Puglie che è stato attivato in data 18 luglio 2015.

### Costi

I costi della produzione sono dovuti:

- materiali di consumo € 793;
- a servizi di € 50.850;
- costi del personale per € 67.965;
- ammortamenti per € 1.342.282;
- accantonamenti per rischi e oneri per € 13.335;
- oneri diversi di gestione per € 201.996.

### Proventi ed oneri finanziari

Gli oneri finanziari di € 98.560 rappresentano gli interessi passivi, per il periodo in esame, sul mutuo ipotecario MPS, sul finanziamento BNL, sul finanziamento del Comune di Castellammare di Stabia e gli interessi di mora.

### Rettifiche di valore di attività finanziarie

Non è stata effettuata ulteriore rettifica di valore delle immobilizzazioni finanziarie oltre il suo azzeramento come meglio specificato nel bilancio chiuso al 31.12.2013 e al 31.12.2014.

### Personale

L'organico della società è composto da due unità di cui un quadro e un operaio.

L'attuale amministratore ha dovuto procedere al licenziamento dell'impiegato amministrativo, a causa della difficile situazione finanziaria della società.

Il dipendente ha fatto ricorso al licenziamento presso il Tribunale di Torre Annunziata - Sezione Lavoro - il cui giudice ha dichiarato, con ordinanza del 6.05.2015, l'illegittimità del licenziamento, condannando la SINT al pagamento di una indennità risarcitoria pari a tre mensilità dell'ultima retribuzione globale di fatto ed al pagamento delle spese di lite.

Inoltre, in considerazione della situazione della società sia da un punto di vista finanziario che dal punto di



vista gestionale è stata richiesta, fino a maggio 2015, la cassa integrazione per i dipendenti in essere.

Proposte all'Assemblea degli Azionisti

Signori Azionisti,

esaurita l'esposizione dei dati numerici e delle relazioni che li accompagnano, si sottopone alla Vostra attenzione la situazione al 31 dicembre 2015, che espone una perdita di € 1.747.213.

Si propone di ripianare tale perdita di € 1.747.213 mediante l'utilizzo della riserva di rivalutazione ex legge n. 2/2009.

L'Amministratore Unico



**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

Situazione al 31/12/2015

**Stato patrimoniale attivo** 31/12/2015 31/12/2014

**A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

**B) Immobilizzazioni**

*I. Immateriali*

- 1) Costi di impianto e di ampliamento
- 7) Altre

*II. Materiali*

1) Terreni e fabbricati	22.165.140	23.459.556
2) Impianti e macchinario	263.630	268.672
3) Attrezzature industriali e commerciali	23.400	28.600
4) Altri beni	0	124
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	22.452.170	23.756.952

*III. Finanziarie*

1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	0	0
	0	0

**Totale immobilizzazioni** 22.452.170 23.756.952

**C) Attivo circolante**

*II. Crediti*

1) Verso clienti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	16.350	11.350
	16.350	11.350
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE - "SOCIETA' IMMOBILIARE  
NUOVE TERME DI STABIA S.P.A." - C.F.: 00307330636



4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	6.022		
- oltre 12 mesi			
		6.022	
5) Verso altri			
- entro 12 mesi	37.407		36.596
- oltre 12 mesi	1.412		1.412
		38.819	38.008
		61.191	49.358
<i>IV. Disponibilità liquide</i>			
1) Depositi bancari e postali		676	493
3) Denaro e valori in cassa		2.538	10
		3.214	503
<b>Totale attivo circolante</b>		<b>64.405</b>	<b>49.861</b>

**D) Ratei e risconti**

- vari			
<b>Totale attivo</b>		<b>22.516.575</b>	<b>23.806.813</b>

**Stato patrimoniale passivo**

31/12/2015

31/12/2014

**A) Patrimonio netto**

I. Capitale

4.277.254

4.277.254

IV. Riserva legale

27.648

VII. Altre riserve

Riserva straordinaria o facoltativa

495.308

Versamenti in conto capitale

Riserva rivalutazione (legge n. 2/2009)

13.523.648

13.523.648

18.323.858

17.800.902

VIII. Utili (perdite) portati a nuovo

IX. Utile o perdita d'esercizio

(1.747.213)

