

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

Azionista Unico
Comune di Castellammare di Stabia
Società soggetta a direzione e controllo

Sede sociale: Castellammare di Stabia (NA)

Viale delle Terme n. 3/5

Capitale sociale Euro 4.277.254,00 interamente versato

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

Cod.fisc.00607330636- Part.Iva 01245011216

1° BILANCIO DI LIQUIDAZIONE AL 31.12.2018

(articolo 2490 c.c.)
(articoli 2423 e segg. c.c.)



INDICE

Organi sociali

I Relazione del liquidatore in ottemperanza all'articolo 2490 c.c.

II Relazione del liquidatore in ottemperanza all'articolo 2490 c.c.

Situazione al 24 settembre 2018 (Redatta ai sensi dell'articolo 2487-bis del c.c.)

Relazione del revisore legale al 24 settembre 2018

Verbale di assemblea del 18 marzo 2019

1° Bilancio di liquidazione al 31.12.2018

- Stato Patrimoniale
- Conto Economico
- Nota Integrativa

Relazione Collegio Sindacale

Relazione Revisore Legale

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



Organi sociali

Liquidatore

(nominato con assemblea del 14 settembre 2018)

Dottor Vincenzo Sica

Collegio Sindacale

(nominati con assemblea del 6 febbraio 2017 e ricomposizione del 24 luglio 2018 e del 18 marzo 2019)

Dottor Fabio Russo

Presidente

Dottor Antonio De Simone

Sindaco effettivo

Dottor Salvatore Natale

Sindaco effettivo

Revisore Legale

(nominato con assemblea del 4 settembre 2017)

Dottor Michele Starace

I RELAZIONE INFORMATIVA DEL LIQUIDATORE

*(La presente relazione viene riproposta ed in parte integrata
in ottemperanza all'articolo 2490 c.c.)*

A handwritten signature, possibly reading 'fz', is located in the bottom right corner of the page.

INDICE:

- 1) IL DOCUMENTO DI SINTESI DI PROPOSTA PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLA SINT SPA TRAMITE LA DISMISSIONE DEI BENI NON STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' TERMALE (Anno 2016)
- 2) LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 51 DEL 15.12.2016
- 3) LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 88 DEL 27.11.2017
- 4) LA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 41 DEL 21.5.2018 N. 428 REGISTRO GENERALE DEL 22.5.2018
- 5) LA DELIBERAZIONE COMMISSARIALE ASSUNTA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 73 DEL 5.6.2018
- 6) IL VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 31.7.2017
- 7) IL VERBALE DI ASSEMBLEA DEL 11.12.2017
- 8) L'ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 8.8.2018
- 9) IL VERBALE DI PASSAGGIO DI CONSEGNE
- 10) L'ASSEMBLEA DEL 14 SETTEMBRE 2018
- 11) L'ASSEMBLEA DEL 9 NOVEMBRE 2018
- 12) LA FASE DI LIQUIDAZIONE E LA RESPONSABILITA' DEL LIQUIDATORE (Cenni)
- 13) LA FASE PRELIMINARE DI ACCERTAMENTO DEL PASSIVO E LA SITUAZIONE CONTABILE ANTE E POST LIQUIDAZIONE
- 14) LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE (Cenni introduttivi)
- 15) L'ACCESSO ALLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO (CENNI)

1. IL DOCUMENTO DI SINTESI DI PROPOSTA PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLA SINT SPA TRAMITE LA DISMISSIONE DEI BENI NON STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' TERMALE (Anno 2016)

In data 27.9.2016 l'amministratore unico della SINT SPA Dott. Biagio Vanacore, sulla base delle indicazioni fornite nell'assemblea del 5 agosto 2016 dall'azionista unico, trasmette, allo stesso rappresentante del socio, *Avv. Antonio Pannullo*, il documento di valutazione/identificazione dei beni di proprietà della SINT non strumentali all'attività termale al fine di poter "mettere in sicurezza" la società da eventuali azioni esecutive da parte dei creditori. (*All. sub 1*)

2. LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 51 DEL 15.12.2016

Con la deliberazione del C.C. n. 51 del 15.12.2016 si approva il piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, e si individuano, tra gli altri, quali beni immobili non strumentali all'esercizio delle competenze istituzionali da inserire negli elenchi di cui al comma 1) dell'articolo 58 legge n. 133/2008 e s.m.i. da alienare e/o valorizzare per il triennio 2016/2018, i beni di cui all'allegato C) dell'inventario, così come aggiornato al 31.12.2015 individuati come "Antiche Terme" e "Caserma Cristallina" (*All. sub 2*)

3. LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 88 DEL 27.11.2017

Dall'atto deliberativo del C.C. n. 88 del 27.11.2017, si evidenzia, tra l'altro, che: *"tenuto conto che, a seguito di varie riunioni tra il Comune e la Sint in merito al mantenimento della partecipazione, si è addivenuti alla decisione che occorreva la contestuale approvazione del Piano Industriale di messa in sicurezza della SINT; posto che tale piano è stato predisposto da parte della società RIFORMED srl la quale è risultata aggiudicataria della gara indetta per la ricerca di un advisor al quale demandare, per l'appunto, il compito di valutare e predisporre il nuovo piano industriale della SINT SPA;....."*

.....
.....”

Dopo la relativa relazione istruttoria, particolarmente circostanziata, del Dirigente Dott. Antonio Verdoliva, l'Assessore alle partecipate propone ed il Consiglio Comunale, con i voti specificati in atto, tra l'altro, approva il piano industriale di rivalutazione della SINT.....redatto con la consulenza dell'advisor RIFORMED SRL oltre ad un'indagine empirica sul mercato di riferimento; approva tutti gli impegni finanziari e tecnici evidenziati nel piano industriale e nella relazione istruttoria;.....

(All. sub 3).

4. LA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 41 DEL 21.5.2018 N. 428 **REGISTRO GENERALE DEL 22.5.2018**


Con la determina in oggetto, il Dirigente Dott. Antonio Verdoliva, dopo aver visto la nota prot. gen. N. 24775 del 18.5.2018, con la quale il Commissario Straordinario, stante la mancata partecipazione al bando di gara con procedura di dialogo competitivo rivolto a soggetti privati, per la gestione e valorizzazione dei beni immobiliari.....in esecuzione alla deliberazione del C.C. n. 88/2017.....

avvia la procedura per l'acquisizione di candidature per la nomina del liquidatore della società totalmente partecipata.....SINT SPA; approva l'avviso pubblico per la presentazione delle candidature per la nomina del "Commissario" Liquidatore.....precisa che l'avviso, essendo finalizzato al conferimento di un incarico fiduciario "*intuitu personae*" non pone in essere alcuna procedura concorsuale o para-concorsuale e, conseguentemente, non sono previste valutazioni mediante attribuzioni di punteggi, né formulazione di graduatorie di merito.....(all. sub 4).

5. LA DELIBERAZIONE COMMISSARIALE ASSUNTA CON I POTERI **DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 73 DEL 5.6.2018**

Con la deliberazione in oggetto, il Commissario Straordinario, approva la proposta di deliberazione così come formulata in allegato dal dirigente del settore economico finanziario, corredata da tutti i pareri tecnico contabili e di revisione necessari; decide di sciogliere la società SINT SPA ai sensi degli articoli 2448 e segg. del codice civile con connessa liquidazione e di dare mandato al legale rappresentante del Comune di Castellammare di Stabia affinché in sede di assemblea straordinaria della società di procedere allo scioglimento e alla liquidazione della società stessa e alla nomina del liquidatore, nonché all'adozione degli atti e dei provvedimenti di rito in conformità con quanto deliberato nel provvedimento stesso; prende atto delle candidature per il predetto incarico di liquidatore pervenute al protocollo dell'Ente a seguito dell'avviso pubblico.

Nella proposta di deliberazione, redatta dal Dirigente Dott. Antonio Verdoliva, si legge, tra l'altro: *"l'amministratore pro-tempore si è attivato, per quanto di competenza, per l'approvazione e pubblicazione del bando di gara con procedura di dialogo competitivo rivolto a soggetti privati per la gestione e la valorizzazione dei beni immobiliari denominati Nuove Terme, Antiche Terme, Hotel delle Terme e Caserma Cristallina, con scadenza al giorno 15.5.2018. Con nota prot. N. 159 del 16.5.2018 acquisita al prot. Gen. Dell'Ente n. 24086 del 16.5.2018, l'amministratore unico della SINT SPA Dr. Biagio Vanacore, ha comunicato che, alla data del 15.5.2018 non sono pervenute domande di partecipazione al bando di gara con procedura di dialogo competitivo rivolto a soggetti privati per la gestione.....Tale condizione di totale disinteresse del mercato rispetto all'ipotesi di valorizzazione dei beni immobili della SINT si è, puntualmente, verificata in concomitanza del monitoraggio semestrale sulla realizzazione del piano industriale al cui esito positivo, il Collegio dei Revisori p.t. aveva subordinato il parere favorevole reso nella citata delibera nr. 88/2017. Richiamato quanto già espresso nel parere di regolarità tecnica e contabile allegato alla delibera consiliare di approvazione del Piano Industriale di valorizzazione, approvato con atto del Consiglio Comunale nr. 88/2017, ove si rappresentava che la sostenibilità finanziaria*



ed economica dell'intera operazione era collegata alla necessaria individuazione di un soggetto privato interessato..... (All. sub 5).

6. IL VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 31.7.2017

In data 31.7.2017 si riunisce l'assemblea dei soci, per deliberare in merito all'adeguamento dello statuto societario al D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 come integrato dal D.Lgs. 16 giugno 2017, n. 100.

In quella sede il socio unico è rappresentato dal Sindaco *Avv. Antonio Pannullo*.

L'amministratore unico Dott. Biagio Vanacore, comunica, tra l'altro, *"che è operativo un piano industriale 2015/2019, avente come obiettivo la messa in sicurezza della società. Dichiaro, infine, che tale piano industriale sarà supportato dal contributo di un advisor esterno all'uopo selezionato con apposito bando pubblico, in modo da garantire l'adeguamento e l'attuazione dello stesso fino alla scelta del partner esterno cui affidare la gestione. Il Sindaco dr. Pannullo approva in ordine alla modifica dello statuto ed a quanto illustrato dall'amministratore e si riserva di nominare il revisore legale....."* (All. sub 6)

7. IL VERBALE DI ASSEMBLEA DEL 11.12.2017

Si allega sub 7) la copia integrale del verbale.

8. IL VERBALE DI PASSAGGIO DI CONSEGNE

Il giorno 8 agosto 2018 il Dott. Biagio Vanacore, nella sua qualità di amministratore unico della società, ancorchè dimissionario, consegna, alla Dr.ssa Alessandra D'Andrea, nelle more dell'insediamento del nuovo amministratore, la documentazione indicata al verbale stesso, che si allega sub 8).

La situazione contabile, alla data del 8.8.2018, riporta una perdita di periodo, pari ad € 434.814,44, così come si rileva dall'allegato sub 9).

Inoltre il Dott. Biagio Vanacore, allega un'ampia e dettagliata relazione, sulle *"principali problematiche della società"*, che si allega sub 10), con particolare riferimento ai seguenti punti:

- *MUTUO MPS*
- *FINANZIAMENTO BNL*
- *FORNITORI E CONSULENTI*
- *DEBITI EQUITALIA SUD*
- *ACCORDO F.LLI ACAMPORA*
- *ALTRI DEBITI*
- *PROBLEMATICHE TERME DI STABIA FALLITA ED EX DIPENDENTI*
- *DEBITI NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA*
- *PRATICHE LEGALI, ATTI INGIUNTIVI, PIGNORAMENTI ETC.*

L'amministratore unico dimissionario, allega, inoltre, un bilancio infrannuale redatto alla data del 30.6.2018, unitamente ad una dettagliata relazione sulla gestione.

Nella relazione di cui trattasi, l'amministratore unico, chiarisce, tra l'altro, che, in ottemperanza alla delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 27 novembre 2017 che ha approvato il piano industriale della SINT, la società *"ha sottoscritto con il Comune di Castellammare di Stabia il contratto di fitto ultranovennale, tramite atto notarile per Antiche Terme e Caserma Cristallina, al fine di poterle valorizzare e affidarle insieme a Nuove Terme e Hotel delle Terme, tramite bando pubblico, a soggetti privati. Il bando di gara, tramite dialogo competitivo in base all'articolo 64 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento a soggetti privati dei beni immobiliari di cui sopra è stato pubblicato in data 19 marzo 2018. Alla scadenza non è pervenuta alcuna offerta probabilmente sia per il ricorso al TAR degli ex-dipendenti delle Terme di Stabia sia per l'incertezza dovuto alla mancanza di un riferimento politico"*.

Il Dr. Vanacore consegna, altresì, una relazione sulle pratiche legali, redatta dal Prof. Avv. Virgilio D'Antonio, che si allega *sub 11*).

Meritevole di rilievo, inoltre, è la copia del verbale di consegna, che si allega *sub 12*), redatto in data 7 marzo 2016. Nel verbale si richiama un provvedimento del G.D.

nell'ambito della procedura fallimentare "TERME DI STABIA SPA", Dott. Vincenzo Del Sorbo, del 22.7.2015, ove si autorizza la restituzione del complesso aziendale.

Si richiama, altresì, il successivo provvedimento reso in data 4.2.2016, del G.D. subentrato Dr.ssa Valentina Vitulano, che testualmente recita: "Il GD considerato che il precedente GD ha già disposto la restituzione dell'azienda a favore della SINT con provvedimento del 22.7.2015 e pertanto anche la restituzione del compendio immobiliare che la compone, accoglie la domanda nei termini sopra precisati".

Nel verbale, in ogni caso, si evince che il curatore fallimentare, di fatto, riconsegna alla SINT SPA che lo accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, "il complesso immobiliare, sito in Castellammare di Stabia, come identificato.....così come precisato nella domanda di restituzione e del quale in accoglimento della medesima è stata disposta la restituzione della stessa, fermo ed impregiudicato ogni qualificazione e decisione in ordine all'attuale esistenza, o meno, del complesso aziendale, in quanto allo stato oggetto della domanda di accertamento o altra tipologia di istanza in sede fallimentare".

Si allega, inoltre, integralmente, sub 13) alla presente I relazione informativa del liquidatore, la risposta del Dott. Biagio Vanacore, in data 29.3.2016, ad una richiesta dell'Arch. Lea Quintavalle, già Dirigente del Comune di Castellammare di Stabia, in ordine alle principali criticità aziendali.

Sulla situazione contabile depositata dall'amministratore uscente, alla data del 8.8.2018, in data 10.9.2018 il revisore legale Dr. Rag. Michele Starace, ha redatto il verbale di revisione che si allega sub 14).

9. LA FASE DI LIQUIDAZIONE E LA RESPONSABILITA' DEL LIQUIDATORE (Cenni)

(tratto integralmente da: "Focus del 13.11.2018 del Dott. Federico Diomeda – Il Fallimentarista.it")

"Quando lo scenario aziendale cambia e, per diversi motivi, viene a mancare la continuità aziendale, cioè il presupposto di conduzione ordinaria dell'impresa, la inevitabile fase della

liquidazione viene svolta attraverso una "amministrazione liquidatoria" ove la figura gestoria, il liquidatore, assume poteri e doveri legati alla specifica fase caratterizzata dalla assenza di continuità aziendale e quindi dall'interesse della società, dei soci e dei terzi di partecipare ad una sana "divisione" del patrimonio sociale non più tendente alla produzione di ricchezza.

Il Codice Civile si preoccupa, pertanto, di normare la fase della liquidazione stabilendo poteri e doveri dei liquidatori e relative responsabilità.

Gli amministratori e i liquidatori delle società di capitali operano quindi secondo fini differenti, ma all'interno di una cornice societaria e aziendale non concettualmente dissimile. I primi sono responsabili del mantenimento della continuità aziendale per gli effetti che essa genera, attraverso il patrimonio di funzionamento, sugli interessi endo ed extra societari – i secondi sono responsabili della gestione dell'assenza di continuità aziendale per i medesimi effetti su "nuovi" interessi endo ed extra societari attraverso il patrimonio di liquidazione.

Sia per gli amministratori, sia per i liquidatori la responsabilità della funzione ruota sulla corretta rappresentazione contabile della propria gestione, dovendosi rispettare i principi di redazione dei bilanci ordinari o i principi di redazione dei bilanci di liquidazione appositamente stabiliti dal legislatore e dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Il Liquidatore di società di capitali svolge una funzione di salvaguardia finale degli interessi della società, dei soci e dei terzi caratterizzata da un aspetto particolare: la concentrazione degli interessi, di tutti i soggetti coinvolti, su una fase societaria i cui elementi patrimoniali sono sostanzialmente noti all'inizio e non sono destinati ad essere condizionati dal sopravvenire di nuovi eventi successivi. Tale circostanza fa sì che il liquidatore deve concentrare la propria attività nella più efficiente, tempestiva e trasparente liquidazione del patrimonio sociale rimanendo neutro rispetto a pressioni che possono derivare da quei soci o da quei creditori sociali che cerchino di trarre specifico vantaggio dalla fase liquidatoria.

La disciplina della liquidazione delle società di capitali è contenuta nel capo VIII del Libro quinto del Codice Civile, appositamente ed organicamente inserito dopo la riforma del diritto societario (d.lgs n. 6/2003) – articoli da 2484 a 2496 C.C.

