

**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 | |
| | <hr/> 40.799 | <hr/> 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 |
| | <hr/> 31.949.575 | <hr/> 1.027.148 |
| <i>III. Finanziarie</i> | | |
| 1) Partecipazioni in: | | |
| a) imprese controllate | 865.039 | 1.998.230 |
| | <hr/> 865.039 | <hr/> 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 | | |
| | <hr/> 37.991 | <hr/> |

| | | | |
|---------------------------------|------------------------------|-------------------|------------------|
| 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 | |
| | | 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 |
| | | 1.674.742 | 1.841.379 |
| 7) | Debiti verso fornitori | | |
| | - entro 12 mesi | 27.394 | 32.997 |
| | - oltre 12 mesi | | |
| | | 27.394 | 32.997 |
| 9) | Debiti verso imprese controllate | | |
| | - entro 12 mesi | 500.000 | |
| | - oltre 12 mesi | | |
| | | 500.000 | |
| 12) | Debiti tributari | | |
| | - entro 12 mesi | 7.819 | 3.604 |
| | - oltre 12 mesi | | |
| | | 7.819 | 3.604 |
| 13) | Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | | |
| | - entro 12 mesi | 6.111 | 5.072 |
| | - oltre 12 mesi | | |
| | | 6.111 | 5.072 |
| 14) | Altri debiti | | |
| | - entro 12 mesi | 6.097 | 4.685 |
| | - oltre 12 mesi | | |

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | | 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> |
| | | <u>33.441</u> | <u>5.600</u> |
| 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 |
| | | <u>67</u> | <u>3.974</u> |
| | 21) Oneri: | | |
| | - minusvalenze da alienazioni | | 122 |
| | - varie | 17 | 487 |
| | | <u>17</u> | <u>609</u> |
| 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) | | |
| | | <u>4.032</u> | |
| | 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 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 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 rettificate 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 | - | - | - | - |
| 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 simili.

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 |
| <i>Totale variazioni in aumento</i> | 2.390.305,67 |
| <i>Variazioni in diminuzione</i> | |
| Sopravv. Attive | 66,00 |
| <i>Totale variazioni in diminuzione</i> | 66,00 |
| <i>Utile fiscale</i> | -€ 17.767,33 |
| <i>Perdite precedenti</i> | € - |
| <i>Imponibile IRES</i> | -€ 17.767,33 |
| <i>IRES</i> | € - |

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 | | | | | 31.12.2008 | | | |
|-------------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| | Costo Storico* | Fondi ammortamento | Valore di bilancio | Acquisizioni / Capitalizzazioni | Alienazioni/ Radiazioni | Amm.to figurativo dell'esercizio | Costo Storico* | Valore Stimato | Saldo attivo di Rivalutazione | 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.