522.956

**Totale patrimonio netto****16.576.645****18.323.858****B) Fondi per rischi e oneri**

2) Fondi per imposte, anche differite

340.721

327.385

3) Altri

1.028.524

1.028.524

**Totale fondi per rischi e oneri****1.369.245****1.355.909****C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato**

67.521

62.063

**D) Debiti**

4) Debiti verso banche

- entro 12 mesi

871.580

506.376

- oltre 12 mesi

1.145.624

1.434.955

2.017.204

1.941.331

7) Debiti verso fornitori

- entro 12 mesi

658.085

591.575

- oltre 12 mesi

658.085

591.575

9) Debiti verso imprese controllanti

- entro 12 mesi

- oltre 12 mesi

346.790

346.790

327.890

327.890

12) Debiti tributari

- entro 12 mesi

115.731

85.311

- oltre 12 mesi

115.731

85.311

13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza

Sociale

- entro 12 mesi

87.294

65.352

- oltre 12 mesi

87.294

65.352

14) Altri debiti

- entro 12 mesi

1.233.806

993.764

- oltre 12 mesi





<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	35.082	35.082
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	11.042	505
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>46.124</b>	<b>35.587</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	793	30
7) Per servizi	50.850	35.000
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	46.999	55.127
b) Oneri sociali	15.263	15.019
c) Trattamento di fine rapporto	5.703	7.532
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi		
	67.965	77.678
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.342.282	1.357.579
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante		324.288
	1.342.282	1.681.867
12) Accantonamenti per rischi	13.335	833.091
14) Oneri diversi di gestione	201.996	191.911
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.677.221</b>	<b>2.819.577</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>(1.631.097)</b>	<b>(2.783.990)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti:		
- altri	811	818
	810	818



	811	818
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari:</i>		
- altri	98.560	82.246
	98.560	82.246
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(97.749)</b>	<b>(81.428)</b>

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

<i>19) Svalutazioni:</i>		
a) di partecipazioni		
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**E) Proventi e oneri straordinari**

<i>20) Proventi:</i>		
- Plusvalenze da alienazione		3.394.000
- Sopravvenienze attive		
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		3.394.000
<i>21) Oneri:</i>		
- varie	18.367	5.626
	18.367	5.626
<b>Totale delle partite straordinarie</b>	<b>18.367</b>	<b>3.388.374</b>

<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>	<b>(1.747.213)</b>	<b>522.956</b>
<i>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>		
a) Imposte correnti		
<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(1.747.213)</b>	<b>522.956</b>

Amministratore Unico



**S.I.N.I. 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 31.12.15**  
**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 31.12.2015, 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.

**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 31/12/2015 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 all'art. 2477 sexies si rinvia al bilancio del Comune di Castellibate 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:

VOCI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	PERIODO
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:

VOCI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Aliquote %
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.





## 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 pari a zero.

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2014	Incrementi/Decrementi	Ammortamenti dell'esercizio	Valore al 31/12/2015
Spese Societarie	-			-
Sito web	-		-	-
Progetto antincendio Terme				-
Spese riordino catastale	-		-	-
Costi di privatizzazione				-
<b>Totale</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.

Immobilizzazioni	Legge 576/75	Legge 72/83	Legge 413/91	Legge 2/09	TOTALE
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	azioni	Fondo Ammortamento	31/12/2014	decrementi	periodo	Ammortamento	2015
Tenoni	315.349		-	315.349		-	-	315.349
Hotel delle Terme	683.359	3.886.767	1.762.791	2.807.335	-		1.762.791	2.807.335
Complesso Termale	1.994.681	30.365.817	12.023.626	20.336.872		1.294.416	13.318.042	19.042.456
Terreni e Fabbricati	2.993.389	34.252.584	13.786.417	23.459.556	-	1.294.416	15.080.833	22.165.140
Hotel delle Terme	592.989	151.289	684.370	-	59.908	-	684.370	-
Complesso Termale	2.753.567	713.689	3.516.178	268.672	317.594	40.822	3.557.006	227.850
Parcheggio zona Cannatello	37.500		-	37.500		1.720	1.720	35.780
Impianti e macchinari	3.384.056	864.978	4.200.548	306.172	257.886	42.542	4.243.090	263.630
Mobili e arredi	41.889		41.889	-	-	-	41.889	-
Macchine d'ufficio	12.564	5.709	6.731	124		124	6.855	-
Attrezzature diverse	347.815	379.096	688.911	28.600		5.200	704.111	23.400
Attrezzature industriali e commerciali	402.268		747.531	28.724	-	5.324	752.855	23.400
Immobilizz. Materiali in corso	317.594		-	-	317.594	-	-	-
Immobilizz. Materiali	7.087.307		18.734.496	23.794.482	59.908	1.342.282	20.076.778	22.452.170