L'articolo 2487 del Codice Civile è rubricato "Nomina e revoca dei liquidatori; criteri di svolgimento della liquidazione".

Con tale norma il legislatore (fatto salvo quanto eventualmente di diverso presente nello statuto della società posta in liquidazione) ha stabilito regole di carattere generale in materia di liquidazione prevedendo fra l'altro alla lettera c) del primo comma che l'assemblea deliberi "sui criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione, i poteri dei liquidatori con particolare riferimento alla cessione dell'azienda sociale, rami di essa, ovvero anche di singoli beni o diritti, o blocchi di essi; gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa, ivi compreso il suo esercizio provvisorio, anche di singoli rami, in funzione del miglior realizzo."

L'articolo 2489 del Codice Civile è rubricato "Poteri, obblighi e responsabilità dei liquidatori" e così testualmente recita: "Salvo diversa disposizione statutaria, ovvero adottata in sede di nomina, i liquidatori hanno il potere di compiere tutti gli atti utili per la liquidazione della società. I liquidatori debbono adempiere i loro doveri con la professionalità e diligenza richieste dalla natura dell'incarico e la loro responsabilità per i danni derivanti dall'inosservanza di tali doveri è disciplinata secondo le norme in tema di responsabilità degli amministratori".

La lettura coordinata di questi due importanti articoli aiuta a delineare il perimetro di attività precipuo della carica di liquidatore cui abbinare la relativa responsabilità che il Codice assimila a tutti gli effetti (e direi logicamente) a quella degli amministratori con il richiamo alla "professionalità e diligenza richieste dalla "natura dell'incarico" allo scopo di caratterizzarla con un significato ulteriore rispetto alla consueta diligenza del mandatario, essendo la rappresentanza organica una funzione in cui è richiesta competenza e diligenza non generica ma collegata alla natura della carica assunta.

Ciò porta a dire che così come un amministratore deve essere competente nella gestione della continuità aziendale di quella specifica società, così il liquidatore deve essere competente e diligente nella gestione della assenza di continuità aziendale, spostandosi il focus dalla

gestione attiva alla difesa degli interessi della società, dei soci e dei terzi derivanti dalla liquidazione del patrimonio.

Per questo motivo, a mio avviso, le competenze giuridico-economiche del liquidatore sono un requisito avente particolare valore come si vedrà in prosieguo discutendo del rispetto della par condicio creditorum.

Al fine di comprendere meglio tutti i profili di responsabilità della funzione del liquidatore occorre riferirsi anche ad altre norme del Codice Civile.

L'articolo 2487-bis (rubricato Pubblicità della nomina dei liquidatori ed effetti) al terzo comma contiene una norma importantissima, quella del passaggio di consegne da amministratori a liquidatori. Essa così recita: "Avvenuta l'iscrizione di cui al primo comma (la nomina dei liquidatori – n.d.a) gli amministratori cessano dalla carica e consegnano ai liquidatori i libri sociali, una situazione dei conti alla data di effetto dello scioglimento ed un rendiconto sulla loro gestione, relativo al periodo successivo all'ultimo bilancio approvato. Di tale consegna viene redatto apposito verbale".

Sebbene il passaggio di consegne costituisca un obbligo degli amministratori uscenti (dato che i liquidatori entranti non possono obbligarli in caso di inerzia), la corretta o non corretta esecuzione di tale fase può avere riflessi pesanti sulla successiva esecuzione della liquidazione e quindi potenzialmente riverberarsi negativamente sui liquidatori. La partecipazione attiva in questa fase da parte dei liquidatori e la puntuale verbalizzazione da essi eseguita sono comportamenti sicuramente propedeutici ad una corretta attivazione della fase liquidatoria e quindi utile schermo a salvaguardia della responsabilità della funzione.

Ancora: l'articolo 2490 (rubricato – Bilanci in fase di liquidazione) al quarto comma disciplina i criteri di redazione del primo bilancio di liquidazione menzionando l'obbligo per i liquidatori di "indicare le variazioni nei criteri di valutazione adottati rispetto all'ultimo bilancio approvato, e le ragioni e conseguenze di tali variazioni." La norma inoltre prevede che al primo bilancio di liquidazione siano allegati i documenti consegnati dagli amministratori ai sensi del già citato articolo 2487-bis.

La lettura coordinata delle norme citate consente di apprezzare l'importanza della fase di partenza della liquidazione dal passaggio di consegne alla redazione del primo bilancio di liquidazione, cui occorre aggiungere l'effetto dell'applicazione del principio contabile OIC 5 che si occupa del bilancio iniziale di liquidazione, cioè del bilancio della liquidazione al momento della rilevazione iniziale delle attività e delle passività consegnate dai precedenti amministratori.

L'articolo 2491 C.C. (rubricato *Poteri e doveri particolari dei liquidatori*) si occupa di due fattispecie particolari.

La prima riguarda l'integrazione della garanzia patrimoniale da parte dei soci qualora costoro non avessero ancora versato per intero il capitale sottoscritto e i fondi esistenti a mani del liquidatore non fossero sufficienti a coprire i debiti sociali. Si tratta di un caso forse raro ma non necessariamente teorico, considerando che crediti verso i soci per decimi di capitale da versare possono sussistere non solo alla nascita della società ma anche, per esempio, in occasione di un aumento di capitale sociale a pagamento. Si ipotizzi proprio il caso di una ricapitalizzazione a sostegno di una di crisi che non venga superata con conseguente anticipato scioglimento della società. In tal caso i liquidatori una volta rilevata la incapacienza dei fondi disponibili per il pagamento dei debiti sociali hanno tutto l'interesse a chiedere ai soci di completare il versamento dell'aumento di capitale sociale sottoscritto. Costoro si troveranno nella non piacevole situazione di dover finanziare la società al fine della sua corretta liquidazione piuttosto che al fine della prosecuzione (originariamente sperata) della attività corrente. Ma proprio in questo modo si completa la funzione di salvaguardia del patrimonio sociale quale garanzia per i terzi che fanno affari con una società a responsabilità limitata.

La seconda fattispecie normata dall'articolo 2491 C.C. è l'enunciazione del divieto di ripartizione di "acconti sul risultato della liquidazione" a favore dei soci salvo che dai bilanci risulti che tale ripartizione non comprometta la soddisfazione dei creditori sociali.

I liquidatori possono condizionare la ripartizione al rilascio di garanzie e sono comunque responsabili verso i creditori per i danni che possono derivare dalla violazione del divieto.

Anche questo caso sembra piuttosto scolastico, forse perché più coerente con liquidazioni di società in bonis.

Tuttavia enuncia un principio di carattere generale sulla responsabilità dei liquidatori: essi sono tenuti a evitare che il soddisfacimento dei creditori sociali sia compromesso dalla incorretta destinazione del patrimonio sociale.

Occorre infine effettuare un richiamo all'articolo 2741 C.C. rubricato "Concorso dei creditori e cause di prelazione" situato nel Libro VI del Codice Civile che tratta della responsabilità patrimoniale. Secondo tale norma "I creditori hanno eguale diritto di essere soddisfatti sui beni del debitore, salve le cause legittime di prelazione".

Si è discusso a lungo sulla necessità del rispetto della "par condicio creditorum" nell'ambito della liquidazione (e conseguentemente sulle responsabilità del liquidatore ove non rispettata); mi pare che la dottrina e la giurisprudenza siano ormai concordi nel ritenere che il liquidatore non possa fare a meno di considerare il rispetto generale degli interessi dei creditori quale linea guida della propria conduzione liquidatoria sebbene la "par condicio" sia normalmente associata all'insolvenza e quindi al verificarsi di una procedura concorsuale.

Il disposto dell'articolo 2741 C.C. comporta che il liquidatore sociale che rilevi la impossibilità di soddisfare correttamente i creditori, con la sola fase liquidatoria, deve porsi il problema del ricorso ad una procedura concorsuale proprio per assicurare che le regole del concorso pongano i creditori nella situazione paritaria a loro spettante.

Il breve compendio sopra riportato consente di affermare che l'obiettivo primario del liquidatore è l'apprensione e la valutazione del patrimonio della società, da cui consegue l'azione liquidatoria che può essere ordinaria o concorsuale, a seconda della prevedibile capienza del patrimonio di liquidazione.

Le azioni compiute quindi dal liquidatore, in applicazione del binario comportamentale sopra descritto sono quelle che possono generare la sua responsabilità personale ex art. 2489 C.C.

In tale ottica appare necessario approfondire il già effettuato richiamo al principio contabile nazionale OIC5 in tema di bilancio iniziale di liquidazione.

Secondo il principio OIC5 la redazione del bilancio iniziale di liquidazione, sebbene non richiesta dal già enunciato articolo 2490 C.C., è inevitabile dal momento che al liquidatore è richiesto (proprio dall'articolo 2490 C.C.) di "indicare le variazioni nei criteri di valutazione adottati rispetto all'ultimo bilancio approvato, e le ragioni e conseguenze di tali variazioni." L'OIC ritiene che il rispetto di tale obbligo possa avvenire solo mediante la rilevazione di valori (con i loro specifici criteri) all'inizio della liquidazione e quindi in occasione del passaggio di consegne dagli amministratori. Solo in tal modo i liquidatori possono riferire nel primo bilancio di liquidazione delle cosiddette "conseguenze di tali variazioni", dato che le conseguenze non possono che essere effetti numerici sul patrimonio da liquidare conseguenti all'applicazione dei criteri di valutazione liquidatori alle attività e passività ricevute in consegna dagli amministratori.

Tale criterio è sicuramente condivisibile. Il liquidatore ha bisogno dello strumento utile a misurare che cosa egli è chiamato a liquidare e a prevedere nel miglior modo possibile il risultato della liquidazione applicando correttamente i principi di valutazione della fase liquidatoria.

La redazione, quindi, del bilancio iniziale di liquidazione consente al liquidatore di applicare il disposto dell'articolo 2491 C.C. in tema di richiamo di decimi per insufficienza di fondi, ovvero di prevedere se sarà possibile erogare acconti ai soci ex art. 2491 C.C., ovvero percepire la sussistenza di uno stato di insolvenza e quindi valutare il bisogno di ricorrere ad una procedura concorsuale; tutte azioni da cui derivano dirette responsabilità del liquidatore in caso di comportamenti omissivi o commissivi per negligenza professionale.

Un tema di responsabilità fiscale del liquidatore sociale, è sorto recentemente a seguito della riforma dell'articolo 36 del Dpr 602/1973 il quale è stato riformato nel senso di invertire l'onere della prova circa la corretta soddisfazione dei debiti tributari da parte del liquidatore rispetto agli altri creditori. La norma quindi consente all'erario rimasto insoddisfatto per propri crediti tributari, di ribaltare la responsabilità patrimoniale sul liquidatore che non provi di aver rispettato le regole del concorso.

Parallelamente ove i soci abbiano ricevuto somme o beni quale risultato della liquidazione essi sono responsabili verso l'erario nei limiti di quanto ricevuto dai liquidatori inadempienti.

Il legislatore che ha riformulato l'articolo 36 del Dpr 602/73 non ha sostanzialmente sovvertito l'impianto di responsabilità descritto nel Codice Civile. Infatti l'azione di responsabilità verso il liquidatore sociale può essere esperita dal creditore insoddisfatto qualora il liquidatore abbia causato danno per negligenza professionale.

Poniamo il caso del liquidatore che liquida il patrimonio sociale e dispone di somme di denaro che liberamente destina al pagamento dei creditori. Ebbene se le somme sono insufficienti a soddisfare tutti ed il liquidatore decide di non ricorrere ad alcuna procedura concorsuale, colloca su di sé la responsabilità del rispetto della par condicio e non può arbitrariamente destinare le somme.

In tale ottica la novella dell'articolo 36 del Dpr 602 ha semplicemente inserito l'inversione dell'onere della prova, ma non ha certamente introdotto una nuova responsabilità del liquidatore.

Di converso, nel caso in cui il patrimonio sociale sia sottoposto ad azioni esecutive individuali, i creditori che si soddisfano all'interno della esecuzione non violano le regole del concorso ed il liquidatore non può essere ritenuto responsabile del possibile mancato rispetto della par condicio.

Peraltro il liquidatore che subisce una azione esecutiva individuale, deve attentamente valutare le conseguenze di tale fenomeno sul più ampio andamento della liquidazione, perché lasciare proseguire l'esecuzione individuale, rispetto al ricorso ad una procedura concorsuale non è fenomeno neutro. In altri termini, non tutte le azioni subite possono esimere da responsabilità qualora il ricorso attivo alle procedure concorsuali possa ridurre i rischi per il ceto creditorio.

Per questo motivo il liquidatore sociale deve essere ben preparato in diritto civile e fallimentare ovvero essere ben assistito da consulenti specializzati.

La liquidazione del patrimonio aziendale a fini liquidatori, comporta profili di valutazione, non solo sull'attivo ma anche sul passivo. La ricognizione delle passività e la valutazione di passività potenziali probabili è un'azione che il liquidatore deve compiere in sede di bilancio iniziale di liquidazione o comunque ogni qualvolta ne ricorrano i presupposti. A ben vedere anche in questo caso il liquidatore si trova a dover applicare principi contabili correnti se del caso supplendo o integrando le precedenti valutazioni operate dagli amministratori.

Specifici fondi rischi possono nascere in conseguenza dello stato stesso di liquidazione. Si pensi per esempio ai debiti di restituzione di contributi pubblici già ottenuti il cui presupposto di mantenimento sia la continuità aziendale o la prosecuzione del singolo progetto finanziato, ovvero a rischi contrattuali per danni derivanti dalla impossibilità di completare commesse in corso.

Insomma, il liquidatore sociale si trova nella delicata situazione di dover agire come manager temporaneo dell'azienda e come professionista specializzato in diritto civile e fallimentare dovendo cimentarsi, specialmente nella fase iniziale della liquidazione, nella non facile opera di comprensione dei fenomeni aziendali in corso al fine del loro prevedibile esito ed al fine di preservare al meglio il patrimonio sociale da destinarsi ai creditori e in ultima istanza al rimborso del capitale investito dai soci.

I suoi profili di responsabilità professionale sono acuiti, come già commentato, dal fatto che la liquidazione del patrimonio sociale non è una fase societaria ordinaria in cui i soggetti coinvolti stiano disciplinatamente in attesa della evoluzione, quanto piuttosto un evento che (salvo i rari casi di liquidazione in bonis) è normalmente caratterizzato da difficoltà economiche e finanziarie la cui "mala gestio", anche per semplice imperizia, può generare pesanti responsabilità personali del liquidatore.

10. LA FASE PRELIMINARE DI ACCERTAMENTO DEL PASSIVO E LA SITUAZIONE CONTABILE ANTE E POST LIQUIDAZIONE

Completata la I fase di accertamento del passivo, con l'ausilio della Dr.ssa Alessandra D'Andrea, in riferimento alla data di passaggio tra il precedente amministratore ed il nuovo organo amministrativo, fissata al 8.8.2018, si è affidata

l'attività di revisione della stessa, al revisore legale Dr. Rag. Michele Starace, che ha consegnato la sua relazione di verifica in data 10.9.2018.

La II data di riferimento, è stata quella di efficacia della nomina dell'organo di liquidazione, che ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2487-bis del codice civile, è stata fissata alla data del 24.9.2018, in relazione alla data di iscrizione nel registro delle imprese.

Pertanto a quella data è stata redatta una situazione contabile aggiornata ed a far data dal 25.9.2018, sono state apportate le c.d. rettifiche di liquidazione.

Pertanto, allo stato, la data di riferimento, relativa all'accertamento del passivo, rimane fissata al 25.9.2018, salvo gli accadimenti gestionali successivi.

Il revisore legale è stato incaricato di redigere una medesima relazione di verifica alla data del 24.9.2018 e di valutare l'applicazione dei corretti criteri di valutazione, ai fini delle rettifiche di liquidazione apportate.

a) I criteri di valutazione da adottare in fase di liquidazione (Principi Contabili OIC 5 - Cenni)

Nell'ipotesi normale in cui non vi sia prosecuzione dell'attività dell'impresa, il patrimonio della società, alla data di inizio della gestione di liquidazione, cessa di essere un complesso

produttivo destinato alla creazione del reddito e si trasforma in un coacervo di beni destinati ad essere realizzati separatamente o a gruppi sul mercato, al pagamento dei creditori ed alla distribuzione ai soci dell'attivo netto residuo.

Ciò comporta il verificarsi delle seguenti conseguenze:

a) viene meno la distinzione fra immobilizzazioni ed attivo circolante, perchè tutti i beni ed i crediti sono destinati al realizzo diretto sul mercato, nel più breve tempo possibile;

b) viene meno la determinazione, con criteri prudenziali, di un utile distribuibile ai soci senza ledere l'integrità del capitale preesistente, che è lo scopo fondamentale del bilancio d'esercizio, e non sono più applicabili (salvo qualche eccezione) i

principi generali indicati nell'art. 2423-bis c.c., primo fra tutti, il postulato della "continuazione dell'attività dell'impresa" (*c.d. going concern*);

c) di conseguenza, i criteri di rilevazione e correlazione dei costi e ricavi si modificano profondamente.

In particolare, non si dovrà più procedere al calcolo degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali.

