

**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 31.12.2009

INDICE

- Organi sociali	pag. 1
Relazione sulla gestione	pag. 2-4
Bilancio al 31.12.2009	
- Stato Patrimoniale	pag. 5-8
- Conto Economico	pag. 9-10
- Nota Integrativa	pag. 11-26

Relazione Collegio Sindacale

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**

Presidente

D.ssa **Tiziana Agata Di Filippo**

Sindaco effettivo

Dottor **Francesco Paolo Coda**

Sindaco effettivo

Dottor **Michele Starace**

Sindaco supplente

Dottor **Gianfranco Esposito**

Sindaco supplente

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 sulla gestione del bilancio al 31/12/2009

Signor Sindaco e Signori Consiglieri Comunali,

l'esercizio chiuso al 31/12/2009 di questa società, interamente controllata dal Comune di Castellammare di Stabia, riporta un risultato negativo di € 2.665.510; il patrimonio netto, alla stessa data, è pari ad € 31.331.151 compresa la presenza in bilancio di una riserva patrimoniale di € 28.386.942 riveniente dalla rivalutazione dei beni effettuata al 31.12.2008 e riserve patrimoniali di € 1.332.465 conferite dall'Azionista Unico per il controllo patrimoniale di Terme di Stabia.

La riserva di rivalutazione, che al 31.12.2008 era di € 30.949.537, nel corso del 2009, conformemente alla delibera di approvazione del bilancio 2008, è stata utilizzata a copertura della residua perdita 2007 di € 150.424, riportata a nuovo e per il ripianamento della perdita 2008 di € 2.412.171.

Passando all'analisi del risultato conseguito, si sottolinea che sulla perdita d'esercizio 2009 hanno inciso, in misura notevole, gli ammortamenti sul maggior valore degli immobili, di € 1.367.145, calcolati sull'incremento del valore storico dei cespiti termali ed alberghieri, iscritti nell'attivo patrimoniale nell'esercizio precedente, in virtù della rivalutazione operata, ai soli fini civilistici, ai sensi della legge n. 2/2009. Tale operazione ha consentito alla Sint di iscrivere in bilancio un valore dei cespiti più prossimo ai valori di mercato.

Il bilancio della società presenta inoltre:

- oneri finanziari per € 81.413 (di competenza 2009), relativi alle rate del mutuo acceso nel 2006 per adempiere alle obbligazioni nei confronti del Ministero dell'Economia e delle Finanze a fronte del mutuo venticinquennale concesso dalla ex Casmez per la costruzione del complesso termale nel lontano 1959, di cui non era mai stata rimborsata alcuna rata;
- sopravvenienze passive di € 120.820 per il pagamento dell'ICI 2002 conseguente alla variazione delle rendite catastali operate dall'Agenzia del Territorio e definite all'esito di un ricorso tributario nell'anno 2000;
- indennità di fine locazione per € 227.473, dovute al gestore dell'Hotel, dopo 18 anni di locazione ed alla conclusione, favorevole per la Sint, di un lungo contenzioso.

Ne discende che la gestione risulta gravata da oneri ereditati da pregresse gestioni, che non sono attualmente modificabili, e da ammortamenti, iscritti in bilancio per rettificare l'incremento di valore dei beni, operato nel 2008, ma ininfluenti ai fini della loro incidenza sul processo produttivo.

Detta gestione inoltre sopporta il 98,1% delle perdite annualmente subite dalla controllata Terme, perdite che nel 2009 hanno inciso sul c/economico della controllante per € 825.920.

In ogni caso, la situazione di perdita della Sint, allo stato, difficilmente potrà essere modificata anche in considerazione dell'esiguità dei canoni attivi concordati con Terme e del venir meno al 30.06.2009 dei canoni dell'hotel, per cessata locazione. Inoltre, occorre considerare che l'albergo non potrà essere concesso in fitto, fino a quando non saranno sciolte le riserve sulla gara ad evidenza pubblica, tuttora in corso per l'affidamento congiunto Terme-Hotel ed attività complementari.

In particolare, i canoni dovuti dalla controllata, rideterminati dal 2006, in misura pari all'esborso finanziario per il pagamento delle rate semestrali del mutuo decennale contratto, sono, non soltanto inadeguati rispetto al valore dei beni utilizzati, ma anche oggettivamente insufficienti a fornire alla Sint (in quanto locatrice) risorse per la propria gestione minimale e per il pagamento dell'Ici di competenza.