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali pari ad € 1.342.282 sono dovuti per € 1.276.362 ai maggiori ammortamenti civilistici, non deducibili ai fini fiscali, determinati dalla rivalutazione dei beni immobili operata ai sensi della legge n. 2/2009.

Nel 2015 è stato effettuato un investimento di euro 37.500 per attivare il parcheggio in Viale delle puglie di proprietà della SINT. Gli ammortamenti relativi pari ad euro 2.062 sono stati calcolati in base alle aliquote sopraindicate e in quota parte in base al periodo di attività in quanto lo stesso è stato inaugurato il 18 luglio 2015.

Non sono stati effettuati ammortamenti sul fabbricato denominato "Hotel delle Terme" in quanto nel periodo in esame non è stata svolta alcuna attività e lo stesso presenta un forte stato di degrado. In particolare si riferisce che l'immobile de quo è inutilizzato ed inutilizzabile, e ciò non per un fattore temporaneo; il suo stato di assoluta inagibilità ne determina il prolungato inutilizzo, e che quindi legittima la sospensione del processo di ammortamento, così come statuito dai principi contabili "l'ammortamento va sospeso per i cespiti che non verranno utilizzati per lungo tempo, obsoleti o da alienare" (OIC 16, par.73).

## 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 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2015
Partecipazioni in imprese controllate				

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalla partecipazione nella controllata Terme di Stabia S.p.a. in liquidazione, il cui valore al 31.12.2015 è pari ad euro zero.  
La controllata Terme di Stabia è stata dichiarata fallita in data 23 marzo 2015.

**ATTIVO CIRCOLANTE**

**CREDITI**

Il saldo al 31/12/2015 è pari ad € 61.191 e riguarda crediti con scadenza entro i 12 mesi per € 59.779 e crediti con scadenza oltre 12 mesi per € 1.412. La voce ha subito un incremento rispetto al 31.12.2014, in quanto sono stati svalutati completamente i crediti nei confronti della partecipata Terme di Stabia, come specificato meglio nella sezione crediti e come si evince dalla tabella di seguito:

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Crediti verso clienti	11.350	21.350	16.350	16.350
Crediti verso controllate	0			0
Crediti verso controllanti	0			0
Ritenute subite su int. Attivi	0	-		0
Erario c/anticipo TFR	0		-	0
Erario c/IVA	0	9.132	3.110	6.022
Erario c/IRAP	0			0
Crediti vari	36.596	811		37.407
Crediti per Canoni di noleggio anticipati	1.154		-	1.154
Depositi cauzionali	258	-		258
<b>Totali</b>	<b>49.358</b>	<b>31.293</b>	<b>3.110</b>	<b>61.191</b>

Le voci più rilevanti sono costituite 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 31.12.2015 in quanto non sono stati versate le quote TFR dal 2010.

**Crediti verso Clienti**

La voce ammonta ad euro 16.350 ed è riferito ad un credito nei confronti degli alberghi Aba che hanno in fitto un appezzamento di terreno in zona Cannetiello ad uso parcheggio.

### Crediti verso Controllate

I crediti verso controllate sono pari ad euro zero in quanto prudenzialmente, considerato che il Tribunale di Torre Annunziata, in data 23 marzo 2015, ha dichiarato fallita la partecipata Terme di Stabia si è proceduto alla completa svalutazione dei crediti nei confronti della suddetta partecipata, appostando un apposito fondo svalutazioni crediti-

Descrizione	31/12/2014	31/12/2015
Canoni fatturati	0	0
Fatture da emettere		0
Finanziamento infruttifero Terme		0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Il saldo di € 3.214 rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data del 31.12.2015.