Il criterio di valutazione delle attività, dunque, non può essere, come per il bilancio d'esercizio, il costo storico (*la cui applicazione è giustificata dall'esigenza di determinare un utile interamente realizzato, distribuibile ai soci*) bensì il valore di realizzo per stralcio dei beni ed il valore di realizzo dei crediti, al netto degli oneri diretti di realizzo.

Per quanto riguarda le passività, parimenti si adotta un unico criterio: il valore di estinzione dei debiti (*al lordo degli eventuali oneri necessari per l'estinzione*), che, come si vedrà, può essere maggiore o minore del valore nominale.

Il valore di realizzo (netto) può essere inferiore al costo storico o anche superiore ad esso (es.: per gli immobili acquistati da vari anni e valutati al costo di acquisto).

Per le rimanenze di magazzino e le altre attività circolanti, il valore di realizzo per stralcio di solito è inferiore al presunto prezzo di vendita sul mercato in ipotesi di normale operatività dell'impresa.

La trasformazione economica che subisce il capitale investito nell'impresa da strumento di produzione del reddito a mero coacervo di beni destinati al realizzo diretto, alla monetizzazione, si verifica certamente alla data di inizio della gestione di liquidazione, ossia alla data di iscrizione della nomina dei liquidatori nel registro delle imprese (mentre, come si è visto, il rendiconto della gestione non può che essere consegnato alcuni giorni dopo, non potendo evidentemente essere redatto alla stessa data sopra indicata).

Per quanto riguarda la permanenza di validità del postulato del "*going concern*", nell'accezione prevista dal Framework dello IASB, paragrafo 23, ritenuta valida

anche ai fini dell'applicazione dei principi contabili italiani (*"Si assume che l'impresa non abbia né l'intenzione né il bisogno di liquidare né di ridurre significativamente il livello della propria operatività"*) essa viene meno sicuramente al momento dell'inizio della gestione di liquidazione, a meno che non venga disposta la continuazione dell'attività dell'impresa ai sensi dell'art. 2487, 1° comma, lett. c), sia pur con una gestione di tipo conservativo e non dinamico. Infatti, in questa ipotesi il capitale investito nell'impresa continua a mantenere la sua funzione di strumento di produzione del reddito e non si verifica neanche una "riduzione significativa del livello di operatività" dell'impresa.

Nell'ipotesi in cui la continuazione dell'attività valga solo per uno dei rami dell'azienda, la validità del postulato del *going concern* si verifica solo per tale ramo ma non per gli altri, per i quali interviene la cessazione dell'attività produttiva.

b) Il contenzioso tra la società SINT SPA in liquidazione ed i lavoratori subordinati della società "TERME DI STABIA SPA"

Senza avere alcuna pretesa di approfondimento del merito, questo organo di liquidazione, ha preso atto che, in data 8.8.2018, è stata depositata la sentenza n. 1595/2018 R.G. 2797/2016, con la quale, in ragione delle motivazioni ampiamente esposte, il Giudice Unico del Lavoro del Tribunale di Torre Annunziata Dr. Emanuele Rocco, ha rigettato il ricorso proposto e per l'effetto ha confermato l'ordinanza opposta, compensando le spese.

In data 23.8.2018, a mezzo PEC, il legale incaricato dalla SINT SPA, Prof. Avv. Salvatore Sica, trasmette il preavviso di parcella, relativa al giudizio "de quo", per un importo complessivo pari ad € 86.960,20 oltre IVA.

Nel frattempo, viene notificato il reclamo alla Corte di Appello di Napoli, avverso la sentenza del Tribunale di Torre Annunziata, predisposto, per conto dei reclamanti, dallo Studio Legale Abignente.

In ragione di una copiosa corrispondenza con il Prof. Avv. Salvatore Sica, si decide, consensualmente, di risolvere il rapporto professionale, per tale contenzioso e di

fissare in € 33.488,00 il compenso dovuto a saldo, per l'attività di patrocinio legale in I grado.

L'attività di rappresentanza e difesa della società, nel giudizio di appello, è stata affidata, in data 6.12.2018, fiduciariamente, all'Avv. Roberta Annarita Cuomo del Foro di Torre Annunziata.

La prima udienza è fissata per il giorno 17.1.2019 ed occorre costituirsi entro il 7.1.2019.

c) Contenzioso incardinato dalla Procedura Fallimentare TERME DI STABIA SPA c/SINT SPA ed altri

La dinamica di questo contenzioso è particolarmente complessa e quindi meritevole di ulteriori approfondimenti, anche con il Dirigente dei Servizi Legali dello stesso Comune di Castellammare di Stabia, che, chiaramente, è costituito in giudizio.

La SINT SPA in liquidazione, per incarico pregresso, è rappresentata e difesa dal Prof. Avv. Salvatore Sica. Recentemente, in ragione della prossima udienza, fissata per il giorno 11.12.2018, sono state depositate le memorie ex-articolo 183, sesto comma, cpc.

In sintesi, il legale incaricato, ha rappresentato *"che la posizione di SINT appare piuttosto marginale rispetto alla pretesa della curatela (complessivamente circa 13milioni euro), che è rivolta, essenzialmente, avverso l'Ente Comunale, nonché agli amministratori dell'epoca. Inoltre la rilevanza della pretesa risarcitoria, ha impedito sinora la possibilità di un esito favorevole alle trattative pure intavolate"*.

In attesa degli esiti dell'udienza del 11.12.2018, si sono avuti contatti con il Curatore Fallimentare Dr. Massimo Sequino, per avviare una interlocuzione con gli organi della procedura, finalizzata ad una transazione. Al Dr. Massimo Sequino, si sono chiesti anche approfondimenti per i rapporti con l'ASL competente, in ragione delle notizie che un ex-dipendente ha trasferito a questo organo di liquidazione.

Per quanto attiene ai rapporti con lo studio legale, lo stesso ha comunicato che, ad oggi, sono maturati, per questo contenzioso, onorari pari ad € 30.000,00 e che, previa richiesta formulata, si sarebbe predisposto un preventivo per l'attività successiva.

d) Contenzioso SINT SPA in liquidazione c/Prof. Dott. Luca Sensini

Il contenzioso si riferisce ad un ricorso per decreto ingiuntivo, in relazione al conferimento di un incarico professionale, giusta lettera del 2.12.2011, per la redazione di un parere motivato in merito alla legittimità del conferimento di immobili alla partecipata TERME DI STABIA SPA e poi la conseguente perizia di stima ex-articolo 2343ter c.c.

L'ingiunzione di pagamento è pari a complessivi € 211.742,53 oltre interessi legali dalla scadenza del pagamento al soddisfo, oltre le spese, i compensi ed accessori della procedura incardinata presso il Tribunale di Torre Annunziata.

Il 28.12.2016 è stata presentata opposizione al decreto ingiuntivo, dal Prof. Avv. Salvatore Sica. In data 16.1.2018 e 5.2.2018 sono state presentate le memorie ex-articolo 183, comma VI, c.p.c.

In data 31.7.2017, il Giudice del Tribunale di Torre Annunziata, *Dr.ssa Silvia Blasi*, visto l'articolo 648 c.p.c. ha rigettato l'istanza di concessione della provvisoria esecutorietà al decreto ingiuntivo opposto ed ha assegnato i termini per le memorie, rinviando la causa al 17.4.2018.

La prossima udienza è fissata al 8.1.2019.

Per questo giudizio si è risolto, consensualmente, il rapporto professionale con il Prof. Avv. Salvatore Sica, il quale ha comunicato, antecedentemente alla risoluzione del rapporto, di aver già maturato compensi professionali per € 8.840.00 oltre IVA.

Occorre conferire incarico professionale per il prosieguo, dopo aver verificato lo stato del giudizio.

e) Rapporto con AVV. Francesco De Vita

In data 22.11.2018, questo organo di liquidazione, è stato destinatario di una comunicazione a mezzo PEC per iniziativa dello Studio Legale De Vita & Partners,

avente ad oggetto: "Pagamento competenze professionali maturate per attività legale espletata dall'avvocato Francesco De Vita in favore della società SINT SPA per gli anni 2010/2012".

Segue un elenco dettagliato delle pratiche legali curate, che si conclude con una richiesta di compensi pari ad € 158.809,23 oltre IVA e CPA.

La comunicazione ha rilevanza ai fini della interruzione della prescrizione.

Allo stato sono in corso accertamenti in merito. In data 15.12.2016, in ragione di una medesima comunicazione, il precedente amministratore, comunica all'Avv. Francesco De Vita che *"come a lei ben noto, la SINT SPA ha integralmente saldato qualsivoglia Sua spettanza inerente crediti professionali per l'attività prestata..... e pertanto, ad oggi, alcunchè Le è ulteriormente dovuto.....peraltro, giova pure rammentarLe che, in ogni caso, qualsivoglia pretesa di tal fatta sarebbe comunque ampiamente esaurita dallo spirare del termine prescrizione fissato in materia....."*

f) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Il rapporto tra SINT e MPS è stato ampiamente ed approfonditamente trattato in occasione delle riunioni tenutesi presso l'Ente, fino al Consiglio Comunale del 23.11.2018, nel corso del quale è stata adottata la deliberazione inerente alla variazione agli stanziamenti di bilancio. L'ultima rata, quale adempimento da parte del terzo, è stata pagata direttamente dal Comune di Castellammare di Stabia.

La Banca MPS ha ottenuto il pagamento ed ha inviato la comunicazione che si allega sub 16).

g) BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Per il contenzioso incardinato dalla BNL c/SINT con riferimento ad un atto di precetto, opposto, per l'importo di € 270.554,54 oltre interessi, si fa riferimento alla relazione predisposta recentemente dall'Avv. Marianna Catino, che si allega sub 17).

La BNL ha provveduto a pignorare i beni oggetto di ipoteca e ha dato impulso alla procedura esecutiva innanzi al Tribunale di Torre Annunziata RGE n. 294/2017, con prossima udienza fissata per il 30.5.2019.

h) ALTRI CREDITORI

Si seguono, nel contempo, altri rapporti con i creditori, alcuni dei quali sono già sfociati in azioni giudiziarie, come il giudizio incardinato dal Signor **Esposito Francesco**, il quale, in ragione delle delibere assembleari del 31.7.2017 e del 19.12.2017 e delle conseguenti determinazioni dell'amministratore unico, stipulava con la SINT un contratto per il servizio di sorveglianza non armata e di vigilanza armata diurna e notturna, in modo continuato. Per tale rapporto, inizialmente previsto per il periodo dal 22.12.2017 al 31.3.2018, poi prorogato il 18.4.2018, è maturato un credito pari ad € 46.761,00.

Il ricorso per decreto ingiuntivo è stato notificato in data 19.11.2018. Si ritiene non vi siano i presupposti per un'opposizione.

Sui rapporti con il creditore "F.lli Acampora srl" per la somma pari ad € 102.340,28 ed il creditore "Francesco Celentano" per € 39.000,00 si fa riferimento alla relazione del precedente amministratore unico, allegata al presente atto.

In particolare con il creditore Francesco Celentano, in data 14.2.2018, è stato stipulato un contratto di transazione, a seguito di iniziative legali di recupero del credito, con il quale è stato riconosciuto il debito pari ad € 54.000,00 di cui € 15.000,00 già versati. La scadenza del 15.9.2018 per € 15.000,00 non è stata rispettata.

Sono chiare le posizioni debitorie della società, nei confronti del Comune di Castellammare di Stabia. Per i dettagli si rinvia alle note allegate.

i) RICORSO AL TAR AVVERSO LA DELIBERA COMMISSARIALE N. 73 DEL 5.6.2018

In data 3.9.2018 è stato comunicato all'Avv. Vincenzo Capuano che, giusta deliberazione assembleare del 8.8.2018 ed in ragione delle successive valutazioni di merito, che si intendeva rinunciare al contenzioso incardinato con atto introduttivo,

relativo al ricorso al TAR Campania contro il Comune di Castellammare di Stabia e la Dr.ssa Maria Caputo, nella qualità.

l) DECRETO ACQUISIZIONE DI ATTI, NOTIZIE, INFORMAZIONI E DOCUMENTATA RELAZIONE (artt. 58 e 59 c.g.c.)

E' stato rinvenuto il decreto di acquisizione di atti, trasmesso in data 12.6.2017, dalla Corte dei Conti Procura Generale presso la Sezione Giurisdizionale della Campania, Pubblico Ministero Dr. Michele Conforti, per il quale si sono chiesti gli opportuni dettagli per comprendere se è stato dato esaustivo riscontro alle richieste formulate.

m) SITUAZIONE CONTABILE ALLA DATA DEL 25.9.2018

E' stata redatta una prima bozza di una situazione contabile alla data di riferimento del 25.9.2018, comprensiva delle rettifiche di liquidazione, già effettuate.

I risultati sono suscettibili di variazioni, anche in ragione degli accertamenti del passivo in corso. E' stato, altresì, redatto un primo elenco nominativo dei creditori, alla medesima data di riferimento del 25.9.2018. Entrambi gli elaborati si allegano *sub 18*).

Per la revisione della situazione contabile, è stato dato incarico al revisore legale Dr. Rag. Michele Starace, di espletare le verifiche di competenza.

11. LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE (Cenni introduttivi)

In occasione della deliberazione inerente allo scioglimento anticipato della società, il socio ha impegnato questo organo di liquidazione, a redigere un piano strategico, inerente alla fase di liquidazione, delineando gli scenari possibili, al fine di consentire al rappresentante del socio unico, attraverso gli organi preposti interni, di sottoporre al Consiglio Comunale tale piano, avviando un necessario ed opportuno confronto politico, a tutela della salvaguardia del patrimonio, dei livelli occupazionali e nell'interesse collettivo precipuo.

Il tutto con la finalità di garantire la continuità dell'utilizzo dei beni e delle attività che attraverso gli stessi, anche nelle forme di partenariato pubblico-privato, si potranno concretizzare, tenuto conto della valorizzazione e rilancio delle attività termali e turistico-ricettive, che rappresenta la vocazione primaria del territorio, nonché della necessità di prevedere l'incremento dei livelli occupazionali, tenuto conto della crisi che la Città ha dovuto subire, con l'espulsione di diversi lavoratori dai cicli produttivi.

Si sono tenute diverse riunioni con i capi-gruppo consiliari, fino al Consiglio Comunale del giorno 23.11.2018, nel corso del quale, questo organo di liquidazione, invitato dal Sindaco a relazionare, ha illustrato un primo scenario di riferimento, partendo da un presupposto, ritenuto assolutamente chiaro e sotto certi aspetti inconfutabile. Tutte le attività, anche piuttosto costose, poste in essere in precedenza, non hanno avuto alcun esito. Ci si riferisce, essenzialmente, al bando di gara relativo alla procedura di dialogo competitivo di cui all'articolo 64 del D.Lgs. 54/2016 per l'affidamento a soggetti privati della gestione e valorizzazione dei beni immobiliari; sia ai bandi di gara posti in essere per la vendita di taluni cespiti di proprietà.

In particolare, il bando di gara relativo alla procedura di dialogo competitivo, è stato elaborato sulla scorta delle indicazioni contenute nel piano industriale, approvato dall'assemblea dei soci e recepito con deliberazione del C.C. n. 88 del 27.11.2017, redatto dalla società di consulenza: **"RI.FOR.MED srl"** con sede a Via Cervantes n. 55 – Napoli.

Senza alcuna pretesa di approfondire il merito del piano industriale, approvato dall'organo politico, in ragione della elaborazione tecnica, ma un dato è incontrovertibile: la proposta elaborata non ha assolutamente ottenuto alcun riscontro sul mercato di riferimento, né vi sono stati orientamenti in ordine ad ipotesi di partenariato pubblico-privato.

Difatti, in data 16.5.2018, l'amministratore unico della Sint Spa, ha dovuto comunicare che, alla data del 15.5.2018, non erano pervenute domande di partecipazione al bando di gara con procedura di dialogo competitivo rivolto a soggetti privati.

Tale condizione di totale disinteresse del mercato, rispetto alle ipotesi di valorizzazione dei beni immobili, sviluppata dall'advisor e condivisa dall'Ente socio, inducono a dover modificare la strategia di approccio.

In ragione di queste considerazioni e nella consapevolezza dell'esperienza negativa, di recente acquisita, questo organo di liquidazione ha ritenuto di proporre altro tipo di strategia, attraverso la elaborazione e la pubblicazione di un avviso pubblico esplorativo di manifestazione di interesse per la vendita e/o gestione dei beni immobili, che è stato annunciato in Consiglio Comunale e tempestivamente inviato in copia ai capi-gruppo consiliari, per eventuali proposte di modifiche e/o integrazioni.

L'esito di questo avviso, consentirà di elaborare una strategia futura, in considerazione delle precise linee guida fornite dall'Amministrazione Comunale, previo, chiaramente, confronto in ambito consiliare, come preannunciato dal Sindaco.

Si allega sub 19) la copia integrale dell'avviso esplorativo.

15) L'ACCESSO ALLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

Con la delibera assembleare del 9.11.2018, si è deciso, tra l'altro:

- *"di approvare la proposta dell'organo di liquidazione rappresentato dal dottor Vincenzo Sica e quindi autorizzare quest'ultimo a valutare la predisposizione e la presentazione del ricorso al Tribunale competente, finalizzato ad una proposta di concordato preventivo, ai sensi dell'articolo 160 e segg. della L.F. (ivi inclusa la domanda con riserva, ai sensi dell'articolo 161, comma 6, della L.F.) avente ad oggetto un concordato di tipo liquidatorio, oppure una proposta di ristrutturazione del debito ai sensi dell'articolo 182/bis della L.F., ove ne ricorrano i presupposti, e tramite tali strumenti,*

di procedere all'esdebitamento della società, mediante pagamento in percentuale dei creditori, anche attraverso una proposta di trattamento dei crediti tributari e previdenziali, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 182/ter della L.F."

