

TERME DI AGNANO SPA

Sede legale: VIA AGNANO TERME S.N. NAPOLI (NA)

Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI

C.F. e numero iscrizione: 80003090638

Iscritta al R.E.A. di NAPOLI n. 41974

Capitale Sociale Interamente versato

Partita IVA: 00642490635

Relazione sulla gestione

Bilancio ordinario al 31/12/2012

Premessa

Egregio Socio, con la Nota integrativa Vi sono state fornite tutte le informazioni relative allo Stato Patrimoniale ed al Conto Economico chiuso al 31/12/2012; con il presente documento, in ossequio a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le informazioni relative alla situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. In particolare si fornisce un'analisi generale, fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione dell'anno 2012 nonché una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta, segnalando gli aspetti salienti rispetto a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, come modificato dall'art. 1, comma 1, D. Lgs. N. 32/2007.

I dati di sintesi di seguito forniti sono direttamente riconducibili al bilancio chiuso al 31/12/2012 e corrispondono alle scritture contabili, così come i dati riferiti all'esercizio precedente sono stati desunti dal corrispondente bilancio, regolarmente approvato cui si rinvia.

Il bilancio al 31 dicembre 2012 si è chiuso con una perdita di Euro 2.911.615 al netto delle imposte.

La situazione economico-finanziaria ereditata ed i continui tagli e vincoli imposti dalla delibera di giunta comunale n. 784 del 30 giugno 2011 ha obbligato

questo Consiglio di Amministrazione ad adottare alcuni atti necessari ad evitare il tracollo finanziario.

Nell'ottica di un contenimento dei costi sono state soppresse gran parte delle consulenze con una redistribuzione dei compiti in capo ai dipendenti ed in particolare alle figure apicali già presenti in organico.

Il costante squilibrio finanziario tra entrate ed uscite e la sospensione del ripiano perdite da parte del Comune di Napoli ha indotto il CdA a predisporre un piano di ridimensionamento dell'organico per aree di competenza siglando, in data 28 dicembre 2012, un accordo sindacale per un numero massimo di 31 unità lavorative da porre in cassa integrazione guadagni in deroga per l'esercizio 2013.

Sulla base dell'indirizzo da Voi definito nell'assemblea dei soci del 13 novembre 2012, è stato attivato un percorso preliminare al fine di procedere ad una selezione ad evidenza pubblica internazionale per individuare un gestore, singolo o associato, delle attività dell'intero Complesso Termale, che rendesse maggiormente efficiente gli asset aziendali, attraverso investimenti sugli immobili.

Le note problematiche inerenti il *"going concern"*, come riportate al paragrafo successivo, hanno indotto il Consiglio di Amministrazione a rinviare a 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio l'approvazione del bilancio dopo la pubblicazione del bando di gara per la gestione dell'intero complesso aziendale, avvalendosi dell'art. 2364 c.c. co. 2.

Continuità aziendale

La società ha chiuso l'esercizio corrente, così come quelli precedenti, con una significativa perdita pari a Euro 2.911.615 e continua a trovarsi in una situazione di squilibrio economico e finanziario, con una rilevante debitoria nei

confronti di istituti di credito e fornitori, principalmente per effetto dei ritardi nell'incasso dei crediti verso l'ASL. La perdita dell'esercizio 2012 si rileva, così come in passato, già a livello di differenza tra costi e ricavi operativi (Voce A-B) ed è sostanzialmente derivante dalla insufficienza dei ricavi di business a remunerare i costi fissi di gestione.

Per effetto di ciò, ed in assenza di ulteriore supporto finanziario da parte dell'Azionista Unico, la società ha ritardato i pagamenti per debiti previdenziali e tributari e verso i propri fornitori rispetto allo scaduto.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre adottato i seguenti provvedimenti:

- nella seduta del 9 ottobre 2012 ha deliberato lo stato di crisi aziendale e la sospensione di alcune attività
- nella seduta del 6 novembre 2012, ha deliberato il ricorso alla cassa integrazione in deroga;
- nella seduta del 13 novembre 2012 ha deliberato di pubblicare un invito a manifestare l'interesse alla gestione di tutti i rami d'azienda individuati, attraverso una presentazione della Società che tenesse conto di tutte le qualità e le potenzialità delle aree.