Descrizione	01/01/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Banco di Napoli c/c	0	29.230	28.863	367
MPS c/c	492	501	685	308
BNL c/c	0			0
BNL c/c vincolato	1			1
Denaro e altri valori in cassa	10	13.547	11.019	2.538
Arrotondamento	-			-
<b>Totale</b>	<b>503</b>			<b>3.214</b>

### PATRIMONIO NETTO

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

#### 2013

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2012	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2013
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	17.693.784		(2.480.156)	15.213.628
Utili (perdite) port. a nuovo	-			-
Utile (perdita) di periodo	(2.480.156)	(1.689.980)	2.480.156	(1.689.980)



<b>Totale</b>	<b>19.490.882</b>	<b>(1.689.980)</b>		<b>17.800.902</b>
---------------	-------------------	--------------------	--	-------------------

#### 2014

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2013	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2014
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	15.213.628		(1.689.980)	13.523.648
Utili (perdite) port. a nuovo	-			-
Utile (perdita) di periodo	(1.689.980)	522.956	1.689.980	522.956
<b>Totale</b>	<b>17.800.902</b>	<b>522.956</b>		<b>18.323.858</b>

#### 2015

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2015
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale	-	27.648		27.648
Riserva straordinaria	-	495.308		495.308
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	-			-
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	13.523.648			13.523.648
Utili (perdite) port. a nuovo	-			-
Utile (perdita) di periodo	522.956	(1.747.213)		(1.747.213)
<b>Totale</b>	<b>17.800.902</b>	<b>(1.224.257)</b>		<b>16.576.645</b>

Gli incrementi sono dovuti all'utile dell'esercizio precedente che è stato destinato a riserva legale e riserva facoltativa mentre i decrementi sono dovuti al risultato economico del periodo in esame.

#### FONDI PER RISCHI E ONERI

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2015
Fondo per imposte relative a possibili avvisi di accertamento in rettifica	327.385	13.336		340.721
Altri	1.028.524			1.028.524
<b>Totale</b>	<b>1.355.909</b>	<b>13.336</b>	<b>-</b>	<b>1.369.245</b>



Il saldo al 31/12/2015 di € 1.369.245 risulta costituito dal fondo per imposte per € 340.721 relative ad oneri fiscali, accantonato nell'esercizio 2007, incrementato di € 69.056 nel 2011, di € 35.000 nel 2012 e di € 7.488 nel 2014 e di € 13.336 nel 2015 al fine di adeguarlo al valore del debito stimato e da altri fondi per € 1.028.524. Gli altri fondi di € 1.028.524 sono relativi alle vertenze pendenti nei confronti di fornitori, professionisti ed altri.

### TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La variazione è così costituita:

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2015
Fondo TFR	62.063	5.458		67.521
<b>Totale</b>	<b>62.063</b>	<b>5.458</b>		<b>67.521</b>

Il fondo accantonato di € 67.521 rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2015 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo TFR è stato incrementato di € 5.458 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 però a causa di mancanza di liquidità non ha versato le quote a partire dal 2010.

