

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

**Azionista Unico
Comune di Castellammare di Stabia**

Sede sociale: Castellammare di Stabia (NA)

Viale delle Terme n. 3/5

Capitale sociale Euro 4.277.254,00 interamente versato

Registro delle Imprese di Napoli n. 243/58

Camera di Commercio di Napoli n. 198769

Cod.fisc.00607330636- Part.Iva 01245011216

BILANCIO AL 31.12.2008

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

Organi sociali

Amministratore Unico

Rag. **Anna Somma**

Amministratore Unico

Collegio Sindacale

(Triennio 2007/2009 nominato
dall'assemblea del 30 agosto 2007)

D.ssa **Domenica Grifo**

D.ssa **Tiziana Agata Di Filippo**

Dottor **Francesco Paolo Coda**

Presidente

Sindaco effettivo

Sindaco effettivo

Dottor **Michele Starace**

Dottor **Gianfranco Esposito**

Sindaco supplente

Sindaco supplente

**Società di revisione e controllo
contabile**

(Triennio 2006-2008 incarico rinnovato
dall'assemblea del 9.11.2006)

Baker Tilly Consulaudit
Via Cristoforo Colombo 456

Roma

S.I.N.T. 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

Bilancio al 31/12/2008

Stato patrimoniale attivo	31/12/2008	31/12/2007
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		2.000.000
(di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	2.447	3.319
7) Altre	38.352	
	40.799	3.319
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	31.564.701	632.441
2) Impianti e macchinario	383.232	244.273
4) Altri beni	1.642	1.371
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		149.063
	31.949.575	1.027.148
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	865.039	1.998.230
	865.039	1.998.230
Totale immobilizzazioni	32.855.413	3.028.697
C) Attivo circolante		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	37.991	
- oltre 12 mesi		
	37.991	
	37.991	

2)	Verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi	1.107.199	746.000
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
		1.107.199	746.000
4)	Verso controllanti		
	- entro 12 mesi	503.099	3.099
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
		503.099	3.099
4-bis)	Per crediti tributari		
	- entro 12 mesi	23.885	14.144
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
		23.885	14.144
5)	Verso altri		
	- entro 12 mesi	22.239	16.884
	- oltre 12 mesi	1.297	1.297
		<hr/>	<hr/>
		23.536	18.181
		<hr/>	<hr/>
		1.695.710	781.424
<i>IV.</i>	<i>Disponibilità liquide</i>		
1)	Depositi bancari e postali	1.581.245	443.845
		535	684
3)	Denaro e valori in cassa	<hr/>	<hr/>
		1.581.780	444.529
Totale attivo circolante		3.277.490	1.225.953
D) Ratei e risconti			
	- vari	520	
		<hr/>	<hr/>
		520	
Totale attivo		36.133.423	6.254.650

Stato patrimoniale passivo

31/12/2008

31/12/2007

A) Patrimonio netto			
I.	Capitale	4.277.254	4.277.254
IV.	Riserva legale		68.959
VII. Altre riserve			
	Riserva straordinaria		1.310.225
	Versamenti in conto capitale	1.002.465	900.000
	Riserva rivalutazione (legge n. 2/2009)	30.949.537	
		<hr/>	<hr/>
		31.952.002	2.210.225
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo			
		(150.424)	
IX.	Perdita d'esercizio	(2.412.171)	(2.429.609)
Totale patrimonio netto		33.666.661	4.126.829
B) Fondi per rischi e oneri			
2)	Fondi per imposte, anche differite	217.879	217.879
Totale fondi per rischi e oneri		217.879	217.879
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		24.705	20.120
D) Debiti			
4)	Debiti verso banche		
	- entro 12 mesi	175.054	166.636
	- oltre 12 mesi	1.499.688	1.674.743
		<hr/>	<hr/>
		1.674.742	1.841.379
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	27.394	32.997
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
		27.394	32.997
9)	Debiti verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi	500.000	
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
		500.000	
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	7.819	3.604
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
		7.819	3.604
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	- entro 12 mesi	6.111	5.072
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
		6.111	5.072
14)	Altri debiti		
	- entro 12 mesi	6.097	4.685
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>