Allo stato questo organo di liquidazione, pur avendo predisposto gli atti propedeutici, non ha ancora ritenuto di dover avviare la procedura di concordato preventivo.

Sono state illustrate le motivazioni ed i convincimenti in merito a tale procedura, che non si ritiene, in linea di principio, perseguibile tenuto conto della particolare fattispecie di cui trattasi.

Ciò nonostante, rappresenta un'attività di prevenzione giuridica, attivare le procedure propedeutiche, al fine di evitare aggressioni da parte dei creditori, che violerebbero, di fatto, anche il principio della *par condicio creditorum*.

Chiaramente, se non si dovessero riscontrare soluzioni fondate e costruttive, nell'ottica della valorizzazione dei beni, all'esito dell'avviso esplorativo, dovrà, necessariamente, avviarsi una proposta di natura concordataria, in via giudiziale.

Questo organo di liquidazione, si riserva, comunque, ulteriori approfondimenti e valutazioni di sorta, una volta ottenuti altri elementi di giudizio professionale.

Questa prima relazione non è da considerarsi, chiaramente, esaustiva. Questo organo di liquidazione si riserva, altresì, di procedere, in ogni momento, ad integrare la stessa.....".

**SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE
DI STABIA SPA IN LIQUIDAZIONE – IN SIGLA S.I.N.T. SPA – IN
LIQUIDAZIONE**

II RELAZIONE INFORMATIVA DEL LIQUIDATORE

*(La presente relazione viene riproposta ed in parte integrata
in ottemperanza all'articolo 2490 c.c.*

*Gli allegati alla relazione sono stati già trasmessi al socio e restano depositati
agli atti societari)*



INDICE

1. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata da Izzo Vincenzo (all.1).....	33
2. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata da Stabia Park sas in persona del legale rapp.te Mainente Ciro (all.2).	34
3. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dall'Associazione sportiva dilettantistica "Pattinaggio Antares Stabia", in persona del legale rapp.te Guadagno Annalaura (all.3).....	34
4. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Tennis Terme di Stabia srl, sportiva dilettantistica in persona del legale rapp.te Russo Antonio (all.4).	35
5. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Irgen Group srl in persona dell'amministratore unico, Corrado Negri (all.5).....	36
6. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Groupe Hugar in persona del direttore generale, Freddy Mignonat (all.6).	36
7. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Ferginvest srl in persona dell'Amministratore Unico – legale rapp.te, Salvatore Ricciardi (all.7).	37
8. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Experiences srl in persona dell'Amministratore Unico, Bartolo Mariano Castellano (all.8).....	37
9. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Meridie spa in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Giovanni Lettieri (all.9).....	37



Premessa: Verbale di insediamento della Commissione Tecnica di Valutazione del 28.01.2019.

In data 28.01.2019, in Castellammare di Stabia alla Piazza Giovanni XII, presso l'Ufficio del Comune di Castellammare di Stabia delle società partecipate, adiacente all'ufficio del Dirigente del settore Economico Finanziario del Comune di Castellammare di Stabia, Dott. Antonio Verdoliva, giusta determina n.1 del 23 gennaio 2019 del liquidatore, si è riunita la commissione tecnica di valutazione, designata con la medesima determina dallo stesso organo di liquidazione, per procedere agli adempimenti successivi alla scadenza dell'avviso esplorativo di manifestazione di interesse per la vendita e/o gestione dei beni immobili, adottato dal liquidatore in data 28.11.2018, nelle persone dei Sigg:

1. Dott. Vincenzo Sica, presidente della commissione;
2. Dott.ssa Alessandra D'Andrea, membro della commissione;
3. Pr.avv. Roberta Guarino, membro della commissione.

Contestualmente veniva chiamata a svolgere la funzione di segretaria tecnica della Commissione, la Dott.ssa Alessandra D'Andrea.

Il predetto verbale si intende integralmente riportato e richiamato.

Di seguito, si provvederà ad analizzare nel dettaglio le singole manifestazioni di interesse pervenute (All. A)

1. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata da Izzo Vincenzo (all.1).

In data 21 gennaio 2019 ore 10.06, prot. Comune di Castellammare di Stabia n. 3298, perveniva manifestazione di interesse dal sig. IZZO VINCENZO, il quale proponeva il proprio interesse per:

- l'alienazione e/o gestione del bene immobile identificato come AREA SPORTIVA – VIALE DELLE TERME – SOLO PARCHEGGIO, offrendo una proposta di fitto pari ad € 19.200,00 annui;
- l'acquisto del seguente bene immobile PARCHEGGIO VIALE DELLE TERME, offrendo la somma di euro 352.500,00.

In alternativa, propone la possibilità, attraverso la società proprietaria, di determinare condizioni per forme di partenariato pubblico – privato (PPE) con il socio pubblico Comune di Castellammare di Stabia, in ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti in materia.



2. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata da Stabia Park sas in persona del legale rapp.te Mainente Ciro (all.2).

In data 21 gennaio 2019 ore 9.59, prot. Comune di Castellammare di Stabia n. 3291, perveniva manifestazione di interesse da parte della società STABIA PARK SAS in persona del legale rapp.te MAINENTE CIRO, la quale proponeva il proprio interesse per:

- l'alienazione e/o gestione del bene immobile identificato come AREA SPORTIVA – VIALE DELLE PUGLIE ENTRO I LIMITI DELLA SOLA AREA PARCHEGGIO, offrendo una proposta di fitto pari ad € 18.000,00 annui;
- l'acquisto del seguente bene immobile AREA SPORTIVA "VIALE DELLE PUGLIE" SOLO AREA PARCHEGGIO, offrendo la somma di euro 340.000,00.

In alternativa, proponeva la possibilità, attraverso la società proprietaria, di determinare condizioni per forme di partenariato pubblico – privato (PPE) con il socio pubblico Comune di Castellammare di Stabia, in ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti in materia.

3. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dall'Associazione sportiva dilettantistica "Pattinaggio Antares Stabia", in persona del legale rapp.te Guadagno Annalaura (all.3).

In data 21 gennaio 2019 ore 9.34, prot. Comune di Castellammare di Stabia n. 3269, perveniva manifestazione di interesse da parte della società A.S.D. PATTINAGGIO ARTISTICO ANTARES STABIA, in persona del legale rapp.te GUADAGNO ANNALAURA, la quale proponeva il proprio interesse per:

- l'acquisto, in primis, del compendio immobiliare indicato come AREA SPORTIVA – VIALE DELLE PUGLIE ENTRO I LIMITI DELLA SOLA AREA PARCHEGGIO, offrendo una somma pari 400.000,00 di cui 50.000,00 all'atto della stipula del contratto di alienazione e 350.000,00 in 120 rate mensili a partire dal giorno 1 del mese successivo alla stipula del contratto di alienazione dell'immobile, ovvero ad altra data successiva da concordarsi con l'alienante;
- la locazione e/o gestione del seguente bene immobile AREA SPORTIVA – VIALE DELLE PUGLIE ENTRO I LIMITI DELLA SOLA AREA

PARCHEGGIO, con durata contrattuale ex art. 1573 c.c. anni 30 a far data dalla stipula del contratto di locazione e gestione, prevedendo un anticipo della somma di euro pari a n.2 annualità del canone. Il canone annuo offerto è pari a euro 12.000,00. Inoltre, la predetta società propone ipotesi di concessione del diritto di subaffitto ad altre associazioni sportive e dilettantistiche o ad ogni altra società sportiva qualunque sia la forma sociale utilizzata;

Infine, la summenzionata società dichiara di essere in fase di trasformazione sociale a s.r.l.s. sportiva, previa assemblea dei soci e manifestazione di adesione degli stessi che vorranno parteciparvi, impegnandosi al pieno rispetto della proposta stessa. All'uopo, la proponente evidenziava che, a seguito dell'acquisizione della struttura sportiva in bando, manifesta il proprio interesse:

- all'acquisizione, a qualsiasi titolo, alienazione e/o gestione, della residua parte della particella n. 697 del Foglio 13, precisamente in riferimento all'area adibita a parcheggio, casa custode ed opere e manufatti pertinenziali. Il tutto appena sarà formulato atto esplorativo e/o inviti a manifestazione di interesse ovvero, previa autorizzazione del socio unico proprietario, con trattativa diretta, per un importo indicativo pari ad euro 100.000,00.

4. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Tennis Terme di Stabia srl, sportiva dilettantistica (all.4).

In data 21 gennaio 2019 ore 10.55, prot. Comune di Castellammare di Stabia n. 3353, perveniva manifestazione di interesse da parte della società TENNIS TERME DI STABIA SRL, in persona del legale rapp.te RUSSO ANTONIO, la quale proponeva il proprio interesse per:

- l'acquisto, in primis, del compendio immobiliare indicato come AREA SPORTIVA – CAMPI DI TENNIS, meglio specificata al punto C dell'avviso pubblico, offrendo una somma pari 320.000,00:
 - di cui 160.000,00 all'atto della stipula del contratto di alienazione;
 - 80.000,00 euro decorso il primo anno dalla stipula del contratto di alienazione;
 - 80.000,00 euro decorso il secondo anno dalla stipula del contratto di alienazione.



- oppure, in alternativa, la locazione AREA SPORTIVA – CAMPI DI TENNIS del seguente bene immobile, con durata contrattuale ex art. 1573 c.c. anni 30 a far data dalla stipula del contratto di locazione e gestione, prevedendo un anticipo della somma di euro pari a n.2 annualità del canone. Il canone annuo offerto è pari a euro 12.000,00. Inoltre, la predetta società propone ipotesi di concessione del diritto di subaffitto ad altre associazioni sportive e dilettantistiche o ad ogni altra società sportiva qualunque sia la forma sociale utilizzata.

5. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Irgen Group srl (all.5).

In data 21 gennaio 2019 ore 9.38, prot. Comune di Castellammare di Stabia n. 3271 perveniva manifestazione di interesse da parte della società IRGEN GROUP SRL, in persona del legale rappresentante, la quale proponeva il proprio interesse per:

- l'acquisto del bene immobile identificato come "HOTEL DELLE TERME", identificato catasto al Fg. 13 del Comune di Castellammare di Stabia, con part. 682 e 703 per una somma pari ad euro 1.500.000,00, il cui pagamento è condizionato al rilascio da parte del Comune di Castellammare di Stabia del Permesso di Costruire relativo alla nuova destinazione;
- l'affitto in diritto di superficie di adeguata durata dell'edificio denominato "Balneoterapia. Il canone di locazione e la sua durata verrà definito con la società proprietaria.

6. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Groupe Hugar in persona del direttore generale, Freddy Mignonat (all.6).

In data 21 gennaio 2019 ore 9.16, prot. Comune di Castellammare di Stabia n. 3244 perveniva manifestazione di interesse da parte della società GROUPE HUGAR sas, in persona del Direttore Generale FREDDY MIGNONAT, pervenuta anche a mezzo PEC prot. Sint 14 del 19 gennaio 2019, la quale proponeva il proprio interesse per:

- la concessione o locazione enfiteutica dei beni immobiliari della società "società immobiliare Nuove Terme di Castellammare di Stabia spa in liquidazione" ed in particolare:



- bene immobile identificato come "HOTEL DELLE TERME";
- bene immobile identificato come "BALNEOTERAPIA";
- bene immobile identificato come "CENTRO CONGRESSI".

La proposta di contratto di concessione o di locazione enfiteutica di lunga durata prevede un canone di affitto pari a 145.000,00 all'anno dallo sfruttamento degli hotels del sito.

7. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Ferginvest srl (all.7).

Con pec invata in data 14 gennaio 2019 ore 10.47, perveniva manifestazione di interesse da parte della società FERGINVEST SRL, in persona del legale rappresentante, la quale proponeva:

- la gestione dell'intero patrimonio immobiliare il cui prezzo verrà stabilito successivamente con la società proprietaria attraverso una trattativa;
- in alternativa alla prima ipotesi, manifestava la possibilità di determinare, attraverso la società proprietaria, condizione per forme di partnership pubblico-privato (PPE) con il socio pubblico Comune di Castellammare di Stabia, in ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti in materia.

8. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Experiences srl (all.8).

Con pec invata in data 21 gennaio 2019 ore 11.04, perveniva manifestazione di interesse da parte della società EXPERIENCES SRL, in persona del legale rappresentante, la quale proponeva:

- La gestione di "NUOVE TERME" e lo stabilimento alberghiero definito "HOTEL DELLE TERME". Il prezzo della gestione predetta non è indicato nell'istanza di manifestazione di interesse pervenuta. Tuttavia, la società istante si riserva di indicare il prezzo medesimo all'apertura di procedura selettiva da parte dell'Ente socio.
- in alternativa alla prima ipotesi, manifestava la possibilità di determinare, attraverso la società proprietaria, condizione per forme di partnership pubblico-privato (PPE) con il socio pubblico Comune di Castellammare di Stabia, in ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti in materia.

9. Istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse presentata dalla Meridie spa (all.9).

Con pec inviata in data 21 gennaio 2019 ore 17.26, perveniva manifestazione di interesse da parte della società MERIDIE SPA, in persona del legale rappresentante, la quale proponeva:

- l'acquisto e/o la gestione del complesso termale di proprietà della SINT spa in liquidazione il cui prezzo non è indicato nell'istanza di manifestazione di interesse stessa. Tuttavia, la società istante ribadisce il proprio interesse a partecipare ad una procedura di alienazione o gestione dei beni con l'obiettivo di valorizzare le attività termali.

Conclusioni

In ragione delle suddette manifestazioni di interesse pervenute ed in considerazione degli indirizzi politici che saranno espressi dal socio pubblico, attraverso gli organi competenti, nonché delle deliberazioni assembleari già adottate, questo organo di liquidazione, si riserva di porre in essere le attività successive, tenuto conto delle dinamiche societarie, dello stato di liquidazione della società, dell'interesse dei creditori sociali, dell'interesse del socio pubblico e della rilevanza pubblica del patrimonio da realizzare.

Al fine di determinare le massime condizioni di trasparenza, delle attività poste in essere ed indipendentemente dagli obblighi di legge, si allegano in copia integrale le manifestazioni pervenute....."////"

Ad integrazione delle relazioni del liquidatore, redatte anche in ottemperanza all'articolo 2490 del c.c. ci si riporta alle informative formulate in occasione dell'assemblea tenutasi in data 18.3.2019, il cui verbale si riporta integralmente di seguito.



VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 18.3.2019

L'anno duemiladiciannove, il giorno diciotto del mese di marzo, alle ore sedici e dieci, in Castellammare di Stabia (NA), nei locali del Comune alla Piazza Giovanni XXIII - Ufficio di Gabinetto del Sindaco - si è riunita, in prima convocazione, l'assemblea, in sede ordinaria, della società "SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE DI STABIA S.P.A. in liquidazione in sigla "SINT SPA in liquidazione" regolarmente convocata, per questo giorno, ora e luogo, a mezzo comunicazioni per posta elettronica certificata, inviate in data 4 marzo 2019, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

1. Presa d'atto della I relazione informativa del liquidatore del 10 dicembre 2018.
 2. Presa d'atto della II relazione informativa del liquidatore del 28 gennaio 2019.
 3. Autorizzazione all'iscrizione di ipoteca volontaria a favore del Comune di Castellammare di Stabia su beni immobili di proprietà della società. Approvazione bozza dell'atto.
 4. Presa d'atto del decreto di inammissibilità n. cron. 699/2019 del 14.2.2019 - Presidente Tribunale di Torre Annunziata.
 5. Relazione del liquidatore sull'avvio della procedura per la cessione a terzi dei seguenti beni immobili: a) Area sportiva campi da tennis, sita nel Parco idropinico del Complesso Termale dell'estensione complessiva di circa mq 8500. b) Area Sportiva sita in Castellammare di Stabia al Viale delle Puglie, dell'estensione complessiva di circa mq 3900.
 6. Presa d'atto del procedimento di esecuzione n. 294/2017 RGE - Tribunale di Torre Annunziata. Creditore Banca Nazionale del Lavoro SpA.
 7. Relazione del liquidatore sui rapporti da avviarsi con i soggetti che hanno manifestato interesse per il Complesso Termale e per le consistenze immobiliari denominate "Hotel delle Terme". Determinazioni conseguenziali.
 8. Presa d'atto del procedimento n. 2488/2018 - Corte di Appello di Napoli - Sezione Lavoro - incardinato dagli ex-dipendenti Terme di Stabia SpA.
 9. Presa d'atto delle dimissioni del Presidente del Collegio Sindacale Dr.ssa Iolanda Concetta Longobardi. Integrazione del Collegio Sindacale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2401 del c.c.
- E' presente il Dott. Vincenzo Sica, nato a Torre Annunziata (NA) il sette luglio millenovecentosessantuno, residente in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I,

90, Codice Fiscale SCI VCN 61L07 L245M, liquidatore della società, il quale assume la presidenza dell'assemblea a norma di statuto sociale e comunque per unanime designazione, che constata e dichiara:

- che è presente il Comune di Castellammare di Stabia, unico azionista e titolare dell'intero capitale sociale di Euro 4.277.254,00, rappresentato da n. 4.277.254 azioni del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, nella persona del Sindaco del Comune di Castellammare di Stabia, ing. Gaetano Cimmino;
- che per il Collegio Sindacale sono presenti i signori: Dott. Antonio De Simone (Presidente); Dott. Salvatore Natale (sindaco effettivo); dott. Fabio Russo (sindaco effettivo).
- che è presente la dott.ssa Stefania Amato, assessore alle società partecipate del Comune di Castellammare di Stabia;
- che è presente il dott. Michele Starace (revisore legale);
- che è presente la dr.ssa Alessandra D'Andrea, funzionario della SINT;
- che, dunque, la presente assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Su approvazione dei presenti chiama a fungere da segretario la d.ssa Alessandra D'Andrea.