### DEBITI

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

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015
Mutui ipotecari bancari	1.714.968	1.776.713
entro 12 mesi	450.414	740.300
oltre 12 mesi	1.264.554	1.036.413
Debiti verso Banche	226.363	240.491
Debiti verso fornitori	258.609	297.831
Fatture da ricevere	332.966	360.254
Debiti verso imprese controllanti	327.890	346.790
Personale c/retribuzioni	110.738	145.710
Erario c/ritenute su redditi di lavoro dipendente e collaboratori	40.085	57.453
Erario c/ritenute su redditi di lavoro autonomo	7.453	10.680
INPS	49.741	71.570
INPS collaboratori	7.417	7.417
INPS rateizzo contributi	5.540	5.540
INAIL	2.654	2.767
Debiti Iva	23.528	29.016
Altri debiti tributari	14.245	18.582
Debiti per indennità fine locazione	110.000	110.000
Debiti v/Equitalia ICI 2002	37.800	37.800
Debito ICI e IMU	649.153	829.941
Compenso amministratori	22.030	34.030
Altri debiti	64.043	76.325
<b>Totale debiti</b>	<b>4.005.223</b>	<b>4.458.910</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 non ha pagato le rate di mutuo scadute nel 2012, nel 2013 e nel 2014 a causa della mancanza di liquidità;
- dal debito verso banche per € 240.491 relativo principalmente al finanziamento BNL sottoscritto con atto del Notaio Nicola Capuano l'11 novembre 2011. Tale finanziamento di € 350.000 è stato reso disponibile 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; le suddette quote vincolate sono state utilizzate per pagare gli interessi di preammortamento e le rate scadute 2013 e 2014;
- dal debito verso fornitori per € 658.085;
- dal debito verso imprese controllanti per € 346.790 relative al finanziamento del Comune di Castellammare di Stabia, erogato nell'agosto del 2011 in ottemperanza della Delibera di Giunta n. 125/2011, comprensivo degli interessi maturati da agosto 2011 al 31 dicembre 2015;
- dal debito verso dipendenti per retribuzioni non pagate per euro 145.710;
- 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, da pagare in due tranches: una di euro 40.000 entro il 31 dicembre 2013 e la seconda di euro 70.000 entro il 30 giugno 2014;
- dal debito ICI di € 829.941 che rappresenta il debito relativo all'ICI 2010 e 2011 e all'IMU 2012, 2013, 2014 e 2015.

#### **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 € 44.254 e sono relativi a risconti passivi per € 41.983 e ratei passivi per € 2.272.

I risconti passivi si riferiscono:

- per € 18.750 ad anticipazioni da parte della PROMINVEST srl dei canoni di fitto dal 2015 al 2016 della zona parcheggio retrostante l'Hotel delle Terme;
- per € 23.233 relativi ai canoni di fitto Enel dal 2016 al 2061 in seguito all'accordo sottoscritto il 21 novembre 2012.

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

DESCRIZIONE	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Ratei passivi	2.273	2.272	2.273	2.272
Risconti passivi	57.487	-	15.505	41.982
<b>Ratei e Risconti Passivi</b>	<b>59.760</b>	<b>2.272</b>	<b>17.778</b>	<b>44.254</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.

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
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	31/12/2014	31/12/2015
Canoni di locazione attivi	35.082	35.082
<b>TOTALE</b>	<b>35.082</b>	<b>35.082</b>

### Ripartizioni per attività

Canoni di locazione attivi € 35.082

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

DESCRIZIONE	31/12/2014	31/12/2015
Fitti Complesso Termale		
Fitti Prominvest srl	15.000	15.000
Fitti ABA(Hotel dei Congressi): zona Cannetiello	17.500	17.500
Fitti Comune di C/mare: zona Cannetiello	2.582	2.582
<b>TOTALE</b>	<b>35.082</b>	<b>35.082</b>

I fitti del Complesso termale, così come nel 2014, non sono stati contabilizzati in quanto la società che gestiva il complesso è fallita e pertanto il complesso stesso per tutto il 2015 è stato in capo alla curatela fallimentare.

Il complesso immobiliare è stato restituito alla SINT con verbali del 7-8 marzo 2016.

### Altri ricavi e proventi

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2014	31/12/2015
Altri ricavi	505	11.042
<b>TOTALE</b>	<b>505</b>	<b>11.042</b>

Gli altri ricavi sono dovuti per € 505 per il canone di fitto 2015 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 e per € 10.537 dovuti ai ricavi del parcheggio in zona Cannetiello, inaugurato in data 18 luglio 2015.

### Costi della produzione

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2014	31/12/2015
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	30	793
Per servizi	35.000	50.850
Per godimento beni di terzi	0	
Per il personale	77.678	67.965
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali		
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	1.357.579	1.342.282
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni materiali		
Svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante	324.288	
Accantonamenti per rischi	833.091	13.335
Oneri diversi di gestione	191.911	201.996
<b>TOTALE</b>	<b>2.819.577</b>	<b>1.677.221</b>

Le principali voci dei costi di produzione sono rappresentati dagli ammortamenti materiali per € 1.342.282 dovuti soprattutto ai maggiori ammortamenti civilistici per € 1.294.416, non deducibili ai fini fiscali, determinati dalla rivalutazione dei beni immobili operata ai sensi della legge n. 2/2009, dai costi per servizi per € 50.850, dal costo del personale per € 67.965 che ha subito una riduzione in quanto il personale è stato in cassa integrazione parziale e dagli oneri diversi di gestione per € 201.996.