		6.097	4.685
Totale debiti		2.222.163	1.887.737
E) Ratei e risconti			
- aggio sui prestiti		2.015	2.085
- vari		2.015	2.085
Totale passivo		36.133.423	6.254.650
Conti d'ordine		31/12/2008	31/12/2007
3) Sistema improprio dei rischi		2.112.973	2.346.940
Totale conti d'ordine		2.112.973	2.346.940

Conto economico	31/12/2008	31/12/2007
------------------------	-------------------	-------------------

A) Valore della produzione			
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	404.039	402.265
Totale valore della produzione		404.039	402.265
B) Costi della produzione			
6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	699	421
7)	Per servizi	129.002	75.058
8)	Per godimento di beni di terzi	6.756	6.755
9)	Per il personale		
a)	Salari e stipendi	66.231	60.325
b)	Oneri sociali	19.858	18.008
c)	Trattamento di fine rapporto	4.652	4.680
		<u>90.741</u>	<u>83.013</u>
10)	Ammortamenti e svalutazioni		
a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	10.372	872
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	126.610	291.471
		<u>136.982</u>	<u>292.343</u>
13)	Altri accantonamenti		217.879
14)	Oneri diversi di gestione	106.001	105.831
Totale costi della produzione		470.181	781.300
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		(66.142)	(379.035)
C) Proventi e oneri finanziari			
d)	proventi diversi dai precedenti:		
	- altri	<u>33.441</u>	<u>5.600</u>
		<u>33.441</u>	<u>5.600</u>
		33.441	5.600
17)	Interessi e altri oneri finanziari:		
	- altri	<u>89.832</u>	<u>97.846</u>
		<u>89.832</u>	<u>97.846</u>
Totale proventi e oneri finanziari		(56.391)	(92.246)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
19)	Svalutazioni:		
a)	di partecipazioni	2.285.656	1.961.693
		2.285.656	1.961.693

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	(2.285.656)	(1.961.693)
E) Proventi e oneri straordinari		
20) Proventi:		
- varie	67	3.974
	<hr/>	<hr/>
	67	3.974
21) Oneri:		
- minusvalenze da alienazioni		122
- varie	17	487
	<hr/>	<hr/>
	17	609
Totale delle partite straordinarie	50	3.365
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	(2.408.139)	(2.429.609)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	4.032	
b) Imposte differite (anticipate)		
	<hr/>	<hr/>
	4.032	
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	(2.412.171)	(2.429.609)

L'Amministratore Unico
SOMMA ANNA

S.I.N.T. 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

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.08
ASPETTI DI CARATTERE GENERALE

Signor Sindaco del Comune di Castellammare di Stabia,

il bilancio d'esercizio che sottoponiamo alla Sua approvazione è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile in vigore al 31.12.2008, 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.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO

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

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2008 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

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.

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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 valore storico di acquisto e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita economico-tecnica stimata dei cespiti.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione e' limitata nel tempo, e' stato operato in conformità al presente piano prestabilito:

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 dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Fondo Tfr

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

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

Riconoscimento ricavi

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

Costi

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

Imposte sui redditi

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

ANALISI E COMMENTO DELLE VOCI DI STATO PATRIMONIALE

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

CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2007	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2008
Crediti v/ soci per versamenti ancora dovuti	2.000.000	-	2.000.000	-
Totale	2.000.000	-	2.000.000	-

Il decremento della voce deriva dai versamenti effettuati dall'Azionista Unico, Comune di Castellammare di Stabia, in data 10 aprile 2008 e 10 maggio 2008 della parte residua dell'aumento del capitale sociale deliberato dall'assemblea straordinaria del 14 dicembre 2007.

IMMOBILIZZAZIONI

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Il valore delle Immobilizzazioni Immateriali è costituito dalle spese societarie, oltre che dalle spese di riordino catastale e di progetto antincendio del complesso termale e dalle spese per il sito web sostenute nel 2008, per un totale al netto degli ammortamenti di Euro 40.799.

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2007	Incrementi	Ammortamenti dell'esercizio	Valore al 31/12/2008
Spese Societarie	3.319		872	2.447
Sito web		500	100	400
Progetto antincendio Terme		352		352
Spese riordino catastale		47.000	9.400	37.600
Totale	3.319	47.852	10.372	40.799

Le spese di riordino catastale riguardano il costo di un lavoro tecnico, planimetrico e descrittivo in dettaglio di tutti gli immobili di proprietà Sint, con rilievo dello stato d'uso e di manutenzione di ogni singola struttura.