Non essendovi alcuno che si oppone alla discussione degli argomenti di cui all'ordine del giorno, prende la parola il dott. Vincenzo Sica, nella qualità, il quale dichiara aperta l'assemblea.

Sul primo punto posto all'ordine del giorno, il Presidente fa presente che, giusta delibera assembleare del 14.9.2018, in data 10.12.2018, dopo aver motivato la necessità di una breve proroga del termine fissato al 30.11.2018, è stata depositata la I relazione informativa del liquidatore, che qui integralmente si intende richiamata e riportata. La I relazione informativa è stata trasmessa al Sindaco, al Collegio Sindacale ed al revisore legale.

L'assemblea, dopo breve discussione, all'unanimità

DELIBERA

- di prendere atto della I relazione informativa, così come formulata dal liquidatore;
- di dare atto che il Sindaco, nella qualità, comunica che la relazione è stata trasmessa ai Consiglieri Comunali, per loro opportuna conoscenza ed il suo contenuto, è stato oggetto di relazione da parte del liquidatore, sia nell'ambito delle Conferenze dei capi-gruppo, che in occasione di Consigli Comunali.

Sul secondo punto posto all'ordine del giorno, il Presidente fa presente che, in data 28.1.2019, è stata depositata la II relazione informativa del liquidatore, che qui si intende integralmente richiamata e riportata. La relazione è stata trasmessa al Sindaco, al Collegio Sindacale ed al revisore legale. La stessa è relativa a tutte le attività poste in essere dalla società in liquidazione, in ordine all'avviso pubblico esplorativo di manifestazione di interesse, per la vendita e/o gestione di beni immobili. La relazione ha riportato, dettagliatamente, gli esiti dell'avviso pubblico e le attività della Commissione Tecnica di Valutazione, all'uopo costituita.

L'assemblea, dopo ampia discussione, all'unanimità

DELIBERA

- di prendere atto della II relazione informativa così come formulata dal liquidatore;
- di dare atto, come riferito dal Sindaco, nella qualità, che la stessa è stata già oggetto di trasmissione ai Consiglieri Comunali ed il suo contenuto è stato illustrato dal liquidatore, agli organi preposti, anche nell'ambito di un Consiglio Comunale.

Sul terzo punto previsto all'ordine del giorno, il Presidente rappresenta che, su incarico dello stesso liquidatore, il Notaio Elisabetta Spagnuolo, ha predisposto una bozza di atto di costituzione di ipoteca volontaria, che qui si legge, con la quale la società "SINT SPA in liquidazione", in ragione degli impegni precedentemente assunti, relativamente all'anticipazione del pagamento del creditore Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, costituisce in favore del Comune di Castellammare di Stabia, ipoteca volontaria per complessivi euro 1.550.000,00 (unmilione cinquecentocinquanta mila) sul seguente comprensorio immobiliare sito nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) al Viale delle Terme numero 3/5 ed in particolare: Complesso Termale costituito da numero dodici fabbricati in confine, nel suo insieme, con la strada provinciale ed i mappali 301, 302, 277, 12, 233, 7,3, 336, 335, 696, 703, 285 del foglio 13, salvo altri.

Nel contempo, il Presidente fa presente, che la ipoteca volontaria del 15.12.2006, nn. 94615/37756 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, è in corso di cancellazione, essendo stato interamente adempiuto il debito garantito, in ragione dell'intervento del terzo, rappresentato dal Comune di Castellammare di Stabia.

Per la trascrizione del pignoramento del 19.1.2012 nn. 2747/2338, in favore della società "I.E.N. srl" sede di Pozzuoli, è stata ordinata la cancellazione con provvedimento del Tribunale di Torre Annunziata – Sezione Civile Procedure delle Espropriazioni Immobiliari - del 22.12.2016.

I costi relativi all'atto di costituzione di ipoteca volontaria, saranno a carico del Comune di Castellammare di Stabia. Il liquidatore fa presente che il Comune è stato già informato dei relativi costi. Non appena lo stesso Comune darà la propria disponibilità, l'atto sarà stipulato.

Il Presidente, inoltre, al fine di rendere edotta l'assemblea delle attività precedentemente compiute dalla società, in ordine al rapporto con il creditore Banca Monte dei Paschi di Siena, rappresenta quanto segue:

In data 13.12.2006, è stato stipulato un contratto di mutuo con la Banca Monte dei Paschi di Siena SpA (Atto Notaio Elisabetta Spagnuolo del 13.12.2006 – Repertorio 24595 – Raccolta 3887). Con deliberazione consiliare n. 128 del 13.9.2006 il Comune di Castellammare di Stabia ha autorizzato il Dirigente del Settore Economico Finanziario ad emettere una lettera di patronage, in forza della quale il Comune si è obbligato, a prima richiesta nei confronti della predetta società bancaria, a rimettere l'importo del mutuo eventualmente non versato dal debitore principale SINT SPA.

In data 25.7.2017 è stato stipulato un atto di transazione con la Banca MPS prevedendo il riconoscimento della somma complessiva pari ad € 1.800.000. Con deliberazione C.C. n. 88 del 27.11.2017 il Comune stabiliva di versare la somma di € 865.000 a copertura parziale del debito nei confronti della Banca ed a garanzia dell'Ente si prevedeva il subentro (surroga) nella garanzia ipotecaria. Con deliberazione n. 22 del 23.11.2018 il C.C. stabiliva di erogare un 'ulteriore somma pari ad € 600.000, prendendo atto che il Comune avrebbe anticipato fondi per complessivi € 1.465.000 e prevedendo a tutela del credito il subentro nella garanzia ipotecaria. Con il versamento di € 600.000 il creditore è stato tacitato di tutte le sue pretese e pertanto, come sopra riportato, sta provvedendo alla relativa cancellazione ipotecaria.

L'assemblea, dopo ampia ed approfondita discussione, all'unanimità,

DELIBERA

- di prendere atto della relazione del presidente, nonché della bozza dell'atto di costituzione di ipoteca volontaria, così come predisposta dal notaio Elisabetta Spagnuolo;
- di dare atto, secondo quanto riferito dalla Dr.ssa Stefania Amato, nella qualità, che la risorsa finanziaria è stata prevista nel bilancio di previsione del 2019 del Comune e potrà concretizzarsi, in termini di effettiva erogazione, solo dopo l'approvazione del bilancio stesso, da parte del Consiglio Comunale.

Sul quarto punto previsto all'ordine del giorno, il Presidente fa presente che, in data 1.2.2019, ha provveduto a depositare istanza di nomina di un CTU al Presidente del Tribunale di Torre Annunziata, che qui integralmente si trascrive:

"Il sottoscritto, Dott. Vincenzo Sica, dottore commercialista e revisore legale, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torre Annunziata al n. 61 dal 14.7.1982, Registro dei Revisori Legali n. 54737 dal 21.4.1995, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 204 ed all'Albo dei Periti Penali al n. 270, del Tribunale di Torre Annunziata, iscritto nell'Albo Nazionale degli Amministratori Giudiziari, tenuto dal Ministero della Giustizia; con studio professionale in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I, 35 - codice fiscale SCIVCN61L07L245M, fax 081/5368285, PEC: vincenzo.sica@odcectorreannunziata.it

nella sua qualità di liquidatore della società:

"SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE DI STABIA S.P.A. in liquidazione" in sigla S.I.N.T. S.P.A. in liquidazione

con sede in Castellammare di Stabia (NA), viale delle Terme n. 3/5 codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di NAPOLI 00607330636, numero R.E.A. 198769 - Indirizzo PEC sintspa@asmepec.it

PREMESSO che:

- la società è partecipata al 100% dal Comune di Castellammare di Stabia e quindi soggetta a tutta la normativa in materia di società a partecipazione pubblica, con particolare riferimento al Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n. 175 recante "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica";
- in data 28.11.2018, la società ha promosso un'avviso pubblico esplorativo di manifestazione di interesse per la vendita e/o gestione di beni immobili;
- alla scadenza prevista del 24.1.2019, sono state presentate diverse manifestazioni di interesse, tra cui quelle per l'acquisto di alcune consistenze immobiliari ed in particolare:
 - a) "Area Campi da Tennis sita in Castellammare di Stabia nel Parco Idropinico del Complesso Termale al Viale delle Terme 3/5 dell'estensione complessiva di circa 8500 mq, di forma piuttosto regolare con accesso diretto dal Viale delle Terme, facente parte di una particella di maggiore consistenza 695 del foglio 13"
 - b) "Area sportiva sita in Castellammare di Stabia al Viale delle Puglie, dell'estensione complessiva di circa mq 3900, di forma piuttosto regolare con accesso diretto dal Viale delle Puglie, su cui è stato realizzato a spese del Comune di Castellammare di Stabia un complesso sportivo polivalente. Tale area fa parte di una maggiore consistenza 697 del foglio 13";
- le offerte pervenute risultano essere pari al 30/35% del valore di stima attribuito dal tecnico incaricato dalla società, giusta perizie estimative del 7.8.2017;
- lo scrivente, nella prefata qualità, intende promuovere un'asta pubblica di vendita, sotto l'osservanza delle disposizioni del R.D. 18.11.1923, n. 2440 e successivo regolamento 23.5.1924, n. 827;

- per l'indizione dell'asta pubblica, occorre indicare un prezzo a base d'asta;
- allo stato, considerata la differenza sostanziale tra il prezzo offerto e la stima di parte effettuata all'epoca, pari a oltre il 25% del valore, si rende opportuna una consulenza tecnica nominata di ufficio.

Tutto ciò premesso, lo scrivente, nella qualità

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma di voler designare un esperto per la redazione di una perizia giurata, finalizzata alla stima a valori correnti, delle aree di proprietà della società istante, al fine di promuovere un bando di gara pubblica per la cessione a terzi dei beni.

Deferenti ossequi"

Con decreto n. cronologico 639/2019 del 14.2.2019 RG 179/2019, il Presidente ha dichiarato la richiesta inammissibile, disponendo la cancellazione del procedimento dal ruolo di Volontaria Giurisdizione.

L'assemblea, dopo breve discussione, all'unanimità,

DELIBERA

- di prendere atto del decreto sopra citato e di rimettere all'organo di liquidazione le decisioni consequenziali.

Sul quinto punto posto all'odg il presidente rappresenta che, come noto, l'avviso pubblico di manifestazione d'interesse ha ottenuto diversi riscontri. In particolare, per alcuni beni immobili, ritenuti non strategici, sono pervenute dettagliate proposte di acquisto, anche in riferimento alla indicazione del relativo prezzo offerto. Il presidente riferisce, inoltre, che l'assemblea della società in data 6 febbraio 2017, aveva già indicato la priorità di dismissione di alcuni beni, tra cui quelli indicati nell'odierno ordine del giorno.

In ogni caso la necessità di affrontare il ripianamento delle situazioni debitorie accertate e ciò indipendentemente dalla possibile postergazione del credito vantato dal Comune di Castellammare di Stabia, impone di cedere alcuni beni di proprietà, al fine di ottenere le risorse finanziarie a copertura dell'estinzione parziale dei debiti.

Il presidente evidenzia, altresì, che in data 27 settembre 2016 protocollo interno n. 270 è stata già presentato all'azionista, un documento di sintesi, per la messa in sicurezza della società stessa, tramite la dismissione di alcuni beni non strumentali. Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 51 del 15 dicembre 2016 avente ad oggetto piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare della partecipata, ha già approvato tali possibili dismissioni.



Questi percorsi sono stati ribaditi dal liquidatore, nel corso delle audizioni, tenutesi nell'ambito dei lavori del Consiglio Comunale.

Lo stato di liquidazione della società e la necessaria prevenzione, rispetto allo stato di crisi finanziaria della stessa, impone, quindi, la vendita di alcuni beni. Per questi motivi, il liquidatore preannuncia la predisposizione di due bandi di gara, per la cessione dei beni indicati all'ordine del giorno, la cui procedura sarà regolata dalle vigenti disposizioni di legge in materia di dismissione del patrimonio pubblico, di cui al regio decreto 18 novembre 1923 n. 2440 nonché al relativo regolamento attuativo di cui al regio decreto 827/1924.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo da porre a base d'asta, il presidente dà atto di aver riscontrato, nella documentazione sociale, perizie estimative relative alle aree di cui trattasi, redatte in data 7 agosto 2017 dall'ing. Giuseppe Solimeo, il quale determina un valore pari ad euro 1.010.000 con una tolleranza del 10% relativamente all'area dei "campi da tennis" ed un valore pari ad euro 1.114.000 con la medesima percentuale di tolleranza, per l'area sportiva di Viale delle Puglie.

Il presidente, altresì, informa che ha riscontrato una relazione a firma dell'arch. Francesco Saverio Cannavale del 9.02.2017 dove i valori sono rispettivamente indicati in euro 950.000 e euro 1.082.189.

Il presidente/liquidatore, informa altresì, che, come noto al socio pubblico, per le medesime aree nel marzo 2018, sono state esperite procedure di gara ad evidenza pubblica per la vendita dei suindicati beni, con valore a base d'asta pari agli importi determinati per effetto delle citate perizie estimative, che sono andate, tuttavia, deserte e non hanno avuto alcun esito.

Ciò premesso, tenuto conto:

- dello stato di liquidazione della società;
- dell'esito sfavorevole delle aste pubbliche per la vendita dei beni indicati all'ordine del giorno, esperite un anno fa, il cui valore a base d'asta era stato determinato facendo riferimento alle perizie estimative dell'Ing. Solimeo e dell'Arch. Cannavale; circostanza dalla quale è possibile dedurre che tali stime non fossero allineate ai valori di mercato e che sarebbe pertanto illogico, a distanza di un anno, replicare la medesima procedura, con il medesimo prezzo a base d'asta;
- dell'esito dell'avviso pubblico esplorativo del 28.11.2018, per la vendita e/o gestione di beni immobili della società con scadenza 24.1.2019, a seguito del quale sono pervenute proposte di acquisto per l'area sportiva "Campi da tennis" per € 320.000,00 (trecentoventimila/00), nello stato di fatto e di diritto nella quale trovasi e

per l'area sportiva sita in Castellammare di Stabia al Viale delle Puglie, pari ad € 400.000,00 (quattrocentomila/00), nello stato di fatto e di diritto nella quale trovasi.

- *della necessità di procedere, senza ulteriore indugio, alla vendita dei beni, al fine di evitare la dichiarazione di fallimento della società;*
- *della necessità di procedere alla determinazione del prezzo a base d'asta, per effetto della evidente discrasia, tra i valori delle perizie di stima (considerato anche l'esito sfavorevole delle procedure di gara la cui base d'asta era stata sulle medesime quantificata) e le proposte pervenute alla scadenza dell'avviso pubblico del 28.11.2018;*
- *della declaratoria di inammissibilità della richiesta di designazione di un esperto per la redazione di una perizia giurata, finalizzata alla stima ai valori correnti delle aree in parola, di cui al decreto n. 639/2019 del Presidente del Tribunale di Torre Annunziata;*
- *della circostanza che trattasi di società in liquidazione e non in regime di gestione ordinaria, ragion per cui occorre porre in essere in tempi brevi, tutte le azioni finalizzate alla realizzazione di liquidità, al fine di scongiurare una irreversibile crisi finanziaria.*

Pertanto, il Presidente manifesta l'opportunità di avviare le procedure di evidenza pubblica, per la cessione dei beni non strumentali, dettagliatamente indicati all'ordine del giorno, fissando, come prezzi a base d'asta, gli importi offerti per i medesimi beni, all'esito dell'avviso pubblico del 28.11.2018, in quanto, per tutto quanto sopra esposto, evidentemente maggiormente rispondenti alle valutazioni di mercato immobiliare e imprenditoriale. Il metodo di aggiudicazione sarà rappresentato dal migliore prezzo rispetto all'importo a base d'asta, con offerta economica in rialzo, con l'indicazione dell'importo minimo per il rialzo, secondo le condizioni che saranno meglio riportate nei bandi di gara. In tal modo, peraltro, si garantisce un ampliamento della platea dei concorrenti, con conseguente incremento della possibilità di conseguire un prezzo di vendita, notevolmente più elevato rispetto alla base d'asta.

Il presidente riferisce, inoltre, che si renderà opportuno, entro una prossima assemblea, definire anche la destinazione e le procedure per la dismissione dell'area parcheggio di Viale delle Puglie, anche se la stessa non risulta inserita nell'avviso pubblico, ma per la quale sono già pervenute manifestazioni di interesse.

