

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

Relazione dell'Amministratore Unico al bilancio al 31/12/2008

Signor Sindaco e Signori Consiglieri Comunali,

l'esercizio chiuso al 31/12/2008 di questa società, interamente controllata dal Comune di Castellammare di Stabia, riporta un risultato negativo di € 2.412.171, ciò nondimeno, il patrimonio netto, alla stessa data, è pari ad € 33.666.661, per effetto della rivalutazione dei beni immobili e l'iscrizione in bilancio di un'apposita riserva patrimoniale di € 30.949.537.

Tale operazione, consentita dalla legge ed effettuata con la dovuta prudenza, ha avuto lo scopo di avvicinare il valore contabile netto al valore effettivo del patrimonio aziendale, nonché di preservare, ai fini civilistici, l'integrità del capitale sociale di euro 4.277.254, recentemente aumentato con apporto di € 4.000.000, per investimenti ed oneri ad utilità pluriennale, da sostenere nel triennio 2007/2009.

Dell'utilizzo finanziario di tali liquidità, Vi abbiamo dato conto nella Nota integrativa al Bilancio; con la presente relazione, Vi assicuriamo che gli atti di indirizzo, riguardanti la destinazione in conto investimenti e/o spese straordinarie risultano adeguatamente recepiti, tanto nelle azioni amministrative fin qui poste in essere, quanto negli impegni di spesa, assunti nel corrente esercizio 2009.

La Società, come è noto, è proprietaria del Complesso immobiliare Nuove Terme e dell'Hotel delle Terme, destinati, unitamente alle Antiche Terme di proprietà comunale, alla produzione di servizi termali ed attività ricettive ad essi collegate.

In particolare, la gestione operativa dei Compendi Termali (Antiche e Nuove Terme) è esercitata dalla società Terme di Stabia S.p.A., controllata al 98,1% dalla SINT stessa e per il 1,9% dal Comune di Castellammare di Stabia, mentre l'Hotel delle Terme, in locazione immobiliare a società terza, con contratto scaduto al 31/12/2008, è attualmente "in precario godimento" del locatario- gestore, come da sentenza definitiva del Giudice; il termine massimo, concesso per il rilascio dell'immobile è stabilito in coincidenza del termine della stagione termale 2009 (31.10.2009). Successivamente a tale data, la struttura alberghiera avrà bisogno di una completa ristrutturazione sia delle parti murarie, che degli impianti e della logistica.

Oltre alla gestione patrimoniale degli immobili posseduti, la Sint svolge funzioni di controllo patrimoniale della società di gestione Terme di Stabia S.p.A., locataria dei compendi termali.

In ragione di tale controllo, il conto economico, nel corso del 2008, è stato ancora una volta interessato dalla notevole riduzione dei canoni di fitto, contrattualmente dovuti per l'utilizzo della struttura, mentre tutti gli apporti patrimoniali (in conto ripianamento perdite), diversi dalle risorse finanziarie a carico della Sint, necessarie ad investimenti urgenti ed indifferibili, sono stati assicurati dal Comune di Castellammare di Stabia, che segnatamente ha conferito: € 502.465 per ripianamento residua perdita 2007, € 340.457,36 per

remissione del debito, (da canoni pregressi), € 500,000 in c/ copertura perdite 2008 (precedentemente alla chiusura del bilancio 2008).

In sede di approvazione del bilancio di Terme, chiuso al 31.12.2008, la gravità della perdita subita di € 2.648.061 ha reso necessario assorbire anche le riserve patrimoniali conferite dalla Sint: € 1.500.000 nel 2007 ed € 150.000 nel 2008, pertanto il valore della partecipazione di controllo maggioritario è divenuto di poco inferiore al valore nominale, ovvero, la Sint ha iscritto tra le proprie immobilizzazioni finanziarie un valore di € 865.039, contro € 1.998.230 dell'anno precedente. L'utilizzo delle riserve vincolate ad investimenti, pari ad € 1.650.000, è stato complessivamente conseguito da Terme tra il 2007 ed il 2008, considerata l'incidenza finanziaria dell'Iva indetraibile.

Quanto agli investimenti complessivamente programmati nel piano del 26.11.2007, la Sint, nel corso del 2008, ha deliberato di effettuare in proprio, con l'ausilio dell'ufficio tecnico di Terme, i lavori di messa a norma del piano seminterrato dell'edificio di balneoterapia; tali opere di risanamento ed impiantistica sono stati in parte già eseguite ed in parte, (nel primo semestre 2009), sono state messe a gara e saranno completate entro il corrente anno; inoltre, nel 2008, come specificato in nota integrativa, sono stati eseguiti lavori agli impianti fognari ed all'impianto di depurazione.