La composizione dei costi per servizi è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2014	31/12/2015
Spese telefoniche	1.375	1.405
Manutenzioni e assistenza software	1.383	985
Spese per servizi bancari	1.004	844
Spese postali	5	1
Contributi cassa previdenza	718	1.070
Consulenze professionali, spese legali e notarili	7.535	20.835
Compenso Amministratori	12.000	12.000
Compenso Sindaci	10.500	10.500
Altre	480	3.210
<b>TOTALE</b>	<b>35.000</b>	<b>50.850</b>

### Oneri diversi di gestione

Gli Oneri diversi di gestione ammontano ad € 201.996 e sono costituiti principalmente dall'IMU sugli Immobili per l'anno 2015, pari ad € 180.787 e dalla TASI per € 11.626.

### Proventi e oneri finanziari

Altri proventi finanziari	31/12/2014	31/12/2015
Interessi attivi polizza UNIPOL	818	811
Interessi attivi c/c		-
<b>Totale</b>	<b>818</b>	<b>811</b>

I proventi finanziari di € 811 sono dovuti agli interessi maturati sulla polizza Unipol stipulata per il TFR



dei dipendenti.

**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>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>
Interessi su finanziamento bancario	7.104	5.957
Interessi di preammortamento		
Interessi di mora su finanziamenti e mutui	1.147	7.796
Interessi su fin. del Comune	4.888	18.900
Interessi passivi mutuo	65.996	61.746
Interessi passivi v/erario e inps	1.897	4.157
Interessi passivi v/fornitori	1.204	
Interessi passivi c/c	10	4
<b>Totale</b>	<b>82.246</b>	<b>98.560</b>

Gli interessi di mutuo di € 6.746 si riferiscono agli interessi per l'anno 2015 sul mutuo ipotecario MPS di € 2.000.000. Gli interessi sul finanziamento del Comune di € 18.900 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>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>
Svalutazioni di partecipazioni	-	-
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Proventi straordinari**

<b>Proventi Straordinari</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>
Plusvalenze da alienazione		
Sopravvenienze attive	3.394.000	-
<b>Totale</b>	<b>3.394.000</b>	<b>-</b>

**Oneri straordinari**

<b>Oneri Straordinari</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>
Sopravvenienze passive	5.626	18.367
Minusvalenze patrimoniali	-	
<b>Totale</b>	<b>5.626</b>	<b>18.367</b>

Le sopravvenienze passive per € 18.367 si riferiscono principalmente a sanzioni e imposte di anni precedenti.



## ALTRE INFORMAZIONI

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

Qualifica	31/12/2014	Entrate	Uscite	31/12/2015
Dirigenti	-	-	-	-
Quadro	1	-	-	1
Impiegati	-	-	-	-
Operai	1	-	-	1
<b>Totale</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

La forza lavoro al 31/12/2015 è pari a 2 unità, un quadro e un operaio.

Nel 2015 la società ha richiesto e usufruito della cassa integrazione in deroga a tempo ridotto per 5 mesi.

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

DESCRIZIONE	Valore
Compensi spettanti ad amministratori	12.000
Compensi spettanti a sindaci	10.500

**Art. 2427 co. 1 n. 18** - la società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili né titoli similari.

**Art. 2427 co. 1 n. 19** - la società non ha emesso altri strumenti finanziari.

**Art. 2427 co. 1 n. 19 bis** - non esistono poste in bilancio di cui alla presente disposizione.

**Art. 2427 co. 1 n. 20** – non ci sono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

**Art. 2427 co. 1 n.21** - non ci sono finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

**Art. 2427 co. 1 n.22** - non esistono poste in bilancio di cui alla presente disposizione.

**Art. 2427 co. 1 n.22 bis** - esistono poste in bilancio di cui alla presente disposizione, precisamente relativa ad altri ricavi.