L'assemblea, all'unanimità,

DELIBERA

- di prendere atto ed approvare la relazione del presidente/liquidatore, nonché

di dare atto delle deliberazioni già adottate dal Consiglio Comunale, dando mandato al liquidatore, nell'interesse della fase di liquidazione e della prevenzione dello stato di crisi, di procedere alla vendita dei beni indicati specificamente al punto 5) dell'ordine del giorno della odierna assemblea, secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia di dismissioni patrimoniali dei beni pubblici.

Sul sesto punto all'odg il presidente dà atto che è pervenuta una comunicazione da parte dell'avv. Leonardo Scinto, relativa alla procedura espropriativa immobiliare n. RGE 294/2017 ad istanza di BNL S.p.A. il quale rappresentava di aver ricevuto nomina, dal Tribunale di Torre Annunziata G.E. Dr.ssa Annamaria Diana, quale custode nonché delegato alla vendita e che in data 20 dicembre 2018, si sarebbe recato presso gli immobili pignorati, per avviare l'immissione in possesso e inizio operazioni peritali congiuntamente con l'esperto estimatore arch. Maria Luisa Delle Femine.

Nella suddetta data, il delegato alla vendita e il CTU si sono recati presso il cespite pignorato, dando luogo alle attività conseguenti.

Inoltre, il Presidente comunica che il G.E. con provvedimento del 24.08.2018, ha disposto anche la data dell'udienza, fissata per il giorno 30.5.2019 ore 10,00.

L'assemblea all'unanimità

DELIBERA

- di prendere atto della relazione del presidente, in ordine alla procedura esecutiva avviata dal creditore Banca Nazionale del Lavoro, dando mandato allo stesso di monitorare le attività, con l'auspicio di potere, in tempi rapidi, soddisfare le legittime aspettative dello stesso creditore istante.

Sul settimo punto all'odg il presidente informa che, in data odierna, si sono tenute una serie di audizioni con alcune delle società che hanno partecipato alla manifestazione d'interesse, le quali hanno ulteriormente chiarito i contenuti della loro proposta. Le attività poste in essere saranno oggetto di una prossima relazione al socio unico.

L'assemblea all'unanimità

DELIBERA

- di prendere atto di quanto riferito dal presidente, dando mandato allo stesso di procedere nelle attività poste in essere, in ragione del mandato conferitogli e dei relativi poteri attribuiti giurata delibera del 14.09.2018, tenuto conto altresì degli indirizzi dell'organo Consiliare.



Sull'ottavo punto all'odg il presidente informa l'assemblea che in data 14 marzo 2019 il legale all'uopo costituito, avv Roberta Annarita Cuomo, nel giudizio innanzi alla Corte di Appello di Napoli- Sezione Lavoro - ha comunicato che in data 14 marzo 2019 si è tenuta l'udienza di discussione relativa al reclamo proposto da Carlo Abenante+ altri (ex dipendenti Terme di Stabia) contro SINT e fallimento Terme di Stabia. La causa è andata in decisione e si attende il deposito del dispositivo. *****

L'assemblea all'unanimità

DELIBERA

- di prendere atto di quanto riferito dal presidente.

Sul nono punto all'odg il presidente informa l'assemblea, che è pervenuta in data 5.2.2019 la comunicazione di dimissioni della dssa Iolanda Concetta Longobardi, dalla carica di presidente del Collegio Sindacale.

Il liquidatore, tempestivamente, ha informato il sindaco, dottor Fabio Russo e per conoscenza, i componenti del collegio sindacale del subentro ex art 2401 c.c.. Pertanto, allo stato, in ottemperanza alle disposizioni di legge in materia, i sindaci subentrati restano in carica finì all'odierna assemblea, che è chiamata ad integrare l'organo di controllo.

Il presidente, informa altresì, che in data 4.3.2019 il dottor Antonio De Simone, ha comunicato che, indipendentemente dalla legittimazione anagrafica, ritiene che la presidenza dell'organo di controllo dovrebbe essere affidata al dottor Salvatore Natale.

In questa sede, intervengono i componenti del collegio sindacale, così come integrato, i quali comunicano che, fermo restando le decisioni assembleari, propongono come presidente il dottor Fabio Russo.

L'assemblea all'unanimità

DELIBERA

- di costituire il collegio sindacale, fino alla naturale scadenza, ovvero fino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio 2018, in tal modo:

- Dottor Fabio Russo, Presidente;
- Dottor Antonio De Simone, sindaco effettivo;
- Dottor Salvatore Natale, sindaco effettivo.

- di dare mandato al liquidatore di curare gli adempimenti consequenziali.

Prima di chiudere i lavori assembleari, il presidente informa l'assemblea, su quanto segue:

- il revisore legale ha completato l'attività di competenza, relativa alla verifica della situazione dei conti, alla data di efficacia della messa in liquidazione, ovvero 24 settembre 2018 e che entro il 30 marzo 2019 sarà messo a disposizione dell'organo di controllo e dello stesso revisore legale, il primo progetto di bilancio di liquidazione al 31.12.2018 e che l'assemblea dei soci si prevede entro il 30 aprile 2019.

Il liquidatore, informa altresì, che, in questo periodo, sono pervenuti i seguenti atti monitori:

1. Ricorso per decreto ingiuntivo, per iniziativa del sig. Francesco Esposito, della ditta individuale Secret;
2. Atto di precetto del dottor Errico Falanga;
3. Atto di pignoramento presso terzi per iniziativa dell'arch. Antonio Iadicicco

Non essendovi altro da deliberare e nessuno chiedendo la parola, l'assemblea viene dichiarata conclusa dal suo presidente e sciolta alle ore 17,30.

***** Sulla fattispecie relativa al contenzioso, si dà atto che, in data 28.3.2019, la Corte di Appello di Napoli – Sezione Controversie di Lavoro e di previdenza ed assistenza, ha depositato la sentenza nella causa civile iscritta al n. 2488/2018 R.G. con il seguente dispositivo:

La Corte:

- *In accoglimento del reclamo principale, dichiara che la società per azioni Immobiliare Nuove Terme (SINT) è subentrata nella titolarità dei rapporti di lavoro dei ricorrenti per effetto della cessione ex-articolo 2112 c.c.;*
- *Per l'effetto annulla il licenziamento intimato agli odierni reclamanti dal curatore fallimentare di Terme di Stabia ed ordina alla SINT di ripristinare il rapporto di lavoro degli odierni reclamanti, con la integrale ricostruzione giuridica ed economica, dalla data della intervenuta cessione;*
- *Rigetta il reclamo incidentale;*
- *Condanna la società per azioni Immobiliare Nuove Terme (SINT) al pagamento in favore dei reclamanti, delle spese del doppio grado che liquida, in quanto al primo grado in euro 4.500,00 e quanto al secondo grado in euro 6.500,00 oltre al rimborso delle spese generali, IVA e CPA come per legge con attribuzione ai procuratori antistatari;*
- *Spese compensate nei confronti del Fallimento della società Terme di Stabia SpA*
- *Dà atto della sussistenza dei presupposti del versamento, da parte della reclamante*

f

incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, a norma del comma 1 quater dell'articolo 13 D.P.R. 115/2002.

In occasione della prossima assemblea, sarà formulata una specifica relazione sugli effetti della sentenza "de qua" sulla situazione finanziaria della società in liquidazione.

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a horizontal stroke and a small flourish at the top right.

SITUAZIONE CONTABILE AL 24/09/2018

(Documentazione consegnata dagli amministratori a norma del terzo comma dell'articolo 2487-bis con le osservazioni successive del liquidatore e la relazione del revisore legale)

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 24/09/2018 DAL 01/01/2018 AL 24/09/2018			
Conto	Descrizione conto	Saldo dare	Saldo avere
**	ATTIVITA'		
10/0223	PIANO INDUSTRIALE		
11/0110	TERRENI	33.300,00	
11/0111	MANUTENZIONE STRAOR. TERRENI	267.853,87	
11/0120	FABBRICATI COMPLESSO TERMALE	47.495,61	
11/0121	Fabbricati Hotel delle Terme	31.992.701,22	
11/0190	Fondo Ammort. Fabbr. Terme	4.570.126,65	
11/0191	Fondo Ammort.Fabbr. Hotel Terme	15.760.434,98-	
11/0193	FONDO AMM PARCH SINT	2.036.997,45-	
11/0200	IMPIANTI E MACCHINARI	9.220,00-	
11/0210	IMPIANTI TERME	37.500,00	
11/0211	Impianti Hotel Terme	3.736.113,01	
11/0212	Impianti Sportivi Hotel	653.868,18	
11/0216	FONDO AMM.TO IMP.SPORT. HOTEL	30.501,94	
11/0290	Fondo Ammort. Impianti Terme	30.501,94-	
11/0291	FONDO AMMORT.IMPIANTI HOTEL TERM	3.619.225,03-	
11/0310	ATTREZZATURE	653.868,18-	
11/0311	Attrezzature Hotel Terme	458.956,43	
11/0390	Fondo Ammort. Attrezz. Terme	268.554,92	
11/0391	FONDO AMMORT. ATTREZZATURE HOTEL	445.956,43-	
11/0410	MOBILI ED ARREDI SINT	268.554,92-	
11/0411	UFFICIO SINT-FABBRICATI	41.889,25	
11/0413	VILLA ERSILIA	215.639,22	
11/0414	FONDO AMM. VILLA ERSILIA	152.158,21	
11/0420	MACCHINE D'UFFICIO	58.869,00-	
11/0425	BENI INF. AD UN MILIONE	4.041,64	
11/0431	FONDO AMMORT.UFFICI SINT	374,42	
11/0491	FONDO AMM. MOBILI ED ARREDI SINT	87.571,43-	
11/0492	FONDO AMMORT. MACCH. UFF.	41.889,25-	
11/0494	FONDO AMM BENI INF UN MILIONE	1.950,00-	
13/0000	CLIENTI	276,06-	
14/0190	FONDO SVAL. CREDITI V/CLIENTI	14.497,79	
14/0310	TERME C/FATT. DA EMETT.	869.438,02-	
14/0342	AM TECHNOLOGY FATT DA EMETTERE	681.438,02	
15/0140	CREDITI ASSICURAZ.UNIPOL	17.260,00	
15/0160	CREDITI VARI TERME DI STABIA	37.804,86	
15/0180	CREDITI VARI	188.000,00	
15/0218	CREDITO IVA ART. 17 COMP.	1.041,20	
15/0219	CREDITO IVA ART. 17 NON COMP	10.829,87	
15/0230	ERARIO C/RIT. SU INTER. ATTIVI	39.371,18	
15/0340	Crediti per depositi cauzionali	2,05	
15/0350	CREDITI PER CANONI ANTICIPATI	258,56	
16/0110	BANCO DI NAPOLI C/C	1.153,82	
		8.670,18	

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 24/09/2018 DAL 01/01/2018 AL 24/09/2018			
Conto	Descrizione conto	Saldo dare	Saldo avere
16/0115	BNL VINCOLATO		
16/0210	CASSA PRINCIPALE	1,00	
16/0240	CASSA VALORI BOLLATI	1.352,56	
16/0241	CASSA ASSEGNI	8,94	
16/0250	CASSA PARCHEGGIO	1.600,00	
32/0000	FORNITORI	545,50	
***	TOTALE ATTIVITA'	2.000,00	
AA	PASSIVITA'	19.632.157,21	
16/0114	BNL C/C		
20/0110	CAPITALE SOCIALE		979,79
20/0215	RISERVA LEGALE		4.277.254,00
20/0310	RISERVA STRAORDINARIA		27.648,00
20/0340	RISERVA DI RIVAL. LEGGE 2/2009		495.308,20
30/0110	FONDO TFR D'ANDREA		9.558.700,40
30/0111	FONDO TFR DONNARUMMA		46.685,49
30/0221	FONDO RISCHI ED ONERI		34.024,07
30/0310	FONDO RISCHI PER IMPOSTE		943.077,47
30/0320	FONDO PER INDENNITA' AVVIAMENTO		86.008,75
31/0120	MUTUI PASSIVI BANCARI		63.340,28
31/0130	DEBITI V/BANCHE		600.000,00
32/0000	FORNITORI		270.554,54
33/0003	FATT DA RIC D.SSA AMATO		101.705,33
33/0004	FATT DA RIC DOTTOR TRAMPARULO		321,73
33/0007	FATT DA RIC SIGNORIELLO		551,56
33/0009	FATT DA RIC PROF SICA SALVATORE		1.005,34
33/0010	FATT DA RIC CASCONI LUIGI		120.240,20
33/0012	FATT DA RIC STAIANO & MASIS SAS		2.464,80
33/0013	FATT DA RIC S. NATALE		605,00
33/0015	FATT DA RIC AVV CAPUANO		633,27
33/0020	FATT DA RIC DSSA LONGOBARDI I.		9.262,75
33/0021	FATT DA RIC DOTTOR TEODONNO C.		827,30
33/0022	FATT DA RIC ARCH SAVARESE G		1.490,90
33/0230	FATT DA RICEV MONTAGNA		6.240,00
33/0240	FATT DA RIC SENSINI		6.010,89
33/0250	FATT DA RIC AVV PALUMBO VIRGINIA		174.993,00
33/0251	FATT DA RICEVERE STARACE M.		372,00
33/0323	FATT. DA RIC. NOTAIO E.SPAGNUOLO		1.286,91
33/0537	FATT DA RIC PICCIRILLO		6.299,00
33/0600	FATT DA RIC NOTAIO CAPUANO		850,00
33/0603	FATT DA RIC IADICICCO		4.264,66
34/0210	DIPENDENTI C/RETRIBUZIONI		1.976,00
34/0211	RITENUTE SINDACALI		3.360,00
34/0212	DIPEND. C/IMPEGNO FERIE E PERMES		178,26
34/0310	INPS C/ CONTRIBUTI		5.867,35
34/0311	INPS C/IMP FERIE ECT		28.695,29
34/0320	INAIL C/COMPETENZE		922,88
34/0340	INPS CONTRIB COLLABORATORI		1.113,07
34/0410	IVA A DEBITO		3.021,40
34/0415	IVA A DEBITO PER CORRISPETTIVI		144,28
34/0439	DEBITO IVA ANNI PRECEDENTI		1.332,64
34/0441	IVA P.A. ART. 17		9.898,61
34/0455	DEBITI V/EQUIT. X ICI 2002-2006		39.371,18
34/0457	DEBITI V/EQUIT. PER DEF AGEV.		282.183,60
34/0506	Addizionale Regionale		26.127,73
34/0507	ADDIZIONALE COMUNALE		444,15
34/0540	ERARIO C/RIT. REDDITI LAVORO DIP		121,98
34/0545	ERARIO C/RITENUTE SU TFR		9.209,61
34/0552	ERARIO C/RIT LAV AUT 1040		1.328,67
34/0562	Debito ICI		11.365,25
34/0564	DEBITI TASI		1.390.828,37
34/0565	DEBITI VARI		111.923,76
34/0567	DEBITI V/ COMUNE DI C/MARE		42.438,42
34/0568	DEBITI PER PENALITA' E MULTE		385.929,45
34/0570	DEBITI V/COMUNE PER ANT MPS		816,08
34/0835	Debito V/Organi sociali		865.000,00
35/0210	RISCONTI PASSIVI (SU)		7.898,03
***	TOTALE PASSIVITA'		27.822,45
			20.102.324,14

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 24/09/2018 DAL 01/01/2018 AL 24/09/2018			
Conto	Descrizione conto	Saldo dare	Saldo avere
****	PERDITA DI ESERCIZIO	470.166,93	
*****	TOTALE A PAREGGIO	20.102.324,14	20.102.324,14

SITUAZIONE ECONOMICA AL 24/09/2018 DAL 01/01/2018 AL 24/09/2018			
Conto	Descrizione conto	Saldo dare	Saldo avere
**	COSTI, SPESE E PERDITE		
50/0310	MATERIALI DI CONSUMO C/ACQUISTI	1.616,43	
52/0210	SPESE DI TRASPORTO SU ACQUISTI	25,00	
52/0295	MANUTENZIONI ED ASSISTENZA	520,00	
52/0296	VIGILANZA E SORVEGLIANZA	50.761,00	
52/0320	PREMI ASSICURATIVI MUTUO BNL	1.222,64	
52/0330	FORMALITA' SOCIETARIE	1.055,00	
52/0510	CONSULENZE	5.880,59	
52/0512	CONSULENZE TECNICHE	4.000,00	
52/0520	SPESE LEGALI E NOTARILI	107.454,55	
52/0530	COMPENSI AI SINDACI	10.281,84	
52/0535	COMPENSO REVISORE LEGALE	2.651,08	
52/0540	COMPENSI AGLI AMMINISTRATORI	10.241,17	
52/0590	CONTRIBUTI PREVID. PROFES./COLL.	2.801,54	
52/0640	TELEFONO E FAX	407,85	
52/0645	SPESE TELEFONICHE RADIOMOBILI	180,00	
52/0650	POSTALI	54,45	
52/0755	SPESE BANCARIE	308,26	
52/0780	PUBBLICAZIONI BANDO	814,28	
54/0110	RETRIBUZIONI PERSONALE DIPEND.	23.802,08	
54/0111	PAGA OPERAIO	17.332,41	
54/0220	CONTRIBUTI PREVIDENZIALI	11.921,97	
54/0221	INAIL-CONTRIBUTI	169,62	
59/0140	ARROTONDAMENTI PASSIVI	3,33	
59/0210	IMPOSTE DI REGISTRO	426,25	
59/0250	BOLLI	133,60	
59/0261	ICI	152.314,38	
59/0262	TASI	23.987,32	
59/0281	DIRITTO C.C.I.A.A.	217,00	
59/0293	SPESE AUTOSTRADA	12,40	
59/0420	SPESE VARIE	78,97	
59/0731	CARBURANTE	71,00	
59/0766	SPESE PER MANUTENZIONE PARCO ARB	1.000,00	
70/0170	INTERESSI PASSIVI DI C/C	130,15	
71/0210	SOPRAVVVENIENZE PASSIVE	204.981,25	
***	TOTALE COSTI	636.857,41	
**	RICAVI E PROFITTI		
40/0119	RICAVI PARCHEGGIO SINT		66.908,88
40/0121	ALTRI RICAVI		6.154,04
40/0193	ARROTONDAMENTI ATTIVI		33,91
41/0222	Fitti Attivi Comune C/Mare		40.320,00
61/0210	SOPRAVVVENIENZE ATTIVE		53.273,65
***	TOTALE RICAVI		166.690,48
****	PERDITA DI ESERCIZIO		470.166,93
*****	TOTALE A PAREGGIO	636.857,41	636.857,41

VERBALE DEL REVISORE LEGALE

Il giorno venti del mese di novembre dell'anno 2018 alle ore 10,00 presso gli uffici della Società Immobiliare Nuove Terme S.P.A. – S.I.N.T. S.P.A. – in Castellammare di Stabia al Viale delle Puglie n. si è riunito il revisore legale Rag. Starace Michele allo scopo di procedere all'analisi della situazione contabile alla data del 24 settembre 2018 così come da richiesta del Dott. SICA VINCENZO Liquidatore della società nominato con verbale di assemblea del 14 settembre 2018.