Meno che mai, tali risorse potrebbero consentire il fisiologico ricorso all'indebitamento bancario, per provvedere alle ulteriori opere di ristrutturazione e di adeguamento funzionale necessarie alle strutture, considerato il loro stato

di manutenzione ed i lavori attualmente in corso. Per questi ultimi si precisa che trattasi di manutenzioni straordinarie urgenti che esulano dalle opere di riconversione delle attività termali e dal recupero di aree dismesse o sottoutilizzate (presenti nel complesso termale) che richiederebbero da parte di Terme l'elaborazione di un vero e proprio piano industriale.

Fu per affrontare gli interventi più urgenti ed indifferibili sul Complesso Termale che nel 2007, il Comune ricapitalizzò la Sint con un aumento di Capitale Sociale di € 4.000.000, approvando un piano triennale di interventi patrimoniali in c/investimenti, di cui € 3.000.000 destinati a Terme ed € 1.000.000 ad investimenti e spese ad utilità pluriennale della Sint stessa.

Ciò naturalmente, esulava dal controllo patrimoniale della partecipata Terme e dalla necessità che le perdite di questa società fossero ripianate.

Ove all'esiguità dei canoni concordati, si aggiunga la perdurante difficoltà della controllata nel corrispondere materialmente tali fitti, si comprenderà come la gestione della SINT sia resa doppiamente "difficile" e come sia stato necessario nel corso del 2009 far slittare in avanti una quota-parte degli investimenti programmati per il triennio 2007/2009.

Della realizzazione e dello stato di avanzamento di tale piano di investimenti, la società ha fornito ogni dettaglio, nel corso dell'assemblea ordinaria del 1 marzo 2010, congiuntamente a Terme di Stabia. Alla data di approvazione del presente bilancio, considerati gli investimenti deliberati ed appaltati nel periodo successivo alla chiusura dell'esercizio 2009, restano tuttora da effettuare investimenti sul complesso termale per circa € 227.000 e circa € 210.000 per investimenti propri della Sint.

In relazione alle attuali condizioni operative, pur con un segnale di "ripresa" da parte di Terme che, con notevole sforzo, ha imboccato la strada virtuosa di contenere le perdite d'esercizio ed incrementare i propri ricavi, (migliorando di conseguenza il proprio cash-flow), la situazione finanziaria ed economica della Sint permane, tuttavia, preoccupante, comportando che, per l'assolvimento degli impegni assunti dalla società nell'immediato, (compreso il completamento degli investimenti in atto), vi è assoluta necessità di realizzare nel 2010 tutti i crediti vantati nei confronti di Terme, compresa la restituzione del prestito temporaneo accordato nel 2007, su richiesta del Comune.

Nel mese di maggio 2010, è stato effettuato un versamento in conto capitale da parte del Comune di Castellammare di Stabia per l'importo di € 200.000, girato interamente in favore della partecipata Terme di Stabia che aveva richiesto al Comune un intervento urgente per far fronte alle proprie difficoltà finanziarie.

Perdurando tali difficoltà di Terme, in mancanza della tempestiva riscossione dei crediti commerciali, dovuti dalla controllata Terme (annualità 2006, 2007, 2008, 2009), non potendo, per ovvie ragioni, ricorrere al loro recupero coattivo, e non conseguendo la restituzione entro il 2010, dei prestiti temporanei effettuati alla controllata, (€ 200.000 nel 2007 ed € 20.000 nel 2010), le obbligazioni assunte dalla società non potranno essere onorate e la gestione stessa della Sint ne risulterà compromessa.

In tal caso, il Comune, già a partire dal corrente anno, potrebbe essere chiamato ad evitare che la Sint risulti "insolvente" nei confronti del "creditore ipotecario", ipotesi che, (in assenza di risorse immediate), si realizzerà fin dalla prossima scadenza per il pagamento della rata semestrale di mutuo, relativa al primo semestre 2010.

Occorrerà inoltre prevedere l'impossibilità per la Sint di corrispondere al Comune l'Ici di competenza 2010 ed il pagamento delle eventuali cartelle esattoriali relative al recupero di imposte versate insufficientemente nel corso di annualità precedenti al 2005.

Parimenti, resta quanto mai incerto il futuro della Sint per i prossimi anni, (2011 e seguenti), essendo già noti, con sufficiente attendibilità, gli impegni ordinari ed il fabbisogno finanziario della società, che non può contare su canoni aggiuntivi, è priva dei ricavi dell'hotel e non ha la possibilità di comprimere oltre i costi di funzionamento, già ridotti al minimo.