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
TOTALE	906.173	2.429.309	1.218.043	30.949.537	35.503.062

Nel seguente prospetto, per ciascuna voce delle immobilizzazioni, vengono illustrati i movimenti precedenti all'inizio dell'esercizio, i movimenti dell'esercizio e i movimenti in sede di valutazione di fine esercizio.

DESCRIZIONE	Costo d'acquisto	Fondo Ammortamento	Valore netto al 31/12/2007	Incrementi / decrementi	Ammortamenti esercizio	Fondo Ammortamento	Valore netto al 31/12/2008
Terreni	286.349	-	286.349	-	-	-	286.349
Hotel delle Terme	1.396.474	1.171.285	225.189	3.173.653	43.094	1.214.379	3.355.748
Complesso Termale	4.367.200	4.246.296	120.904	27.815.884	14.183	4.260.479	27.922.605
Terreni e Fabbricati	6.050.023	5.417.581	632.442	30.989.537	57.277	5.474.858	31.564.702
Hotel delle Terme	594.515	568.141	26.374	149.763	24.686	592.827	151.451
Complesso Termale	3.376.616	3.158.717	217.899	57.867	43.984	3.202.701	231.781
Impianti e macchinari	3.971.131	3.726.858	244.273	207.629	68.670	3.795.528	383.232
Mobili e arredi	41.889	41.889	-	-	-	41.889	-
Macchine d'ufficio	6.503	5.132	1.371	933	662	5.794	1.642
Attrezzature diverse	680.284	680.284	-	-	-	680.284	-
Attrezzature industriali e commerciali	728.676	727.305	1.371	933	662	727.967	1.642
Immobilizz. Materiali in corso	149.062	-	149.062	149.062	-	-	-
Immobilizz. Materiali	10.898.892	9.871.744	1.027.148	31.049.038	126.610	9.998.354	31.949.576

La voce Terreni e Fabbricati si è incrementata essenzialmente per effetto della rivalutazione del valore degli immobili del complesso termale e dell'Hotel delle Terme, operata ai sensi del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185 convertito in legge 28 gennaio 2009, n. 2, come da prospetto di rivalutazione che si allega alla presente nota integrativa.

La rivalutazione effettuata, di tipo esclusivamente civilistico, ha consentito alla società di cogliere le opportunità offerte dal "Decreto anticrisi", mediante da un lato l'iscrizione in bilancio dei valori effettivi degli immobili rispetto a costi del lontano 1964, dall'altro la "patrimonializzazione" della società.

L'iscrizione tra le voci del patrimonio netto della riserva di rivalutazione pari al saldo attivo di rivalutazione per euro 30.949.537 consentirà, infatti, la copertura di eventuali future perdite di esercizio, mantenendo adeguatamente alto il valore del patrimonio netto della società in relazione al suo effettivo valore stimato.

Quale limite massimo di rivalutazione è stato individuato il valore economico del bene, rappresentato nel nostro caso dal valore corrente (quotazione di mercato). Tale valore è stato definito dalla valutazione di massima del patrimonio immobiliare predisposta dal prof. Ancona, la cui relazione ha stimato il valore degli immobili della Sint in circa euro 45.000.000,00. Tuttavia il valore attribuito in sede di rivalutazione al complesso immobiliare è stato determinato tenendo conto di alcune considerazioni. A tale valore, stimato tra l'altro sulla base del presupposto che gli immobili siano liberi ed immediatamente disponibili, tenuto conto della specificità del patrimonio immobiliare della Sint, ed in particolare, che detti immobili rappresentano di fatto un complesso immobiliare non divisibile, sia per la destinazione che per i relativi vincoli di natura pubblicistica, ed in considerazione della circostanza che detti cespiti, per la loro storia e per quello che rappresentano per il territorio, di certo non possono essere considerati beni liberi né immediatamente disponibili, è stata applicata, in via prudenziale, una riduzione percentuale del 30%.

L'opportunità di tale riduzione è supportata, riguardo alla determinazione dei redditi potenziali futuri, dalla considerazione delle storiche rinunce ai crediti per canoni di locazione dovuti dalla controllata Terme di Stabia cui si devono aggiungere, almeno in via transitoria, i mancati introiti causati dalla fine locazione dell'Hotel delle Terme.