## Imposte dell'esercizio

Non sono state accantonate imposte dirette IRES e IRAP in quanto non dovute, come si rileva dai seguenti prospetti di determinazione delle imposte:

<b>IRES</b>		
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>(1.747.213)</b>
<b>Variazioni in aumento</b>		
IMU	144.630	
Telefoniche	281	



Interessi passivi eccedenti ROL	97.749	
Amm.to immobili quota non deducibile	1.276.362	
Accant.fondo imposte e tasse	13.335	
Sanzioni	7.815	
Sopravvenienze passive	18.637	
<b>Totale Variazioni in aumento</b>		<b>1.558.809</b>
Variazioni in diminuzione		
Sopravvenienze attive non tassabili		
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>		
<b>Utile (perdita) fiscale</b>		<b>(188.404)</b>
<b>Imponibile IRES (negativo)</b>		<b>(188.404)</b>
<b>IRES</b>		<b>0</b>

<b>IRAP</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		<b>46.124</b>
Ricavi delle vendite	35.082	
Altri ricavi e proventi	11.042	
<b>B) Costi della produzione (deducibili)</b>		<b>(319.559)</b>
Per materie prime, di consumo, etc.	793	
Per Servizi	50.850	
Godimento beni di terzi		
Ammortamenti	65.920	
Variazione Rimanenze		
Oneri diversi di gestione	201.996	
<b>A - B</b>		<b>(273.435)</b>
Deduzioni contributi prev.li ed ass.li		(14.224)
Deduzione forfetaria art.11 D.Lgs 446/97		(36.000)
<b>Imponibile IRAP (negativo)</b>		<b>(323.659)</b>
<b>IRAP</b>		<b>0</b>

La presente situazione al 31/12/2015, è composta dallo Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico di periodo e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

L'Amministratore Unico  
(Biagio Vanacore)



**CLNT CDA**

**AZIONISTA UNICO**

**COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA**

**SOCIETA' 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 DELLE IMPRESE DI NAPOLI - C.F. E N. ISCRIZIONE 00607330636**

**CAPITALE SOCIALE EURO 4.277.254 I.V.**

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

**P.IVA N.01245011216**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2015**

**REDATTA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2049 -TER, PRIMO COMMA, LETT.C),**

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

*[Faint signature]*  
*[Signature]* *[Signature]*



~~RELAZIONE DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 24 DEL DECRETO LEGISLATIVO 27~~

GENNAIO 2010 N.39

**All'assemblea degli azionisti  
della Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A.**

Il Collegio Sindacale, nominato in data 25/09/2013, ha svolto la revisione legale del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2015 della "Società Immobiliare Nuove Terme Spa". La società non ha adottato l'opzione di cui all'art. 2435-bis c.c ed è esonerata dall'obbligo della 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. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio di esercizio e basato sulla revisione legale 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 di 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 del suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute 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.

Il collegio evidenzia che il bilancio al 31.12.2015 chiude con una perdita di euro 1.747.213,00 e pertanto ribadisce che continua a persistere lo stato di squilibrio economico, dovuto soprattutto allo sbilancio esistente tra gli esigui ricavi ed i costi la cui voce principale è costituita dagli ammortamenti degli immobili.

Si ribadisce altresì che tale situazione è aggravata dal fatto che la società controllata Terme di Stabia Spa, in liquidazione dal 02 dicembre 2013, è stata dichiarata fallita in data 19 marzo 2015, pertanto viene a mancare la principale, anche se inadeguata, fonte di ricavi rappresentata dai canoni di fitto del complesso termale.

Nel corso dell'anno 2015 l'organo amministrativo su sollecitazioni di questo collegio aveva predisposto un piano di rilancio al quale era stato dato parere favorevole purché prontamente attuato nel breve periodo.

Il piano di rilancio prevedeva che il risanamento economico e finanziario della SINT si sarebbe realizzato attraverso le fasi seguenti:

- la vendita del complesso immobiliare denominato Hotel delle Terme per ripianare tutte le posizioni debitorie, peraltro formatesi prima dell'insediamento



del nuovo amministratore unico e di questo collegio, e che al 31.12.2015  
state stimate in € 4.000.000,00 (quattro milioni di euro);

- l'attivazione del parcheggio in Viale delle Puglie – Zona Cannetiello che avrebbe dovuto ridare redditività alla gestione caratteristica;
- Infine la gestione dell'ingente patrimonio rappresentato dal complesso delle nuove terme, avrebbe dovuto determinare proventi annui per € 400.000,00 derivanti dall'affitto del complesso termale a terzi.