In realtà, l'anno 2009 (o al più tardi il corrente 2010) doveva rappresentare una svolta nella vita della SINT, chiamata dal Consiglio Comunale a "cedere il controllo di maggioranza della partecipata Terme di Stabia", mantenendo in mano pubblica, ovvero del suo azionista unico Comune di Castellammare di Stabia, la proprietà del complesso Nuove Terme, dell'hotel delle Terme, del sistema di adduzione delle acque termali e della restante quota minoritaria della partecipazione in Terme di Stabia SpA.

Tale svolta avrebbe di conseguenza comportato la completa revisione della convenzione in essere con la società di gestione Terme di Stabia e forse una "nuova mission" per Sint, conseguente all'adozione di un contratto di somministrazione e/o di servizio, per la gestione degli stabilimenti termali, adeguato alle mutate leggi in materia di "sfruttamento delle acque termali" e non più ancorato alle previsioni della Convenzione del 1972, adottata prima che le Nuove Terme del Solaro fossero a completo regime produttivo e quando la neo-costituita Società di gestione

Terme Stabiane apparteneva per il 51% alla Sint (di proprietà IRI) e 49% al Comune.

Acquisendo nel 2010 un eventuale socio privato, Sint e Comune avrebbero potuto concordare un canone adeguato agli investimenti da effettuare, ma anche prevedere in termini economici l'utilizzo prospettico e lo sviluppo di tutte le potenzialità della struttura.

In funzione di un nuovo contratto avrebbero sorvegliato sugli impegni assunti dal privato e sulla realizzazione "garantita" del suo piano industriale per la "valorizzazione" dell'azienda termale.

Quest'ultima, costituita da Antiche e Nuove Terme, inscindibilmente tra loro legate dalla risorsa acque termali e da un unico patrimonio di esperienza e risorse umane, rappresenta, tuttora e comunque, una realtà in attesa di essere finalmente posizionata sul mercato del nuovo termalismo terapeutico e del benessere, e ciò indipendentemente dalla circostanza che la gestione divenga di proprietà pubblico-privata o resti esclusivamente pubblica, al pari della proprietà dei beni.

La situazione di stallo della procedura di valorizzazione e privatizzazione dell'azienda termale, fermatasi all'esame del C.C. uscente, non ancora revocata, rispetto ai deliberati indirizzi del 2008, si trova in stato di imminente scadenza della seconda proroga concessa all'Advisor, per passare alla seconda fase dell'intera operazione (manifestazione d'interesse e successivo invito ad offrire).

Nel frattempo, l'A.C. tenga conto che la ristrutturazione dell'hotel, (in stato di fatiscenza), è un intervento urgente e ciò indipendentemente se si concretizzi o meno la procedura in atto, che ne include l'affidamento ad un gestore unico terme/struttura ricettiva ed attività complementari.

Se il recupero dell'hotel rientrasse al più presto nel piano degli investimenti pubblici dell'Ente, da completare entro il 2013, la Sint, e per essa il Comune di Castellammare di Stabia, avrebbero concrete possibilità di destinare, in un tempo relativamente breve, l'importante struttura ricettiva, a servizio delle Terme e del loro rilancio.

Dal punto di vista finanziario la Sint, allo stato attuale, in tempi brevissimi ha necessità:

- di conseguire tutti i propri crediti commerciali, senza alcuna rinuncia, per assolvere ad impegni certi e non modificabili;
- di ottenere la restituzione delle somme prestate temporaneamente a Terme per finanziare la gestione propria del 2010;
- di ricevere dall'Azionista Unico atti di indirizzo per la prosecuzione della società negli esercizi futuri, tenuto conto che i beni sociali della Sint sono vincolati all'attività termale e che non possono essere da questa distolti o diversamente utilizzati.

Quanto alla gestione 2009, il sottoscritto Amministratore Unico chiede all'Assemblea l'approvazione del presente bilancio chiuso al 31.12.2009, che riporta una perdita di € 2.665.510, della nota integrativa che ne costituisce parte integrante e della presente relazione sulla gestione, che illustra anche i fatti accaduti dopo la chiusura dell'esercizio.

Propone di ripianare la perdita subita di € 2.665.510 come segue:

- utilizzare la riserva da versamenti in c/capitale per € 1.332.465;
- utilizzare ulteriormente la riserva di rivalutazione (legge n. 2/2009) presente in bilancio per € 1.333.045.