Il cespite impianti e macchinari (non rivalutato) ha subito i seguenti incrementi:

€ 57.867 per lavori al tratto fognario tra il Complesso termale e l'Hotel delle Terme;

nel cespite impianti dell'Hotel è stato patrimonializzato l'intero costo della piscina di completata nel 2008 (presente in bilancio tra i lavori in corso al 31.12.2007)

€ 149.763,

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Elenco società controllate e collegate

La partecipazione, iscritta in bilancio per un valore pari ad € 865.039, 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	881.793	(2.648.061)	98,1		865.039

Evoluzione voce Partecipazione in società controllate

DESCRIZIONE	Valore al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2008
Partecipazioni in imprese controllate	1.998.230	1.152.465	2.285.656	865.039
Totale	1.998.230	1.152.465	2.285.656	865.039

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalla partecipazione nella controllata Terme di Stabia S.p.a., le cui variazioni del Patrimonio Netto hanno determinato durante l'esercizio rivalutazioni per euro 1.152.465 e svalutazioni per euro 2.285.656; il valore della partecipazione al 31 dicembre 2008 è pari ad euro 865.039.

In data 31/12/2008 si è provveduto alla svalutazione per € 2.285.656 del valore della partecipazione al fine di allineare il valore della partecipazione iscritto in bilancio al valore al 31/12/2008 del Patrimonio Netto di Terme di Stabia S.p.A.

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

	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore
01/01/2008			1.998.230
19/06/2008	502.465		2.500.695
06/11/2008	150.000		2.650.695
31/12/2008	500.000		3.150.695
31/12/2008		2.285.656	865.039
Totali	1.152.465	2.285.656	865.039

ATTIVO CIRCOLANTE

CREDITI

Il saldo al 31/12/2008 è pari ad € 1.695.710 e riguarda crediti con scadenza entro i 12 mesi per € 1.694.413 e crediti con scadenza oltre 12 mesi per € 1.297. La voce ha subito un incremento rispetto all'esercizio precedente di € 876.296, come specificato in tabella:

Descrizione	01/01/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Crediti verso clienti	-	37.991	-	37.991
Crediti verso controllate	746.000	361.200	-	1.107.200
Crediti verso controllanti	3.099	500.000	-	503.099
Ritenute subite su int. Attivi	1.402	7.481	-	8.883
Erario c/IVA	12.742	2.259	-	15.001
Crediti vari	16.883	5.356	-	22.239
Depositi cauzionali	1.297	-	-	1.297
Totali	781.423	876.296	-	1.695.710

Le voci più rilevanti sono costituite dai Crediti verso clienti, dai Crediti verso controllate e dai Crediti verso controllanti.

Crediti verso Clienti

La voce ammonta ad euro 37.991 e riguarda il credito residuo vantato nei confronti della F.lli Acampora Srl per la fattura n. 6 del 31 ottobre 2008, per il canone di locazione del secondo semestre 2008.

Crediti verso Controllate

I crediti verso controllate pari ad euro 1.107.200 sono costituiti per euro 30.000 da residuo fattura n. 3 del 8 giugno 2005 relativa a canoni di competenza 2001, per euro 309.600 da fattura n. 2 del 6 maggio 2008 per canoni di competenza 2006, per euro 309.600 da fattura n. 3 del 6 maggio 2008 per canoni di competenza 2007, per euro 200.000 da un prestito infruttifero concesso alla controllata nel corso dell'esercizio 2007, per euro 258.000 da fatture da emettere nei confronti della controllata Terme di Stabia S.p.A. di competenza 2008.

Descrizione	1/01/2008	31/12/2008
Canoni fatturati	30.000	649.200
Fatture da emettere	516.000	258.000
Finanziamento infruttifero	200.000	200.000
Totale	746.000	1.107.200

I canoni dovuti da Terme di Stabia per l'utilizzo del Compendio immobiliare di proprietà S.I.N.T., come già rilevato nella nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2007, sono stati anche per il 2008 quantificati in misura minima, tenuto conto del pesante andamento economico – finanziario della gestione delle Terme, i cui risultati profondamente deficitari gravano sulla S.I.N.T. per effetto del possesso maggioritario delle azioni Terme di Stabia.