Ad oggi purtroppo il piano di cui sopra è stato realizzato in minima parte; infatti è stato attivato il solo parcheggio che tra l'altro non ha prodotto neanche i ricavi preventivati. Il bando di vendita dell'Hotel delle Terme è andato per due volte deserto e non è stata ancora avviata la procedura di fitto del complesso immobiliare delle Nuove Terme.

La SINT, pertanto, continua a trovarsi in quel persistente stato di squilibrio economico dovuto al fatto che i ricavi non coprono nemmeno i costi generali della gestione e persiste lo squilibrio finanziario dovuto alla mancanza di liquidità per far fronte al forte indebitamento. Tale situazione è stata tra l'altro messa in evidenza dall'amministratore unico con una dettagliata relazione di aggiornamento sulle criticità, inviata al collegio in data 31.03.2016; da tale documento si evince che tali criticità risalgono per lo più a gestioni passate.

Il presente collegio tiene a sottolineare che il principale problema della Sint è rappresentato dallo squilibrio finanziario che come da piano di rilancio si dovrebbe risolvere nell'immediato futuro con la vendita dell'hotel delle Terme.

Tutto ciò considerato, il collegio non può che esprimere, così come già rilevato in passato, le proprie riserve in merito alla continuità aziendale e sollecita l'organo amministrativo nel più breve tempo possibile ad attuare il 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 31.12.2015.

La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'Amministratore di SINT S.p.A. 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. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della SINT S.p.A. al 31 dicembre 2015.



~~RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEL 25 SETTEMBRE 2013~~

**DELL'ART.2429 C.C**

Signori Azionisti,

questo Collegio sindacale è stato nominato nel corso dell'Assemblea del 25 settembre 2013.

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 2015**

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, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale

**Rispetto dei principi di corretta amministrazione.**

Abbiamo acquisito dall'amministratore unico, durante gli incontri svolti, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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'operato dell'Amministratore attività contrarie ai principi di corretta amministrazione.

**Adeguatezza a funzionamento dell'assetto organizzativo.**

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire



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.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dal responsabile amministrativo dott.ssa D'Andrea e dall'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire

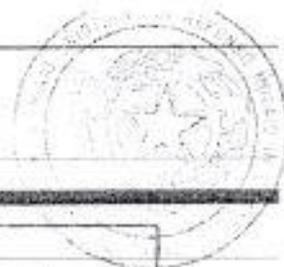
Proposte in ordine di bilancio, alla sua approvazione e alle materie di competenza del collegio sindacale.

Il bilancio sottoposto alla vostra approvazione riporta una perdita di € 1.747.213,00.

I dati principali del bilancio sono i seguenti:

**STATO PATRIMONIALE**

ATTIVO		PASSIVO E NETTO	
Immobilizzazioni immateriali	0	Patrimonio netto	16.576.645
Immobilizzazioni materiali	22.452.170	Fondi per rischi ed oneri	1.369.245
Immobilizzazioni finanziarie	0	TFR	67.521
Crediti	61.191	Debiti	4.458.910
Disponibilità liquide	3.214	Ratei e risconti	44.254
Ratei e risconti			
<b>TOTALE</b>	<b>22.516.575</b>	<b>TOTALE</b>	<b>22.516.575</b>



**CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione	46.124
Costi della produzione	1.677.221
Differenza tra valore e costi della produzione	(1.631.097)
Proventi e oneri finanziari	(97.749)
Rettifiche di valore e di attività finanziarie	(0)
Proventi e oneri straordinari	
Risultato prima delle imposte	(1.747.213)
Imposte	0
PERDITA DELL'ESERCIZIO	1.747.213

**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 2015, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta dell'Amministratore Unico per la copertura della perdita d'esercizio.

C/mare di Stabia, 15 aprile 2016

Dott. Stefania Amato (Presidente)

Dott. Giovanni Cascone (Sindaco effettivo)

Dott. Gennaro Tramparulo (Sindaco Effettivo)