In funzione di quanto proposto non ricorre il presupposto di cui all'art. ex. 2446 c.c..

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 31/12/2009

Stato patrimoniale attivo	31/12/2009	31/12/2008
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	1.575	2.447
7) Altre	116.007	38.352
	<u>117.582</u>	<u>40.799</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	30.230.225	31.564.701
2) Impianti e macchinario	349.584	383.232
4) Altri beni	1.113	1.642
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	36.217	
	<u>30.617.139</u>	<u>31.949.575</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	<u>639.120</u>	<u>865.039</u>
	639.120	865.039
Totale immobilizzazioni	31.373.841	32.855.413
C) Attivo circolante		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	163.495	37.991
- oltre 12 mesi		
	<u>163.495</u>	<u>37.991</u>
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	1.336.880	1.107.199
- oltre 12 mesi		
	<u>1.336.880</u>	<u>1.107.199</u>

4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi	133.099		503.099
- oltre 12 mesi			
		133.099	503.099
4-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	53.315		23.885
- oltre 12 mesi			
		53.315	23.885
5) Verso altri			
- entro 12 mesi	33.088		22.239
- oltre 12 mesi	2.451		1.297
		35.539	23.536
		1.722.328	1.695.710
<i>IV. Disponibilità liquide</i>			
1) Depositi bancari e postali		459.675	1.581.245
3) Denaro e valori in cassa		446	535
		460.121	1.581.780
Totale attivo circolante		2.182.449	3.277.490
D) Ratei e risconti			
- vari			520
			520
Totale attivo		33.556.290	36.133.423

Stato patrimoniale passivo	31/12/2009	31/12/2008
A) Patrimonio netto		
<i>I. Capitale</i>	4.277.254	4.277.254
<i>VII. Altre riserve</i>		
Riserva straordinaria o facoltativa		
Versamenti in conto capitale	1.332.465	1.002.465
Riserva rivalutazione (legge n. 2/2009)	28.386.942	30.949.537
	<u>29.719.407</u>	<u>31.952.002</u>
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		(150.424)
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>	(2.665.510)	(2.412.171)
Totale patrimonio netto	31.331.151	33.666.661
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	29.442	24.705
D) Debiti		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	183.899	175.054
- oltre 12 mesi	1.315.789	1.499.688
	<u>1.499.688</u>	<u>1.674.742</u>
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	25.749	27.394
- oltre 12 mesi		
	<u>25.749</u>	<u>27.394</u>
9) Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	130.000	500.000
- oltre 12 mesi		
	<u>130.000</u>	<u>500.000</u>
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	2.523	7.819
- oltre 12 mesi		
	<u>2.523</u>	<u>7.819</u>
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro 12 mesi	5.231	6.111
- oltre 12 mesi		
	<u>5.231</u>	<u>6.111</u>
14) Altri debiti		
- entro 12 mesi	312.535	6.097
- oltre 12 mesi		
	<u>312.535</u>	<u>6.097</u>

Totale debiti	1.975.726	2.222.163
----------------------	------------------	------------------

E) Ratei e risconti

- vari	2.092	2.015
	<hr/>	<hr/>
	2.092	2.015

Totale passivo	33.556.290	36.133.423
-----------------------	-------------------	-------------------

Conti d'ordine	31/12/2009	31/12/2008
-----------------------	-------------------	-------------------

4) Altri conti d'ordine	1.856.505	2.112.973
-------------------------	-----------	-----------

Totale conti d'ordine	1.856.505	2.112.973
------------------------------	------------------	------------------

Conto economico	31/12/2009	31/12/2008
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	341.063	404.039
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	52.876	
	52.876	
Totale valore della produzione	393.939	404.039
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.284	699
7) Per servizi	85.372	129.002
8) Per godimento di beni di terzi	6.890	6.756
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	71.470	66.231
b) Oneri sociali	21.407	19.858
c) Trattamento di fine rapporto	4.798	4.652
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi		
	97.675	90.741
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.042	10.372
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.495.300	126.610
	1.511.342	136.982
14) Oneri diversi di gestione	334.260	106.001
Totale costi della produzione	2.036.823	470.181
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(1.642.884)	(66.142)
C) Proventi e oneri finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti:		
- altri	3.916	33.441
	3.916	33.441
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- altri	81.413	89.832
	81.413	89.832
Totale proventi e oneri finanziari	(77.497)	(56.391)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni	825.920	2.285.656