E' presente alla riunione la dott.ssa D'andrea Alessandra impiegata addetta alla contabilità della società S.I.N.T. S.p.A

Il sottoscritto Rag. Michele Starace Revisore unico ha effettuato:

- 1) Analisi e revisione della situazione contabile alla data del 24 settembre 2018;
- 2) Verifica della consistenza dei conti correnti bancari;
- 3) Verifica di cassa
- 4) Varie ed eventuali

Il revisore procede preliminarmente alla verifica della consistenza di cassa.

La consistenza effettiva di cassa pari ad € 1.352,56 coincide con il saldo contabile, emergente dalle scritture aggiornate alla data del 24 settembre 2018 come rilevate a terminale.

La cassa parcheggio evidenzia un saldo di € 545,50.

Il revisore ha esaminato la documentazione contabile prodotta dalla società accertandone la sostanziale regolarità, sia sotto il profilo della rappresentazione contabile sia per quanto concerne le modalità di registrazione, confermando la conformità alle scritture contabili e ad una corretta contabilizzazione dei fatti di gestione dell'anno contabile 2018.

Il revisore ha quindi preso in esame la situazione al 24 settembre c.a. predisposta sempre dalla società che evidenzia un risultato economico negativo per € 470.166,93;

Si è proceduto al controllo a campione delle registrazioni contabili di alcune fatture ed i relativi pagamenti.

Sono state verificate le corrispondenze tra i saldi bancari rilevati dagli estratti conto alla data del 24 settembre 2018 e le poste contabilizzate in bilancio riscontrando la loro corrispondenza.



Si evidenzia un saldo a credito con il Banco di Napoli di € 8.670,18.

Si è proceduto infine all'analisi della situazione contabile che non evidenzia sostanziali irregolarità, procedendo ad elaborare, ad integrazione della situazione stessa, prospetti contabili analiticamente dettagliati e riferiti alle voci contabili di maggior rilievo, che si allegano al presente verbale.

Ultimate le verifiche, la riunione si chiude alle ore 13,30 dopo aver redatto il suddetto verbale che viene letto e sottoscritto.

Il Revisore Legale
F.to Michele Starace

Michele Starace

**SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE
DI STABIA SPA IN LIQUIDAZIONE – IN SIGLA S.I.N.T. SPA – IN
LIQUIDAZIONE**

S.I.N.T. S.p.A. in liquidazione

Azionista Unico

Comune di Castellammare di Stabia

Società soggetta a direzione e coordinamento del

Comune di Castellammare di Stabia

Sede Legale VIALE DELLE TERME N. 3/5 - CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI - C.F. e n. iscrizione 00607330636

Capitale sociale Euro 4.277.254,00 i.v.

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

P. IVA n. 01245011216

1° Bilancio di liquidazione al 31/12/2018

(redatto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2490 del c.c.)

Stato patrimoniale attivo

31/12/2018

31/12/2017

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

B) Immobilizzazioni

I. Immateriali

1) Costi di impianto e di ampliamento

7) Altre

0 33.300

0 33.300

II. Materiali

1) Terreni e fabbricati

2) Impianti e macchinario

3) Attrezzature industriali e commerciali

4) Altri beni

5) Immobilizzazioni in corso e acconti

19.254.606 19.302.102

28.280 145.168

13.000

2.092 2.092

19.284.978 19.462.362

III. Finanziarie

1) Partecipazioni in:

a) imprese controllate

0

0 0

0 0

Totale immobilizzazioni

19.284.978

19.495.662

C) Attivo circolante

II. Crediti

1)	Verso clienti		
	- entro 12 mesi	31.758	31.792
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
		31.758	31.792
2)	Verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
		<hr/>	<hr/>
4)	Verso controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
5-bis)	Per crediti tributari		
	- entro 12 mesi	58.098	2
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
		58.098	2
5 quarter)	Verso altri		
	- entro 12 mesi	38.429	38.847
	- oltre 12 mesi		1.412
		<hr/>	<hr/>
		38.429	40.259
		<hr/>	<hr/>
		128.285	72.053
IV.	Disponibilità liquide		
1)	Depositi bancari e postali	4.584	8.460
3)	Denaro e valori in cassa	4.138	13.184
		<hr/>	<hr/>
		8.722	21.644
		<hr/>	<hr/>
		137.007	93.697

Totale attivo circolante

D) Ratei e risconti

- vari

Totale attivo

19.421.985 19.589.359

Stato patrimoniale passivo		31/12/2018	31/12/2017
A)	Patrimonio netto		
I.	Capitale	4.277.254	4.277.254
IV.	Riserva legale	27.648	27.648
VII.	Altre riserve		
	Riserva straordinaria o facoltativa	495.308	495.308
	Versamenti in conto capitale		
	Riserva rivalutazione (legge n. 2/2009)	9.558.700	9.942.568
	Saldo Rettifiche di liquidazione	(185.424)	
		14.173.486	14.742.778
VIII.	Utili (perdite) portati a nuovo		
IX.	Utile o perdita d'esercizio	(841.938)	(383.868)
Totale patrimonio netto		13.331.548	14.358.910
B)	Fondi per rischi e oneri		
2)	Fondi per imposte, anche differite	370.000	81.918
4)	Altri	923.300	957.428
Totale fondi per rischi e oneri		1.293.300	1.039.346
C)	Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	86.955	80.710
D)	Debiti		
4)	Debiti verso banche		
	- entro 12 mesi	271.534	871.534
	- oltre 12 mesi		
		271.534	871.534
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	522.292	337.963
	- oltre 12 mesi		
		522.292	337.963
11)	Debiti verso imprese controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi	1.877.060	1.224.800
		1.877.060	1.224.800
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	86.348	70.713
	- oltre 12 mesi		
		86.348	70.713
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza Sociale		
	- entro 12 mesi	37.959	46.057
	- oltre 12 mesi		
		37.959	46.057
14)	Altri debiti		

	- entro 12 mesi	1.912.615		1.529.231
	- oltre 12 mesi			
		<hr/>	1.912.615	<hr/> 1.529.231
Totale debiti			4.707.808	4.080.298
E) Ratei e risconti				
- vari		<hr/> 2.374		<hr/> 30.095
			2.374	30.095
Totale passivo			19.421.985	19.589.359



Conto economico		31/12/2018	31/12/2017
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		40.320	53.744
5) Altri ricavi e proventi:			
a) Proventi derivanti da attività accessorie	106.060		122.569
b) Plusvalenze di natura non finanziaria			1.209.614
d) Sopravvenienze e insussistenze attive	90.778		250.287
Totale valore della produzione		196.838	1.582.470
		237.158	1.636.214
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		1.836	1.579
7) Per servizi		263.270	184.667
8) Per godimento di beni di terzi			
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	71.461		61.998
b) Oneri sociali	21.744		22.095
c) Trattamento di fine rapporto	6.552		6.170
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi			
10) Ammortamenti e svalutazioni		99.757	90.263
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali			3.700
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali			1.481.977
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante			
12) Accantonamenti per rischi		284.248	284.248
14) Oneri diversi di gestione		430.479	292.088
Totale costi della produzione		1.079.590	2.054.274
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		(842.432)	(418.060)
C) Proventi e oneri finanziari			

d) proventi diversi dai precedenti:		
i) altri	624	45.359
	<u>624</u>	<u>45.359</u>
17) Interessi e altri oneri finanziari:	624	45.359
i) altri	130	11.167
	<u>130</u>	<u>11.167</u>
Totale proventi e oneri finanziari	494	34.192
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni		
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	(841.938)	(383.868)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	-	-
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	(841.938)	(383.868)

Il Liquidatore
Francesco

S.I.N.T. S.p.A. in liquidazione
Azionista Unico
Comune di Castellammare di Stabia
Società soggetta a direzione e coordinamento del
Comune di Castellammare di Stabia

Sede Legale VIALE DELLE TERME N. 3/5 - CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI - C.F. e n. iscrizione 00607330636
Capitale sociale Euro 4.277.254,00 i.v.
Iscritta al R.E.A. di Napoli al n. 198769
P. IVA n. 01245011216

NOTA INTEGRATIVA AL 1° BILANCIO DI LIQUIDAZIONE AL 31.12.18
ASPETTI DI CARATTERE GENERALE

Signori Azionisti,

il 1° bilancio di liquidazione, da considerarsi intermedio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2490 c.c. che sottoponiamo alla Vostra approvazione, è stato redatto in conformità alla normativa vigente in materia ed è ispirato, in termini di criteri di valutazione ai principi contabili (OIC 5) riconosciuti. Esso 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 prima comma del codice civile, parte integrante del bilancio d'esercizio, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente ai sensi degli art. 2427 del Codice Civile. Inoltre contiene tutte le informazioni ritenute necessarie a fornire una corretta interpretazione del Bilancio.

Tutti i valori esposti sono in unità di Euro.

La società non è obbligata alla redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del d.lgs n. 127 del 9 aprile 1991.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL 1° BILANCIO DI LIQUIDAZIONE

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 (OIC5).

La valutazione delle voci è stata effettuata, come meglio descritto nella relazione del liquidatore, nella prospettiva di liquidazione, giusta delibera assembleare del 14 settembre 2018.

Per tutte le attività di liquidazione e per quelle antecedenti alla data di scioglimento anticipato, si fa riferimento alla stessa relazione del liquidatore.

I criteri utilizzati nella formazione del 1° bilancio di liquidazione chiuso al 31/12/2018 si riferiscono all'OIC n. 5 in quanto il patrimonio della società, alla data di inizio della gestione di liquidazione, cessa di essere un complesso produttivo destinato alla creazione del reddito e si trasforma in un coacervo di beni destinati ad essere realizzati separatamente o a gruppi sul mercato, al pagamento dei creditori ed alla distribuzione ai soci dell'attivo netto residuo.

Ciò comporta il verificarsi delle seguenti conseguenze:

- a) viene meno la distinzione fra immobilizzazioni ed attivo circolante, perché tutti i beni ed i crediti sono destinati al realizzo diretto sul mercato, nel più breve tempo possibile;
- b) viene meno la determinazione, con criteri prudenziali, di un utile distribuibile ai soci senza ledere l'integrità del capitale preesistente, che è lo scopo fondamentale del bilancio d'esercizio, e non sono più applicabili (salvo

qualche eccezione) i principi generali indicati nell'art. 2423-bis c.c., primo fra tutti, il postulato della "continuazione dell'attività dell'impresa";

c) di conseguenza, i criteri di rilevazione e correlazione dei costi e ricavi si modificano profondamente. In particolare, non si dovrà più procedere al calcolo degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali.

Con riferimento di cui all'art. 2497 sexies si rinvia al bilancio del Comune di Castellammare di Stabia, accessibile nelle forme di legge.

Immobilizzazioni immateriali

Considerato lo stato di liquidazione della società, le immobilizzazioni immateriali vengono eliminate dalle voci di bilancio, in quanto non sussistono più le condizioni dell'ordinario funzionamento della società stessa e tali costi non corrispondono più ad attività "monetizzabili" ai fini della liquidazione.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali non vengono più considerate come un complesso produttivo, destinato alla creazione del reddito, ma come un coacervo di beni destinati ad essere realizzati separatamente o a gruppi sul mercato, per il pagamento dei creditori ed per la distribuzione ai soci dell'attivo netto residuo.

Invero la società ha sempre gestito un'attività di natura immobiliare, procedendo alla locazione dei beni immobili, costituenti il proprio patrimonio.

Allo stato, nelle more di una corretta quantificazione del valore dei beni immobili, con riferimento ai criteri di valutazione previsti per la liquidazione della società, non si è proceduto a decurtare i valori iscritti nel bilancio iniziale di liquidazione, al netto degli ammortamenti. Il lettore del bilancio deve, quindi, considerare che i valori delle immobilizzazioni materiali, con riferimento particolare ai beni immobili, sono sicuramente suscettibili di svalutazione, in ragione delle condizioni di mercato.

In particolare, non si procederà, al calcolo degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate iscritte fra le immobilizzazioni sono state azzerate.

Crediti

Sono iscritti al valore di presumibile realizzo, al netto degli adeguamenti per le perdite per inesigibilità e degli oneri diretti di realizzo che, alla data di redazione del 1° bilancio di liquidazione, 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..

Nel caso di crediti totalmente inesigibili si è provveduto all'annullamento del loro valore.

Denaro ed altri valori esistenti in cassa

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

Conti e depositi bancari attivi

Sono valutati al valore nominale e sono esposti al lordo degli interessi maturati alla data di riferimento del bilancio.

Ratei e risconti

I risconti attivi o passivi, nell'aspetto patrimoniale rappresentano rispettivamente un credito per servizi già pagati ma non ancora usufruiti e debiti di servizi per ricavi già incassati. Per cui essendo i crediti ritenuti irrecuperabili e i debiti ritenuti che non si debbano restituire sono stati annullati.

Invece per i ratei verranno utilizzate le medesime valutazioni fatte per i crediti e i debiti.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del 1° bilancio di liquidazione non erano determinabili nell'ammontare. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base di ogni elemento utile a disposizione. Nei fondi rischi ed oneri, sono stati

compresi gli accantonamenti, per i potenziali debiti nei confronti di creditori per retribuzioni da lavoro dipendente, giusta sentenza della Corte di Appello di Napoli, notificata in data 28.3.2019.

Fondo Tfr

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti, 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

Considerato lo stato di liquidazione della società, deliberato con l'assemblea del 14 settembre 2018, tali immobilizzazioni immateriali sono state eliminate dalle voci di bilancio e sono pari a zero, in quanto non sussistono più le condizioni dell'ordinario funzionamento della società stessa e tali costi non corrispondono più ad attività "monetizzabili" ai fini della liquidazione.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Considerata lo stato di liquidazione della società, le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in bilancio in base al netto dei fondi di ammortamento. Al momento la valutazione più corretta delle immobilizzazioni materiali, con particolare riferimento ai complessi immobiliari, sarebbe quella dell'indicazione del valore di mercato. Nella fattispecie sarebbe opportuno fare riferimento ai valori di presumibile realizzo.

La società, attraverso un avviso esplorativo di manifestazione di interesse, ha verificato i riscontri che il mercato potesse manifestare in ordine dell'acquisizione dei complessi immobiliari. Non si registrano le condizioni per le quali si possa operare una svalutazione di tali immobilizzi. E' indubbio, però, che i valori iscritti in bilancio sono certamente da riconsiderare in diminuzione.

In ottemperanza l'OIC n. 5 non si è proceduto all'ammortamento delle immobilizzazioni materiali.

In ottemperanza all'OIC n. 16 non si è proceduto allo scorporo dei terreni dai fabbricati in quanto gli stessi sono stati acquisiti autonomamente con successiva costruzione dei fabbricati. Infatti il valore dei terreni è già iscritto in bilancio separatamente; sui quali non è stato mai calcolato alcun ammortamento.

DESCRIZIONE	Valore netto al 31/12/2017	Rettifiche di liquidazione	Valore al 31/12/2018
Terreni	315.349	47.496	267.853
Hotel delle Terme	2.533.129		2.533.129
Complesso Termale	16.453.624		16.453.624
Terreni e Fabbricati	19.302.102	47.496	19.254.606
Hotel delle Terme	-		-
Complesso Termale	116.888	116.888	-
Parcheggio zona Cannetiello	28.280		28.280
Impianti e macchinari	145.168	116.888	28.280
Mobili e arredi	-		-
Macchine d'ufficio	2.092		2.092
Attrezzature diverse	13.000	13.000	-
Attrezzature industriali e commerciali	15.092	13.000	2.092
Immobilizz. Materiali in corso	-		-
Immobilizz. Materiali	19.462.362	177.384	19.284.978

Immobilizzazioni finanziarie

Elenco società controllate e collegate

Le partecipazioni finanziarie sono pari a zero in quanto la partecipata Terme di Stabia è stata dichiarata fallita il 23 marzo 2015.