Crediti verso Controllanti

I Crediti verso Controllanti pari ad euro 503.099 sono costituiti per euro 500.000 dal riconoscimento da parte del Comune di Castellammare della perdita della controllata Terme di Stabia SpA, come da delibera del Consiglio Comunale n. 148 del 25 novembre 2008, e per euro 3.099 dal credito di cui alla fattura n. 7 del 14 novembre 2008, relativa al canone di locazione di competenza del 2008.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

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

Descrizione	01/01/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Banco di Napoli c/c	26.127	80.284		106.411
MPS c/c	417.718	1.057.116		1.474.834
Denaro e altri valori in cassa	684		149	535
Arrotondamento	-1	1		-
Totale	444.528	1.137.401	149	1.581.780

PATRIMONIO NETTO

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

2006				
DESCRIZIONE	Valore 31/12/2005	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2006
Capitale sociale	277.254			277.254
Riserva legale				0
Riserva straordinaria				-
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.		900.000		900.000
Utili (perdite) port. a nuovo				0
Utile (perdita) d'esercizio	(962.916)	1.379.184	(962.916)	1.379.184
Totale	(685.662)	2.279.184	(962.916)	2.556.438
2007				
DESCRIZIONE	Valore 31/12/2006	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2007
Capitale sociale	277.254	4.000.000		4.277.254
Riserva legale		68.959		68.959
Riserva straordinaria		1.310.225		1.310.225
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	900.000			900.000
Utili (perdite) port. a nuovo				-
Utile (perdita) d'esercizio	1.379.184	(2.429.609)	1.379.184	(2.429.609)
Totale	2.556.438	2.949.575	1.379.184	4.126.828

2008				
DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2007	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2008
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale	68.959		68.959	-
Riserva straordinaria	1.310.225		1.310.225	-
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	900.000	1.002.465	900.000	1.002.465
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	-	30.949.537		30.949.537
Utili (perdite) port. a nuovo	-	(150.424)		(150.424)
Utile (perdita) d'esercizio	(2.429.609)	2.429.609	2.412.880	(2.412.880)
Totale	4.126.829	34.231.187	4.692.064	33.665.952

Gli incrementi e i decrementi dell'esercizio sono legati all'utilizzo delle riserve a parziale copertura delle perdite prodotte nel 2007, ai versamenti in conto futuro aumento di capitale deliberati dal socio unico al fine di coprire le perdite in formazione della controllata, al riporto a nuovo della perdita residua, all'iscrizione della riserva di rivalutazione legge n. 2/2009 a seguito della rivalutazione degli immobili aziendali, oltre che alle perdite rilevate nell'esercizio.

FONDI PER RISCHI E ONERI

DESCRIZIONE	Valore al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2008
Fondo per imposte relative a possibili avvisi di accertamento in rettifica	217.879	-	-	217.879
Totale	217.879	-	-	217.879

Il saldo al 31/12/2008 risulta costituito esclusivamente dal fondo per imposte relative a possibili oneri fiscali, accantonato nell'esercizio 2007 per un valore pari al debito stimato.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La variazione è così costituita:

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2007	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2008
Fondo TFR	20.120	4.585	-	24.705
Totale	20.120	4.585	-	24.705

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2008 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo TFR è stato incrementato di euro 4.585 in relazione alle quote maturate nell'esercizio in conformità alle disposizioni legislative e contrattuali. L'azienda, per garantire la liquidità al momento di erogazione del TFR, dal 1995 ha stipulato una polizza assicurativa a favore dei dipendenti, versando ogni anno le quote TFR maturate (iscritte tra i crediti verso altri) su cui maturano interessi che vengono iscritti nel bilancio nella voce "proventi finanziari".

DEBITI

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

Descrizione	Valore al 1/01/2008	Valore al 31/12/2008
Mutui ipotecari bancari	1.841.378	1.674.742
<i>entro 12 mesi</i>	<i>166.636</i>	<i>175.054</i>
<i>oltre 12 mesi</i>	<i>1.674.742</i>	<i>1.499.688</i>
Debiti verso fornitori	16.983	1.097
Fatture da ricevere	16.014	26.297
Debiti verso imprese controllate		500.000
Personale c/retribuzioni	4.685	6.097
Erario c/ritenute su redditi di lavoro dipendente	1.538	2.291
Erario c/ritenute su redditi di lavoro autonomo	2.049	1.496
Erario c/ imposta sost. Su TFR	18	
INPS	4.993	6.024
INAIL	79	87
IRAP di esercizio		4.032
Totale	1.887.736	2.222.163

La voce più rilevante è rappresentata dal debito verso la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per mutuo ipotecario ed è costituita da debiti esigibili oltre 12 mesi per € 1.499.688, corrispondenti alle rate del mutuo scadenti oltre i 12 mesi e per € 175.054 da debiti esigibili entro i 12 mesi.