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	(825.920)	(2.285.656)
--	------------------	--------------------

E) Proventi e oneri straordinari

20) Proventi:

- varie	1.612	66
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	1
	<u>1.611</u>	<u>67</u>

21) Oneri:

- varie	120.820	17
	<u>120.820</u>	<u>17</u>

Totale delle partite straordinarie	(119.209)	50
---	------------------	-----------

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	(2.665.510)	(2.408.139)
--	--------------------	--------------------

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

a) Imposte correnti	-	4.032
---------------------	---	-------

23) Utile (Perdita) dell'esercizio	(2.665.510)	(2.412.171)
---	--------------------	--------------------

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 31.12.09
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 31.12.2009, 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 31/12/2009 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 è 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.

IMMOBILIZZAZIONI

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Il valore delle Immobilizzazioni Immateriali è costituito dalle spese societarie, dalle spese di riordino catastale e di progetto antincendio del complesso termale, dalle spese per il sito web oltre che dalla capitalizzazione dei costi di privatizzazione sostenute al 31/12/2009, per un totale al netto degli ammortamenti di Euro 116.537.

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2008	Incrementi	Ammortamenti dell'esercizio	Valore al 31/12/2009
Spese Societarie	2.447		872	1.575
Sito web	400		100	300
Progetto antincendio Terme	352	28.000	5.670	22.682
Spese riordino catastale	37.600		9.400	28.200
Costi di privatizzazione		64.825		64.825
Totale	40.799	92.825	16.042	117.582

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	Rivalutazioni	Fondo Ammortamento	Valore netto al 31/12/2008	Incrementi / decrementi	Ammortamenti esercizio	Fondo Ammortamento	Valore netto al 31/12/2009
Terreni	286.349		-	286.349	-	-	-	286.349
Hotel delle Terme	1.396.474	3.173.653	1.214.379	3.355.748	-	137.103	1.351.482	3.218.645
Complesso Termale	4.367.200	27.815.884	4.260.479	27.922.605	93.694	1.291.068	5.551.547	26.725.231
Terreni e Fabbricati	6.050.023	30.989.537	5.474.858	31.564.702	93.694	1.428.171	6.903.029	30.230.225
Hotel delle Terme	744.277		592.827	151.450		24.686	617.513	126.764
Complesso Termale	3.434.483		3.202.701	231.782	32.773	41.735	3.244.436	222.820
Impianti e macchinari	4.178.760	-	3.795.528	383.232	32.773	66.421	3.861.949	349.584
Mobili e arredi	41.889		41.889	-	-	-	41.889	-
Macchine d'ufficio	7.302		5.660	1.642	179	708	6.368	1.113
Attrezzature diverse	680.284		680.284	-	-	-	680.284	-
Attrezzature industriali e commerciali	729.475		727.833	1.642	179	708	728.541	1.113
Immobilizz. Materiali in corso	-		-	-	36.217	-	-	36.217
Immobilizz. Materiali	10.958.258		9.998.219	31.949.576	162.863	1.495.300	11.493.519	30.617.139

Gli incrementi delle immobilizzazioni relative ai fabbricati del Complesso Termale di € 93.694 riguardano principalmente i lavori di ripristino funzionale della Sala Termica a servizio del fabbricato di Balneoterapia al fine di ottemperare alle prescrizioni relative alla sicurezza del piano seminterrato dello stabilimento termale come da verbale dell'ASL NA 5.

Gli incrementi agli impianti del Complesso Termale di € 32.773 riguardano interventi di natura straordinaria all'impianto di depurazione delle acque reflue (di proprietà Sint).

Le immobilizzazioni in corso pari ad € 36.217 riguardano la parte eseguita dei lavori di adeguamento degli impianti elettrici di distribuzione primaria, il cui importo complessivo è di € 271.631. Tali lavori saranno completati nell'esercizio 2010.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali pari ad € 1.495.300 sono costituiti per € 1.367.145 dai maggiori ammortamenti civilistici, non deducibili ai fini fiscali, determinati dalla rivalutazione dei beni immobili operata ai sensi della legge n. 2/2009.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Elenco società controllate e collegate

La partecipazione, iscritta in bilancio per un valore pari ad € 639.120, riguarda la controllata Termedi 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	651.498	830.296	98,1		639.120

Evoluzione voce Partecipazione in società controllate

DESCRIZIONE	Valore al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2009
Partecipazioni in imprese controllate	865.039	600.000	825.919	639.120

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 600.000,00, dovute a trasferimenti in conto investimenti per € 270.000 (fondi Sint – aumento capitale) e € 330.000 quali riserve patrimoniali rivenienti da fondi comunali stanziati nel bilancio di previsione dell'Ente 2009 e svalutazioni per euro 825.919,81; il valore della partecipazione al 31 dicembre 2009 è pari ad euro 639.119,54.