Complessivamente, circa gli investimenti programmati a breve sui compendi termali, deve essere considerato che entrambi sono destinatari di ulteriori notevoli risorse pubbliche, per lavori già in corso di esecuzione e/o già appaltati, quali: un nuovo reparto di fangoterapia, la ristrutturazione funzionale delle Antiche Terme, il completo recupero di Villa Ersilia per la costituzione di un Osservatorio sulle Acque, tutte opere che saranno completate entro il 2009. Vi sono inoltre interventi programmati, a valere sull'utilizzo dei fondi denominati PIU' EUROPA, che prevedono, tra l'altro, il completo rifacimento dell'Hotel delle Terme, il completamento delle Antiche Terme, il potenziamento strutturale del reparto FKT.

Appare, tuttavia, doveroso sottolineare che la svolta significativa al futuro delle Terme di Stabia potrà esserci se, alle azioni della proprietà pubblica, già protesa ed impegnata a ridisegnare lo sviluppo economico della città, potrà collegarsi il significativo intervento finanziario e tecnologico di un partner privato.

Come voluto dal C.C., tale ingresso nella gestione imprenditoriale delle Terme di Stabia dovrà comportare un reale cambiamento dell'Azienda termale e dovrà riposizionarla sul mercato del turismo termale, terapeutico e del benessere, nonché sviluppare la molteplicità di opzioni offerte, per ogni altra attività ricettiva e ricreativa collegata alle Terme e più in generale alla valorizzazione economica ed occupazionale della città.

Nel pieno rispetto degli obiettivi delineati dal C.C., tutta l'attività gestionale, posta in essere dalla Sint, nel 2008 è stata concentrata sulla "preparazione" e sulla ricerca di tale svolta, la cui prima tappa è consistita nell'espletamento della gara per la scelta della società di advising, che è attualmente al lavoro per "accompagnare" l'intero processo di valorizzazione e privatizzazione di Terme, che si prevede di concludere al termine del corrente esercizio.

L'auspicabile buon esito della procedura in corso, naturalmente, comporterà la perdita del controllo patrimoniale della società, resterà invece e dovrà uscirne esaltata la "mission" di società interamente pubblica, cui potrebbe competere di diritto la responsabilità di tutelare, salvaguardare, potenziare la risorsa termale e valorizzare l'immagine di Stabia, antica e moderna "città delle Acque".

Quanto sopra, sempre che la società sia messa in grado di conseguire adeguate risorse proprie, date dalla concessione trentennale dei beni e dei compendi termali e dal valore economico degli asset messi a disposizione.

Ciò, naturalmente, richiede che anche nel 2009 tutte le energie e le risorse aziendali siano concentrate verso quest'unico difficile obiettivo, continuando a ricercare con la società Terme, oltre che con il Comune, azionista Unico, un percorso condiviso e sinergico.

Espletata la gara per la selezione dell'advisor, sono in corso gli atti preparatori per la gara ad evidenza pubblica che dovrebbe portare, entro la fine del corrente anno, alla conclusione del processo di valorizzazione e privatizzazione delle Terme di Stabia.

E' in corso di rinnovo il contratto per il fitto del parcheggio di Viale delle Puglie.

Al termine della stagione termale, come già detto, cesserà ogni rapporto locativo con il gestore dell'Hotel delle Terme.

Sono in corso rivendicazioni dei dipendenti della F.Ili Acampora nei confronti della Sint, che vorrebbero attribuire a quest'ultima la titolarità del rapporto di lavoro.

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, l'amministratore da atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate.

La società ha affidato, alla fine del 2008, ai tecnici ing. Pasquale Catapano e ing. Antonio Fabbrocino l'incarico di redigere un progetto generale di prevenzione incendi e di sicurezza del complesso delle Nuove Terme di Stabia. Tale progetto è agli atti della società unitamente al parere favorevole dei VV.F., rilasciato in data 5.02.2009.

La società, per quanto di sua competenza, ha ottemperato a tutto quanto prescritto dalle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza sul lavoro nonché ecologia ed ambiente. In particolare, senza altro tralasciare, hanno trovato applicazione sia le norme del Testo Unico Sicurezza (D.lgs. 81/08) che del Testo Unico Ambiente (D.lgs. 152/06).

La società si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito in legge 29 gennaio 2009, n. 2. L'implementazione del patrimonio della società, effettuata ai soli fini civilistici, ha permesso l'allineamento ai valori effettivi degli immobili di proprietà, rispetto a costi storici di lontana acquisizione. I criteri e le considerazioni svolte per l'individuazione del limite massimo di rivalutazione e del relativo saldo attivo di rivalutazione sono stati esposti nella nota integrativa, e consentono al sottoscritto A.U. di attestare che la rivalutazione dei beni aziendali non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

Si propone all'assemblea di ripianare la perdita subita nel 2008 di € 2.412.171 e la residua perdita 2007, di € 150.424, mediante l'utilizzo della riserva di rivalutazione.

Vi ringrazio per la fiducia accordatami e Vi invito ad approvare il bilancio così come presentato, in uno con il mio operato.

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.