Le circostanze sopra descritte indicano l'esistenza di incertezze rilevanti che possono far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale della società.

Dal piano finanziario previsionale per l'esercizio 2013 approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 12 giugno u.s. emerge la possibilità di prosecuzione dell'attività della società in continuità aziendale sulla base dei seguenti principali presupposti:

- 1) Apertura piscine esterne dal mese di giugno 2013 al mese di ottobre 2013: la riapertura al pubblico, dopo il periodo di sospensione per la messa in opera delle torri di raffreddamento e il collaudo avvenuto in data

- 21 maggio 2013, è prevista per il mese di giugno 2013; la società ha stimato di incassare nel 2013 circa il 50 % in più rispetto agli incassi realizzati nel 2012. Ciò a fronte sia dei lavori di manutenzione effettuati nell'esercizio corrente che hanno reso la struttura più funzionale sia a fronte di eventi serali collegati alle piscine termali ed organizzati da un gestore terzo a fronte di un contratto di fitto della durata di 3 mesi; tale business rappresenta una importante fonte di reddito e liquidità corrente;
- 2) Gestione dell'albergo: i contratti di alloggio stipulati con società appaltatrici dal mese di marzo 2013 al mese di settembre 2013 genereranno un maggior fatturato e garantiranno alla società disponibilità liquide a breve termine.
 - 3) Incassi ASL: la società ha stimato di riuscire ad incassare l'85% circa dei crediti vantati verso la ASL nel corso dell'esercizio ed a conferma di ciò sta finalizzando le trattative per la sottoscrizione di un contratto di cessione del credito con una rinomato istituto di credito.
 - 4) Progressiva riduzione dei costi del personale attraverso l'utilizzo della Cassa Integrazione Guadagni.
 - 5) Cessione della porzione di terreno antistante l'ippodromo di Agnano per l'importo stimato di circa Euro 250 migliaia;
 - 6) Rinvio all'esercizio 2014 del pagamento dei debiti tributari relativi alle ritenute Irpef, e alle imposte IMU e Tarsu per le quali la società effettuerà un ravvedimento operoso;
 - 7) Riorganizzazione interna: nel rispetto della Delibera di Giunta Comunale n° 784 del 30 giugno 2011, la gestione operativa degli amministratori nel 2012 e nei primi mesi del 2013 ha proseguito nel fine di contenere al massimo i costi per servizi rispetto a quelli sostenuti negli esercizi precedenti, prevedendo pertanto minori uscite finanziarie.

Inoltre la società, in data 11 giugno 2013 ha indetto un bando di gara internazionale per il fitto dell'intero complesso turistico, alberghiero, termale e sportivo delle Terme di Agnano le cui offerte dovranno pervenire entro e non oltre il 2 Settembre 2013. Il bando prevede la locazione ad un operatore privato per la durata di trenta anni del complesso turistico, alberghiero, termale e sportivo della società contro il corrispettivo minimo di 1 milione di euro annuo.

Gli amministratori sono fiduciosi nel buon esito della gara in quanto sono già pervenute alla società alcune valide manifestazioni di interesse.

Per tali motivi ed in base a tali prospettive si è deciso di redigere il presente bilancio in base ai criteri di continuità aziendale.

Rischi operativi correlati alla natura dell'attività

Il Consiglio di Amministrazione, nominato dall'Assemblea dei soci in data 21 maggio 2010, modificato con il subentro del Presidente Avv. Marinella de Nigris in data 29 dicembre 2011, ha ritenuto necessario procedere ad un'analisi attenta dei rischi operativi correlati alla intima natura dell'attività eseguita.