In data 31/12/2009 si è provveduto alla svalutazione per € 825.919,81 del valore della partecipazione al fine di allineare il valore della partecipazione iscritto in bilancio al valore al 31/12/2009 al 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
01/01/2009			865.039
06/07/2009	150.000		1.015.039
06/08/2009	120.000		1.135.039
13/11/2009	200.000		1.335.039
31/12/2009	130.000		1.465.039
31/12/2009		825.919	639.120
Totali	600.000	825.919	639.120

ATTIVO CIRCOLANTE

CREDITI

Il saldo al 31/12/2009 è pari ad € 1.722.328 e riguarda crediti con scadenza entro i 12 mesi per € 1719.877 e crediti con scadenza oltre 12 mesi per € 2.451. La voce ha subito un incremento rispetto all'esercizio precedente di € 26.618, come specificato in tabella:

Descrizione	31/12/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
Crediti verso clienti	37.991	125.504	-	163.495
Crediti verso controllate	1.107.200	264.240	34.560	1.336.880
Crediti verso controllanti	503.099	133.099	503.099	133.099
Ritenute subite su int. Attivi	8.883	903	8.883	903
Erario c/IVA	15.001	54.331	18.533	50.799
Erario c/IRAP	0	1.613		1.613
Crediti vari	22.239	10.849	-	33.088
Crediti per Canoni di noleggio anticipati	-	1.154	-	1.154
Depositi cauzionali	1.297	-	-	1.297
Totali	1.695.710	591.693	565.075	1.722.328

Le voci più rilevanti sono costituite dai Crediti verso clienti, dai Crediti verso controllate e dalla voce Erario c/IVA.

Crediti verso Clienti

La voce ammonta ad euro 163.495 e riguarda il credito residuo vantato nei confronti della F.Ili Acampora Srl per la fattura n. 6 del 31 ottobre 2008, per il canone di locazione del secondo semestre 2008, per la fattura n. 10 del 13 ottobre 2009, per il canone di locazione del primo semestre 2009, oltre che la fattura da emettere nei confronti della stessa F.Ili Acampora Srl per il ritardo nella riconsegna a norma dell'art. 13 del contratto di locazione dell'Hotel delle Terme di competenza dell'esercizio 2009.

Crediti verso Controllate

I crediti verso controllate pari ad euro 1.336.880 sono costituiti per euro 619.200 da canoni di locazione già fatturati per gli esercizi 2006 e 2007, per euro 516.000 per fatture da emettere relative agli esercizi 2008 e 2009, per euro 1.680 da un credito per prestazioni di servizio e per euro 200.000 dal prestito infruttifero concesso alla controllata nel corso dell'esercizio 2007 e tuttora da rimborsare.

Descrizione	1/01/2009	31/12/2009
Canoni fatturati	649.200	619.200
Fatture da emettere	258.000	516.000
Finanziamento infruttifero	200.000	200.000
Crediti per rimborso auto		1.680
Totale	1.107.200	1.336.880

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 ai bilanci degli ultimi esercizi, sono stati anche per il 2009 quantificati in misura minima, tenuto conto del pesante andamento economico – finanziario della gestione delle Terme, i cui risultati deficitari continuano a gravare sulla S.I.N.T. per effetto *del controllo patrimoniale maggioritario durevolmente detenuto in Terme di Stabia S.p.A.*

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

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

Descrizione	01/01/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
Banco di Napoli c/c	106.411		24.419	81.992
MPS c/c	1.474.834		1.097.151	377.683
Denaro e altri valori in cassa	535		89	446
Arrotondamento	-		-	-
Totale	1.581.780	-	1.121.659	460.121

PATRIMONIO NETTO

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

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	2.412.171	(2.412.171)
Totale	4.126.829	34.231.187	4.691.355	33.666.661

2009

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2009
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale				-
Riserva straordinaria				-
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	1.002.465	330.000		1.332.465
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	30.949.537		2.562.595	28.386.942
Utili (perdite) port. a nuovo	(150.424)		(150.424)	-
Utile (perdita) d'esercizio	(2.412.171)	(2.665.510)	(2.412.171)	(2.665.510)
Totale	33.666.661	(2.335.510)	-	31.331.151

Gli incrementi e i decrementi dell'esercizio sono legati all'utilizzo delle riserve a copertura delle perdite prodotte nel 2008 e delle perdite portate a nuovo in esercizi precedenti, ai versamenti in conto futuro aumento di capitale deliberati dal socio unico al fine di coprire le perdite in formazione della controllata, oltre che alle perdite rilevate nell'esercizio.