Debiti assistiti da garanzie reali

I debiti assistiti da garanzie reali sono rappresentati esclusivamente dal contratto di mutuo ipotecario decennale di cui sopra, stipulato in data 13 dicembre 2006 con la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., per una sorta capitale di euro 2.000.000, da rimborsare in 20 rate semestrali al tasso fisso del 4.99%, come riportato nella nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2007. Tale impegno è assistito da ipoteca di € 4.000.000 accesa sugli immobili termali per complessivi mq. 42.400 circa di superficie coperta, insistenti su un lotto di terreno di circa mq. 130.000 di proprietà sociale, oltre che da lettera di patronage del Comune di Castellammare di Stabia, rilasciata dallo stesso Ente nella sua qualità di socio unico, in ottemperanza alla delibera autorizzativa del Consiglio Comunale n. 128 del 13 settembre 2006.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano ad euro 2.015 e sono costituiti dai ratei passivi relativi alla XIV mensilità dei dipendenti per l'esercizio in esame.

DESCRIZIONE	01/01/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Ratei passivi	2.085	2.015	2.085	2.015
Ratei e Risconti Passivi	2.085	2.015	2.085	2.015

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine sono costituiti da garanzie prestate da terzi, rappresentate dalla fidejussione della Banca di Credito Popolare sul contratto di affitto dell'albergo, 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, oltre che dalla fidejussione della Deloitte Financial Advisory Service S.p.A., pari al 10 % dell'importo di aggiudicazione della gara per la selezione

dell'advisor a garanzia della corretta e puntuale esecuzione degli obblighi inerenti all'esecuzione dei lavori ed a tutte le attività correlate.

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

Descrizione	01/01/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2008
Fidejussioni ricevute	38.734	22.500	-	61.234
Altre garanzie	2.308.206	-	256.467	2.051.739
TOTALE	2.346.940	-	256.467	2.112.973

ANALISI E COMMENTO DELLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	Valore
Canoni di locazione attivi	404.039
TOTALE	404.039

Ripartizioni per attività

Canoni di locazione attivi € 404.039

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

DESCRIZIONE	Valore
Fitti Complesso Termale	258.000
Fitti Hotel delle Terme	129.985
Fitti d.ssa Abagnale: zona Cannetiello	13.472
Fitti Comune di C/mare: zona Cannetiello	2.582
TOTALE	404.039

Costi della produzione

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	Valore
Per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	699
Per servizi	129.002
Per godimento beni di terzi	6.756
Per il personale	90.741
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	10.372
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	126.610
Oneri diversi di gestione	106.001
TOTALE	470.181

La composizione dei costi per servizi di competenza dell'esercizio 2008 è la seguente:

DESCRIZIONE	Valore
Spese telefoniche	1.914
Manutenzioni	1.474
Spese per servizi bancari	738
Spese postali	157
Contributi cassa previdenza	4.319
Consulenze professionali, spese legali e revisione contabile	28.567
Compenso Amministratori	29.748
Compenso Sindaci	15.750
Servizi per privatizzazione	46.335
TOTALE	129.002

Oneri diversi di gestione

Gli Oneri diversi di gestione ammontano ad euro 106.001, e sono costituiti principalmente dall'Imposta Comunale sugli Immobili per l'esercizio 2008, pari ad euro 98.845.

Proventi e oneri finanziari

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

Altri proventi finanziari	31/12/2008
Interessi attivi polizza UNIPOL	539
Interessi attivi c/c	32.902
Totale	33.441

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

Gli oneri finanziari sono costituiti dagli interessi passivi sul mutuo ipotecario di competenza dell'esercizio 2008.