E' di tutta evidenza come le potenzialità delle Terme di Agnano siano elevate e come siano riscontrabili in essa tutte le caratteristiche necessarie per un'affermazione con successo nel panorama nazionale ed internazionale. Allo stesso tempo, però, il costante squilibrio economico-finanziario, lo stato di degrado dei diversi immobili, la situazione debitoria nei confronti di istituti di credito e fornitori, l'impossibilità di poter riscuotere nel breve termine i crediti che la società vanta nei confronti del Socio unico (Comune di Napoli) e dell'ASL NA1 rendono difficile qualsiasi ipotesi di rilancio che sia davvero percorribile, concretamente attuabile e che non rappresenti solo un mero auspicio.

Il CdA ribadisce che lo sviluppo delle Terme di Agnano, sebbene non facile e neppure scontato, sia percorribile attraverso il coinvolgimento di soggetti privati che intendano investire in un'azione di rilancio che offra all'intero complesso una fisionomia nuova e una maggiore competitività. Del resto, tale indirizzo è stato specificamente richiesto dal Comune di Napoli nel documento "Programmi e progetti 2008-2010", nel quale è previsto che *"in prospettiva...la società Terme di Agnano dismetterà le attività di gestione diretta addivenendo ad affidamento di tali attività a terzi. Manterrà invece le attività di valorizzazione del patrimonio, a tutela di asset che continueranno ad essere strategici e fonte di ricchezza e sviluppo per la città"*.

Informativa sulla società

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile riportare alla Vostra attenzione.

Fatti di particolare rilievo

Segnaliamo che per carenze strutturali e tecniche l'attività del nuovo centro "piscine termali esterne" in data 1° ottobre 2012 è stata chiusa al pubblico. Ciò dovuto ad un cattivo funzionamento delle stesse per effetto della mancata installazione delle torri di raffreddamento e delle idonee elettropompe di scarico d'acqua da parte della ditta appaltatrice dei lavori. La chiusura ha comportato un grave danno economico e di immagine soprattutto perché nel mese di giugno 2011 erano stati trasformati alcuni contratti di lavoro da part time in full time, in occasione dell'apertura del nuovo centro di attività. La società, dopo diversi incontri con il RUP, i rappresentanti della ditta appaltatrice e i rappresentanti del Comune di Napoli (stazione appaltante), ha sollecitato il

completamento dei lavori alla ditta appaltatrice e l'esecuzione del collaudo in tempi brevi.

Relativamente ai crediti vantati verso l'ASL Napoli 1, segnaliamo che in data 7 febbraio 2012 si è conclusa l'operazione SORESA, con la stipula dell'accordo transattivo previsto dal decreto della Regione Campania n. 12 del 21 febbraio 2011, e il rilascio di due certificati da parte dell'istituto sanitario per i crediti vantati dal mese di marzo 2006 al mese di giugno 2011. Gli stessi sono stati ceduti pro-soluto ad una Società di Factoring consentendo di estinguere la debitoria pregressa e ottenere una sufficiente liquidità.

Infine si informa che in data 27 dicembre 2012 la Società ha venduto al Comune di Bacoli n. 3 azioni possedute del Centro ittico Campano Spa non aventi una particolare valenza strategica.

Investimenti

In merito agli investimenti effettuati nell'anno, si segnalano ulteriori acquisti di arredi, macchinari e attrezzature da imputare soprattutto all'area delle piscine termali esterne oltre alla piscina d'acqua dolce, per attirare anche il target famiglie con bambini.

Si è provveduto a una generale pulizia delle aree del complesso termale che ha consentito di recuperare il sito archeologico delle antiche terme romane e di programmare investimenti che dovrebbero portare ad un incremento delle entrate finanziarie come "il percorso vita" e "la pista ciclabile".

Informativa sulla Privacy

In relazione agli adempimenti previsti dal D. Lgs. 196/2003 e successive modifiche si precisa che la società è adempiente alla vigente normativa.