FONDI PER RISCHI E ONERI

DESCRIZIONE	Valore al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2009
Fondo per imposte relative a possibili avvisi di accertamento in rettifica	217.879	-	-	217.879
Totale	217.879	-	-	217.879

Il saldo al 31/12/2009 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 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2009
Fondo TFR	24.705	4.737	-	29.442
Totale	24.705	4.737	-	29.442

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2009 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo TFR è stato incrementato di euro 4.737 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 31/12/2008	Valore al 31/12/2009
Mutui ipotecari bancari	1.674.742	1.499.688
<i>entro 12 mesi</i>	<i>175.054</i>	<i>183.899</i>
<i>oltre 12 mesi</i>	<i>1.499.688</i>	<i>1.315.789</i>
Debiti verso fornitori	1.097	1.936
Fatture da ricevere	26.297	23.813
Debiti verso imprese controllate	500.000	130.000
Personale c/retribuzioni	6.097	9.462
Erario c/ritenute su redditi di lavoro dipendente	2.291	1.044
Erario c/ritenute su redditi di lavoro autonomo	1.496	1.479
INPS	6.024	5.114
INAIL	87	117
Debiti per indennità fine locazione		227.473
Debiti v/Equitalia ICI 2002		75.600
IRAP di esercizio	4.032	
Totale	2.222.163	1.975.726

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 €1.315.789, corrispondenti alle rate del mutuo scadenti oltre i 12 mesi e per €183.899 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 ai bilanci degli esercizi precedenti. Tale impegno è assistito da ipoteca di € 4.000.000 accesa sugli immobili termali per complessivi mq. 42.400 circa di superficie coperta, insistenti su un lotto di terreno di circa mq. 130.000 di proprietà sociale, oltre che da lettera di patronage del Comune di Castellammare di Stabia, rilasciata dallo stesso Ente nella sua qualità di socio unico, in ottemperanza alla delibera autorizzativa del Consiglio Comunale n. 128 del 13 settembre 2006.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano ad euro 2.092 e sono costituiti dai ratei passivi relativi alla XIV mensilità dei dipendenti per l'esercizio in esame.

DESCRIZIONE	01/01/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
Ratei passivi	2.015	2.092	2.015	2.092
Ratei e Risconti Passivi	2.015	2.092	2.015	2.092

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 per € 38.734, dalla lettera di patronage del Comune di Castellammare sul contratto di mutuo stipulato in data 13 dicembre 2006 con la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per € 1.795.271, 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 per € 22.500.

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

Descrizione	01/01/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
Fidejussione Banca di Credito Popolare	38.734	-	-	38.734
Fidejussione Deloitte Financial Advisory Service SpA	22.500	-	-	22.500
Altre garanzie	2.051.739	-	256.468	1.795.271
TOTALE	2.112.973	-	256.468	1.856.505

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	341.063
TOTALE	341.063

Ripartizioni per attività

Canoni di locazione attivi € **341.063**

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

DESCRIZIONE	Valore
Fitti Complesso Termale	258.000
Fitti Hotel delle Terme	64.993
Fitti d.ssa Abagnale: zona Cannetiello	15.488
Fitti Comune di C/mare: zona Cannetiello	2.582
TOTALE	341.063

Altri ricavi e proventi

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	Valore
Penale tardiva riconsegna Hotel al 31/12/2009	47.676
Altri ricavi	5.200
TOTALE	52.876

Tale voce di bilancio di € 47.676 si riferisce a penalità per mancata riconsegna del Complesso alberghiero "Hotel delle Terme" per il periodo luglio-dicembre 2009 ai sensi dell'art. 13 del contratto di locazione. Essa rappresenta un importo "in contestazione" con la F.lli Acampora srl, ex gestore dell'hotel.