Interessi ed altri oneri finanziari	31/12/2008
Interessi passivi su mutui	89.832
Totale	89.832

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Svalutazioni	31/12/2007	31/12/2008
Svalutazioni di partecipazioni	1.961.693	2.285.656
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	1.961.693	2.285.656

Le rettifiche di valore di attività finanziarie ammontano nell'esercizio 2008 ad euro 2.285.656 e sono costituite dalle svalutazioni della partecipazione detenuta nella controllata Terme di Stabia S.p.A.

Tali svalutazioni sono state effettuate per euro 2.285.656 per allineare la partecipazione al 98,1% del patrimonio netto della controllata.

Proventi straordinari

Proventi Straordinari	31/12/2007	31/12/2008
Sopravvenienze attive	3.974	67
Totale	3.973	67

Oneri straordinari

Oneri Straordinari	31/12/2007	31/12/2008
Sopravvenienze passive	487	17
Minusvalenze patrimoniali	122	-
Totale	609	17

ALTRE INFORMAZIONI

L'organico medio dell'azienda, ripartito per categoria, ha subito la seguente movimentazione:

Qualifica	01/01/2008	Entrate	Uscite	31/12/2008	Media
Dirigenti	-	-	-	-	-
Quadro	-	1	-	1	1
Impiegati	1	-	1	-	-
Operai	1	-	-	1	1
Totale	2	1	1	2	2

La forza lavoro al 31/12/2008 è di 2 unità. Rispetto alla situazione dell'esercizio precedente, a partire dal 1 giugno 2008 la dottoressa Alessandra D'Andrea, precedentemente inquadrata come impiegata, ha ottenuto la qualifica di quadro, I° livello super del CCNL 23/07/2004, con le caratteristiche di cui alla declaratoria contrattuale lettera B e con relativo trattamento economico.

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

DESCRIZIONE	Valore
Compensi spettanti ad amministratori	29.748
Compensi spettanti a sindaci	15.750
Competenze società di revisione	5.283

Art. 2427 co. 1 n. 18 - la società non detiene azioni di godimento obbligazioni convertibili né titoli similari.

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

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

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

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

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

Imposte dell'esercizio

Non sono state accantonate imposte dirette IRES in quanto non dovute, come si rileva dal seguente prospetto:

<u>IRES</u>	
Risultato prima delle imposte	-2.408.139,00
<i>Variazioni in aumento</i>	
ICI	98.845,00
Telefoniche	382,60
Esercizio autovetture	5.008,87
Spese rappresentanza	273,17
Accantonamento fondo rischi	
Svalutazione partecipazione	2.285.656,00
Altre	122,75
Sopravv. Passive	17,28
Totale variazioni in aumento	2.390.305,67
<i>Variazioni in diminuzione</i>	
Sopravv. Attive	66,00
Totale variazioni in diminuzione	66,00
<i>Utile fiscale</i>	-€ 17.767,33
<i>Perdite precedenti</i>	€ -
Imponibile IRES	-€ 17.767,33
IRES	€ -

La società nell'esercizio in esame sconta IRAP per euro 4.031,95, come dal seguente prospetto di determinazione:

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	Valori fiscali
Ricavi delle vendite	404.039,00
	404.039,00
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	
Per materie prime, di consumo, sussidiarie e merci	699,00
Servizi	128.618,40
Godimento beni di terzi	2.702,40
Ammortamenti	136.982,00
Var. rimanenze	0,00
Oneri diversi di gestione	5.804,05
	274.805,85
	A - B 129.233,15
Deduzioni lavoro dipendente	38.232,80
Deduzione forfetaria	7.350,00
Imponibile Irap	83.650,35
IRAP	€ 4.031,95

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

L'Amministratore Unico
(Anna Somma)

Io sottoscritta Anna Somma legale rappresentante dichiaro ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 D.P.R. 445/2000 che la presente copia informatica è conforme all'originale.

S.I.N.T. S.p.A.