ATTIVO CIRCOLANTE

CREDITI

Il saldo al 31/12/2018 è pari ad € 128.285 e riguarda tutti crediti con scadenza entro i 12 mesi.

Descrizione	31/12/2017	Incrementi	Decrementi	31/12/2018
Crediti verso clienti	31.792		34	31.758
Crediti verso controllate	0			0
Crediti verso controllanti	0			0
Ritenute subite su int. Attivi	0			0
Erario c/anticipo TFR	0			0
Erario c/IVA	2	58.096		58.098
Erario c/IRAP	0			0
Crediti vari	38.178	251		38.429
Crediti per Canoni di noleggio anticipati	1.154		1.154	0
Depositi cauzionali	258	-	258	0
Totali	71.384	58.347	1.412	128.285

Le voci più rilevanti sono costituite dai crediti vari relativi alla polizza assicurativa per il TFR dei dipendenti per euro 38.847 e al credito iva per euro 58.098. Tale polizza assicurativa non copre completamente l'importo relativo al TFR dipendenti maturato fino al 31.12.2018 in quanto non sono stati versate le quote TFR dal 2010.

Crediti verso Clienti

La voce ammonta ad euro 31.792 è riferito:

- ad un credito nei confronti degli Alberghi Aba per € 2.682 per canoni di fitto fino al 26 luglio 2017 per un appezzamento di terreno in zona Cannetiello ad uso parcheggio, che è stato venduto a luglio 2017;
- a crediti nei confronti di altri clienti per ribaltamento costi tecnici per € 1.464;
- crediti nei confronti del Tennis Club Gragnano per ribaltamento costi tecnici per € 10.352;
- ad un credito nei confronti di AM Technology per € 17.260 per utilizzo area camper dall'8 febbraio 2017 al 2 agosto 2017.

Crediti verso Controllate

I crediti verso controllate sono pari ad euro zero in quanto la partecipata Terme di Stabia è stata dichiarata fallita.

Il nostro legale ha comunicato in data 16 marzo 2016 che la curatela fallimentare ha ammesso tra il passivo solo parte dei crediti che la SINT vantava nei confronti di Terme di Stabia e precisamente euro 283.010,30.

Tali crediti, però, sono ritenuti inesigibili per cui sono stati annullati.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Il saldo di € 8.722 rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data del 31.12.2018.

Descrizione	01/01/2017	Incrementi	Decrementi	31/12/2018
Banco di Napoli c/c	8.459	240.618	244.494	4.583
MPS c/c	0			0
BNL c/c	0			0
BNL c/c vincolato	1			1
Denaro e altri valori in cassa	13184	260.866	269.912	4.138
Arrotondamento	-			-
Totale	21.644			8.722

PATRIMONIO NETTO

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

2016

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2016
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale	27.648			27.648
Riserva straordinaria	495.308			495.308
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	-			-
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	13.523.648		(1.747.213)	11.776.435
Utili (perdite) port. a nuovo	-			-
Utile (perdita) di periodo	(1.747.213)	(1.833.867)	1.747.213	(1.833.867)
Totale	16.576.645	(1.833.867)		14.742.778

2017

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2016	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2017
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale	27.648			27.648
Riserva straordinaria	495.308			495.308
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	-			-
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	11.776.435		(1.833.867)	9.942.568
Utili (perdite) port. a nuovo	-			-
Utile (perdita) di periodo	(1.833.867)	(383.868)	1.833.867	(383.868)
Totale	14.742.778	(383.868)		14.358.910

2018

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2018
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale	27.648			27.648
Riserva straordinaria	495.308			495.308
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	-			-
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	9.942.568		(383.868)	9.558.700
Saldo Rettifiche di liquidazione			(185.424)	(185.424)
Utili (perdite) port. a nuovo	-			-
Utile (perdita) di periodo	(383.868)	(841.938)	383.868	(841.938)
Totale	14.358.910	(841.938)	(185.424)	13.331.548

Gli incrementi e i decrementi di periodo sono legati all'utilizzo delle riserve a copertura delle perdite prodotte nel 2018, alle rettifiche di liquidazione e alle perdite rilevate al periodo in esame.

FONDI PER RISCHI E ONERI

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2018
Fondo per imposte relative a possibili avvisi di accertamento in rettifica	81.918	288.082		370.000
Altri	957.428		34.128	923.300
Totale	1.039.346	288.082	34.128	1.293.300

Il saldo al 31.12.2018 di € 1.293.300 risulta costituito dal fondo per imposte per € 370.000 relativo ad una stima effettuata per gli interessi e sanzioni su imposte non versate e da altri fondi per € 923.300.

Il fondo imposte di € 370.000 ha subito un incremento di € 288.082 per adeguarlo al debito stimato.

Gli altri fondi di € 923.300 sono stati stanziati in anni pregressi per far fronte:

- ad eventuali rischi nel giudizio contro gli ex dipendenti Terme di Stabia per € 688.930;
- ad eventuali competenze aggiuntive (interessi, sanzioni, spese legali, ect) nei confronti di fornitori e professionisti per € 234.37.

Tale fondo ha subito un decremento di € 34.128 rispetto all'anno precedente in quanto è stato utilizzato in parte per pagare l'eccedenza di alcuni compensi di professionisti e di fornitori e in parte girocontati direttamente ai singoli fornitori.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La variazione è così costituita:

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2018
Fondo TFR	80.710	6.245		86.955
Totale	80.710	6.245	-	86.955

Il fondo accantonato di € 86.955 rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo TFR è stato incrementato di € 6.245,00 in relazione alle quote maturate nel periodo in esame. L'azienda, per garantire la liquidità al momento di erogazione del TFR, dal 1995 ha stipulato una polizza assicurativa a favore dei dipendenti, versando ogni anno le quote TFR maturate (iscritte tra i crediti vari) su cui maturano interessi che vengono iscritti nel bilancio nella voce "proventi finanziari". La società però a causa di mancanza di liquidità non ha versato le quote a partire dal 2010 e pertanto il credito verso Unipol per TFR dipendenti è di € 38.429 che non copre totalmente il valore del TFR dei dipendenti.

DEBITI

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

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018
Mutui ipotecari bancari	600.000	-
Debiti verso Banche	271.534	271.534
Debiti verso fornitori	104.676	210.428
Fatture da ricevere	233.287	311.864
Debiti verso imprese controllanti	1.224.800	1.877.060
Personale c/retribuzioni	5.867	7.830
Erario c/ritenute su redditi di lavoro dipendente e collaboratori	5.185	11.913
Erario c/ritenute su redditi di lavoro autonomo	1.817	11.948
INPS	18.150	33.912
INPS collaboratori	677	2.934
Altri debiti v/istituti di previdenza	25.659	0
INAIL	1.571	1.113
Debiti Iva	24.315	60.419
Altri debiti tributari	39.396	2.068
Debiti per indennità fine locazione	63.340	63.340
Debiti v/Equitalia ICI pregressa	282.184	282.184
Debito ICI e IMU	1.033.550	1.444.313
Debito per Compenso amministratori	8.447	7.898
TASI	87.936	64.023
Altri debiti	47.907	43.027
Totale debiti	4.080.298	4.707.808

Le voci più rilevanti sono rappresentate:

- dal debito verso banche per € 271.534 relativo principalmente al residuo del finanziamento BNL sottoscritto con atto del Notaio Nicola Capuano l'11 novembre 2011. Tale finanziamento di € 350.000 è stato reso disponibile solo parzialmente per € 175.000, mentre la restante quota di € 175.000 è stata vincolata per € 50.000 al pagamento delle rate di finanziamento e € 125.000 all'attivazione del parcheggio dell'area sportiva in zona Cannetiello. Tali importi, ovvero gli altri € 175.000, non sono stati mai resi disponibili dall'istituto di credito anzi lo stesso ha prelevato da tali conti vincolati le rate di finanziamento e pertanto attualmente i conti correnti vincolati sono pari a zero. Per tale finanziamento è stata accesa un'ipoteca sulla particella n. 697 e n. 375. La BNL ha inviato nel 2017 atto di pignoramento e atto di precetto per il pagamento di tale residuo. Il Tribunale ha nominato il custode giudiziario dei beni e il tecnico valutatore. La prima udienza di comparizione è stata fissata per il 30 maggio 2019;
- dal debito verso fornitori per € 522.292 di cui € 210.428 già fatturati e € 311.864 contabilizzati in fatture da ricevere per servizi e forniture già effettuate;
- dal debito verso imprese controllanti per € 1.877.060 si riferisce per € 359.800 al finanziamento del Comune di Castellammare di Stabia, erogato nell'agosto del 2011 in ottemperanza della Delibera di

Giunta n. 125/2011, comprensivo degli interessi maturati da agosto 2011 al 31 dicembre 2016 e € 1.465.000 come anticipazione al Monte dei Paschi di Siena erogato ad ottobre 2017 e a settembre 2018, così come da accordo transattivo.

- dai debiti per indennità di fine locazione di € 63.340 che rappresentano la quota residua da versare all'ex gestore dell'Hotel come indennità di perdita di avviamento. Tale importo è stato pignorato dagli ex dipendenti della F.Ili Acampora;
- dal debito IMU di € 1.444.313 che rappresenta il debito relativo all'IMU 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018;
- dal debito Equitalia per euro 282.184 che si riferisce al debito Ici pregresso (annualità 2002-2007);
- gli altri debiti per euro 43.027 rappresentano principalmente il deposito cauzionale da restituire alla F.Ili Acampora, ex gestore dell'Hotel delle Terme.

Debiti assistiti da garanzie reali

I debiti assistiti da garanzie reali sono rappresentati:

- dal finanziamento, stipulato con atto del Notaio Nicola Capuano in data 11 novembre 2011, con la BNL per una sorta capitale di € 350.000. Tale impegno è assistito da ipoteca di € 700.000 accesa su due terreni siti in Castellammare di Stabia rispettivamente di mq. 8.530 e mq. 785 riportati nel foglio 13 particella 697 e 375.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei passivi ammontano a complessivi € 2.374 e si riferiscono ai ratei di 14° dei dipendenti.
I risconti passivi sono stati eliminati, considerato lo stato di liquidazione della società.

DESCRIZIONE	31/12/2017	Incrementi	Decrementi	31/12/2018
Ratei passivi	2.273	2.374	2.273	2.374
Risconti passivi	27.823		27.823	0
Ratei e Risconti Passivi	30.096	2.374	30.096	2.374



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 de 1° bilancio di liquidazione. I seguenti commenti si limitano pertanto alle voci più significative.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2017	31/12/2018
Canoni di locazione attivi	53.744	40.320
TOTALE	53.744	40.320

Ripartizioni per attività

Canoni di locazione attivi € 40.320

I canoni di locazione attivi risultano così ripartiti:

DESCRIZIONE	31/12/2017	31/12/2018
Fitti Prominvest srl	3.750	
Fitti ABA(Hotel dei Congressi): zona Cannetiello	9.674	
Fitti Comune di C/mare: zona Cannetiello	40.320	40.320
TOTALE	53.744	40.320

I canoni di fitto hanno subito un decremento in quanto le due aree date in locazione alla Prominvest e agli Alberghi ABA sono state vendute dalla società, attraverso un bando ad evidenza pubblica, nel luglio 2017.

Altri ricavi e proventi

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2017	31/12/2018
Proventi derivanti da attività accessorie	122.569	106.060
Plusvalenze di natura non finanziaria	1.209.614	
Sopravvenienze e insussistenze attive	250.287	90.778
TOTALE	122.569	196.838

I proventi derivanti da attività accessorie sono dovuti:

- per € 8.070 per canoni di fitto Tennis Comunale Gragnano;
- per € 97.978 dovuti ai ricavi del parcheggio in zona Cannetiello;
- per € 111 per attività accessorie al parcheggio.

Le sopravvenienze e insussistenze attive sono relative principalmente ad un credito iva dell'anno precedente.

DESCRIZIONE	Importi fino al 24 settembre 2018	Importi gestione provvisoria	Totale
Attività Parcheggio	66.909	39.151	106.060
TOTALE	66.909	39.151	106.060

I ricavi relativi alla gestione provvisoria sono pari ad euro 39.151 e si riferiscono ai ricavi dal 24 settembre 2018, data di inizio dello stato di liquidazione, al 31 dicembre 2018.

Costi della produzione

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2017	31/12/2018
Per materie prime,sussidiarie, di consumo e merci	1.579	1.836
Per servizi	184.667	263.270
Per godimento beni di terzi		
Per il personale	90.263	99.757
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	3.700	
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	1.481.977	
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni materiali		
Svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante		
Accantonamenti per rischi		284.248
Oneri diversi di gestione	292.088	430.479
TOTALE	2.054.274	1.079.590

Le principali voci dei costi di produzione sono rappresentati:

- dai costi per servizi per € 263.270 che hanno subito un incremento di euro 78.603 dovuti principalmente alle spese legali per i contenziosi in essere e per le spese di vigilanza e sorveglianza dei beni della società.
- dal costo del personale per € 99.757;
- dagli oneri diversi di gestione per € 430.479 che è dovuto principalmente all'IMU e Tasi per euro 219.390.

La composizione dei costi per servizi è la seguente:



DESCRIZIONE	31/12/2017	31/12/2018
Vigilanza e sorveglianza	39.000	101.759
Spese telefoniche	845	903
Manutenzioni e assistenza software	1.317	770
Spese per servizi bancari	609	469
Spese postali	87	57
Contributi cassa previdenza	13.272	5.267
Consulenze professionali, spese legali e notarili	69.471	81.906
Consulenze tecniche	25.694	4.000
Compenso Amministratori	16.926	10.241
Compenso Sindaci	11.711	12.343
Compenso revisore	1.767	5.303
Compenso Liquidatore		31.230
Altre	3.968	9.022
TOTALE	145.667	263.270

Le consulenze professionali, legali e notarili di € 81.906 sono aumentate di € 12.435 in quanto la società ha dovuto opporsi a diversi giudizi proposti da fornitori, consulenti e in particolare dalla curatela fallimentare per il fallimento di Terme di Stabia e dagli ex dipendenti della Terme di Stabia nonché per il giudizio BNL.

DESCRIZIONE	Importi	Importi gestione provvisoria	Totale
Costi	1.065.080	14.510	1.079.590
TOTALE	1.065.080	14.510	1.079.590

I costi relativi alla gestione provvisoria che si riferiscono ai costi per tale gestione dal 24 settembre 2018, data di inizio dello stato di liquidazione, sono pari ad euro 14.510.

Oneri diversi di gestione

Gli Oneri diversi di gestione ammontano ad € 430.479 e sono costituiti principalmente dall'IMU sugli Immobili per l'anno 2018, pari ad € 205.799 e dalla TASI per € 13.591 e da sopravvenienze per interessi e sanzioni Imu 2012 e 2013.

Proventi e oneri finanziari

Altri proventi finanziari	31/12/2017	31/12/2018
Interessi attivi polizza UNIPOL	668	624
Interessi attivi c/c	8	
Altri	44.683	
Totale	45.359	624

I proventi finanziari di € 624 sono dovuti agli interessi maturati sulla polizza Unipol stipulata per il TFR dei dipendenti.

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

La composizione degli oneri finanziari è la seguente:

Interessi ed altri oneri finanziari	31/12/2017	31/12/2018
Interessi su finanziamento bancario		
Interessi di preammortamento		
Interessi di mora su finanziamenti e mutui	11.160	
Interessi su fin. del Comune		
Interessi passivi mutuo		
Interessi passivi v/erario e inps	5	
Interessi passivi v/fornitori		
Interessi passivi c/c	2	130
Totale	11.167	130

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Svalutazioni	31/12/2017	31/12/2018
Svalutazioni di partecipazioni	-	-
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	-	-

ALTRE INFORMAZIONI

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

Qualifica	31/12/2017	Entrate	Uscite	31/12/2018
Dirigenti	-	-	-	-
Quadro	1	-	-	1
Impiegati	-	-	-	-
Operai	1	-	-	1
Totale	2	-	-	2

La forza lavoro al 31/12/2018 è pari a 2 unità, un quadro e un operaio.

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

DESCRIZIONE	Valore
Compensi spettanti ad amministratori	10.241
Compenso liquidatore	31.230
Compensi spettanti a sindaci	12.343
Compenso revisore legale	5.303

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

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

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

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

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

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

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

Imposte dell'esercizio

Non sono state accantonate imposte dirette IRES e IRAP in quanto non dovute.

Si rappresenta che la società, in questi giorni, ha avviato le procedure di vendita, relative alla cessione di beni immobili, giusta delibera assembleare del 18.3.2019, in ragione degli esiti dell'avviso esplorativo di manifestazione di interesse.

Il presente I bilancio intermedio di liquidazione, chiuso al 31/12/2018, è composto dallo Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e rappresenta in modo veritiero e corretto, la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico di periodo e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Liquidatore
(dottor Vincenzo Sica)