Costi della produzione

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	Valore
Per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	1.284
Per servizi	85.372
Per godimento beni di terzi	6.890
Per il personale	97.675
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	16.042
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	1.495.300
Oneri diversi di gestione	334.260
TOTALE	2.036.823

La composizione dei costi per servizi di competenza dell'esercizio 2009 è la seguente:

DESCRIZIONE	Valore
Spese telefoniche	2.335
Manutenzioni	1.796
Spese per servizi bancari	719
Spese postali	189
Contributi cassa previdenza	3.346
Consulenze professionali, spese legali e revisione contabile	28.935
Compenso Amministratori	29.748
Compenso Sindaci	17.500
Altre	804
TOTALE	85.372

Oneri diversi di gestione

Gli Oneri diversi di gestione ammontano ad euro 334.260, e sono costituiti principalmente dall'indennità per perdita di avviamento da corrispondere al conduttore dell'Hotel delle Terme per fine locazione per € 227.473 e dall'Imposta Comunale sugli Immobili per l'esercizio 2009, 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	31/12/2009
Interessi attivi polizza UNIPOL	569
Interessi attivi c/c	3.346
Totale	3.915

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

Gli oneri finanziari sono costituiti dagli interessi passivi sul mutuo ipotecario di competenza dell'esercizio 2009.

Interessi ed altri oneri finanziari	31/12/2009
Interessi passivi su mutui	81.413
Totale	81.413

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Svalutazioni	31/12/2008	31/12/2009
Svalutazioni di partecipazioni	2.285.656	825.920
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	2.285.656	825.920

Le rettifiche di valore di attività finanziarie ammontano nell'esercizio 2009 ad euro 825.920 e sono costituite dalle svalutazioni della partecipazione detenuta nella controllata Terme di Stabia S.p.A.

Tali svalutazioni sono state effettuate per euro 825.920 per allineare la partecipazione al 98,1% del patrimonio netto della controllata.

Proventi straordinari

Proventi Straordinari	31/12/2008	31/12/2009
Sopravvenienze attive	67	1.611
Totale	67	1.611

Oneri straordinari

Oneri Straordinari	31/12/2008	31/12/2009
Sopravvenienze passive	17	120.820
Minusvalenze patrimoniali	-	-
Totale	17	120.820

La voce corrisponde alla sopravvenienza derivante dalla cartella di pagamento n. 071 2009 00414902 12 notificata in data 05/05/2009 relativa ad accertamento per maggiore imposta ICI anno 2002. In data 22/06/2009, nelle more della definizione del ricorso pendente innanzi alla Commissione Tributaria Regionale, è stato richiesto ed ottenuto il rateizzo in n. 24 rate dalla Equitalia Polis SpA.

ALTRE INFORMAZIONI

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

Qualifica	01/01/2009	Entrate	Uscite	31/12/2009
Dirigenti	-	-	-	-
Quadro	1	-	-	1
Impiegati	-	-	-	-
Operai	1	-	-	1
Totale	2	-	-	2

La forza lavoro al 31/12/2009 è di 2 unità. Rispetto alla situazione dell'esercizio precedente non si sono verificate variazioni.

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	17.500
Competenze società di revisione	2.195

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 e IRAP in quanto non dovute, come si rileva dai seguenti prospetti di determinazione delle imposte:

<u>IRES</u>		
Risultato prima delle imposte		-2.665.511,00
<i>Variazioni in aumento</i>		
ICI		98.845,00
Telefoniche		467,00
Autovettura di servizio		6.021,00
Spese rappresentanza		634,00
Ammortamento immobili quota non deducibile		1.367.145,00
Svalutazione partecipazione		825.920,00
Altre		
Sopravv. Passive		120.820,00
Totale variazioni in aumento		2.419.852,00
<i>Variazioni in diminuzione</i>		
Sopravv. Attive		
Totale variazioni in diminuzione		0,00
Utile fiscale	-€	245.659,00
Perdite precedenti	€	-
Imponibile IRES	-€	245.659,00
IRES	€	-

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	
Ricavi delle vendite	346.263,00
Altri ricavi	47.676,00
	393.939,00
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	
Per materie prime, di consumo, sussidiarie e merci	1.284,00
Servizi	85.372,00
Godimento beni di terzi	6.890,00
Ammortamenti	144.197,00
Var. rimanenze	
Oneri diversi di gestione	235.415,00
	473.158,00
	A - B -79.219,00
Deduzioni lavoro dipendente	
Deduzione forfetaria	
Imponibile Irap	-79.219,00
IRAP	€ -

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