PROSPETTO DI RIVALUTAZIONE IMMOBILI - art. 15, co. 16 e ss., D.L. 29/11/2008, n. 185

	31.12.2007			Variazioni dell'esercizio 2008			Costo Storico*	Valore Stimato	Saldo attivo di Rivalutazione	31.12.2008		
	Costo Storico*	Fondi ammortamento	Valore di bilancio	Acquisizioni / Capitalizzazioni	Alienazioni/ Radiazioni	Amm.to figurativo dell'esercizio				Costo Storico rivalutato	Fondi ammortamento	Valore di bilancio
Hotel delle Terme	1.396.474	1.171.285	225.189	40.000	-	43.094	1.436.474	3.355.748	3.133.653	4.570.127	1.214.379	3.355.748
Complesso Termale	4.367.200	4.246.296	120.904	-	-	14.183	4.367.200	27.922.605	27.815.884	32.183.084	4.260.479	27.922.605
FABBRICATI	5.763.674	5.417.581	346.093	40.000	-	57.277	5.803.674	31.278.353	30.949.537	36.753.211	5.474.858	31.278.353

Per l'individuazione del limite massimo di rivalutazione è stato utilizzato il valore di mercato. Tale valore è stato rilevato tenendo conto della valutazione di massima del patrimonio immobiliare effettuata dal prof. Ancona*.

La rivalutazione è stata effettuata applicando la modalità di Tipo Economico, che prevede la rivalutazione del solo costo storico del bene. Tale metodo comporta un allungamento del periodo di ammortamento, oltre ad un incremento dell'ammontare massimo degli ammortamenti stanziabili.

° Il Dottor Ing. Guido Ancona, Docente dell'Università "La Sapienza" di Roma, è in Associazione Temporanea di Professionisti denominata DAMP, con sede in Via dei Carpazi n. 42 - 00144 Roma. La suddetta ATI svolge per conto del Comune di Castellammare di Stabia incarico di progettazione opere pubbliche 2007-2008 approvato con D.G.C. 111/2007 relativamente alla prevista totale ristrutturazione dell'Hotel delle Terme (di proprietà SINT). La stima del Compendio Termale e dell'Hotel, utilizzata ai fini della rivalutazione dei beni è firmata dall'ing. Valeria Bellucci, per conto dello studio professionale del dottor ing. Guido Ancona. Il lavoro tecnico fornito è stato redatto sulla scorta della conoscenza particolareggiata dei luoghi ed avvalendosi dell'intera documentazione tecnica, planimetrica e descrittiva degli immobili da stimare (riordino, rilievi e catalogazione dei beni SINT - ottobre 2008).

* Il costo storico dei fabbricati è comprensivo delle precedenti rivalutazioni di cui alle leggi e per gli importi riportati nel seguente prospetto:

	Legge 576/75	Legge 72/83	Legge 413/91	TOTALE
Fabbricati Hotel delle Terme	112.247	341.860	299.008	753.114
Fabbricati Complesso Termale	443.390	1.187.507	919.035	2.549.933

	STIMA DAMP	Criteri perizia DAMP
COMPLESSO TERMALE		
A) Stab. Termale di balneoterapia e Ex centro medicina iperbarica	27.438.745	La maggior parte dei reparti si trova in scadenti ed, in alcuni casi pessime, condizioni d'uso e manutenzione. Il primo piano dell'ex centro di medicina iperbarica è in stato di abbandono.
B) Padig. Termale idropinico, Centro congressi, Parco, Villa Ersilia	12.002.066	Le condizioni d'uso e manutenzione sono buone per i negozi e per gli uffici. Lo stato d'uso e manutenzione delle strutture inserite nel parco lasciano molto a desiderare. Villa Ersilia è in questo periodo soggetta a lavori di ristrutturazione.
D) Impianto depurazione, Centrale Elettrica, zona sportiva	448.625	Discrete condizioni
TOTALE COMPLESSO TERMALE	39.889.436	
C) HOTEL DELLE TERME	4.793.926	L'Hotel presenta condizioni di degrado generale in tutte le strutture.
TOTALE	44.683.362	

	STIMA DAMP	Riduzione del 30% *
TERMALE		
A) Stab. Termale di balneoterapia e Ex centro medicina iperbarica	27.438.745	19.207.121
B) Padig. Termale idropinico, Centro congressi, Parco, Villa Ersilia	12.002.066	8.401.446
D) Impianto depurazione, Centrale Elettrica, zona sportiva	448.625	314.038
TOTALE COM	39.889.436	27.922.605
		-
C) HOTEL DELLE TERME	4.793.926	3.355.748
		-
TOTALE	44.683.362	31.278.354

* Come proposta dell'Amministratore Unico in ragione della specificità, indivisibilità del Complesso e vincoli di destinazione di natura pubblicistica e deliberata dall'assemblea del 16.03.2009.