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si rende noto che il capitale della società è detenuto interamente dal Comune di Napoli e che la società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte dello stesso Ente.

Ai sensi dell'art. 2497 del Codice Civile, si rileva che la società nel corso dell'esercizio 2012 non ha preso alcuna decisione influenzata dall'Ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale secondo il criterio di liquidità/esigibilità.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2012	Esercizio 2011	Variaz. assoluta
CAPITALE CIRCOLANTE	1.465.980	6.995.078	-5.529.098
Liquidità immediate	181.738	262.607	-80.869
Disponibilità liquide	181.738	262.607	-80.869
Liquidità differite	1.268.767	6.701.177	-5.432.410
Crediti verso soci	132.949	132.949	0
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.100.035	6.552.258	-5.452.223
Crediti immobilizzati a breve termine	0	0	0
Attività finanziarie	0	0	0
Ratei e risconti attivi	35.783	15.970	19.813

Rimanenze	15.475	31.294	-15.819
IMMOBILIZZAZIONI	18.244.273	18.666.176	-421.903
Immobilizzazioni immateriali	106.333	199.619	-93.286
Immobilizzazioni materiali	18.137.717	18.466.322	-328.605
Immobilizzazioni finanziarie	223	235	-12
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	0	0	0
TOTALE IMPIEGHI	19.710.253	25.661.254	-5.951.001

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2012	Esercizio 2011	Variaz. assolute
CAPITALE DI TERZI	7.806.426	10.845.811	-3.039.385
Passività correnti	2.984.466	5.583.461	-2.598.995
Debiti a breve termine	2.792.248	5.337.963	-2.545.715
Ratei e risconti passivi	192.218	245.498	-53.280
Passività consolidate	4.821.960	5.262.350	-440.390
Debiti a m/l termine	1.613.936	1.970.929	-356.993
Fondi per rischi e oneri	2.807.679	2.902.171	-94.492
TFR	400.345	389.250	11.095
CAPITALE PROPRIO	11.903.827	14.815.444	-2.911.617
Capitale sociale	9.671.589	9.671.589	0
Riserve	9.697.535	11.248.147	-1.550.612
Utili (perdite) portati a nuovo	-4.553.682	-3.003.070	-1.550.612

Utile (perdita) dell'esercizio	-2.911.615	-3.101.222	189.607
TOTALE FONTI	19.710.253	25.661.255	-5.951.002

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2012	Esercizio 2011	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni	90,09 %	107,71 %	(16,36) %
Indice di indebitamento	63,96%	71,55 %	(7,58)
Indice di copertura primario	49,12 %	125,28 %	(76,16)
Margine di struttura primario	(6.340.446)	(3.850.732)	(2.489.714)
Indice di copertura secondario	91,68 %	107,56 %	(15,89)
Margine di struttura secondario	(1.518.486)	1.411.618	(2.930.104)
Indice di tesoreria primario	48,60%	124,72%	(76,12)
Margine di tesoreria primario	(1.533.961)	1.380.323	(2.914.284)

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, pari ad € - 2.911.615, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto.

Conto Economico a valore aggiunto

Voce	Esercizio 2012	Esercizio 2011	Variaz. Assolute
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.645.508	2.938.723	-293.215

- Consumi di materie prime	356.003	396.803	-40.800
- Spese generali	1.142.971	1.357.685	-214.714
VALORE AGGIUNTO	1.146.534	1.184.235	-37.701
- Costo del personale	2.968.002	2.974.509	-6.507
- Accantonamenti	7.000	0	7.000
MARGINE OPERATIVO LORDO	-1.828.468	-1.790.274	-38.194
- Ammortamenti e svalutazioni	702.523	710.143	-7.620
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO	-2.530.991	-2.500.417	-30.574
+ Altri ricavi e proventi	258.775	185.706	73.069
- Oneri diversi di gestione	264.124	267.632	-3.508
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	-2.536.340	-2.582.343	46.003
+ Proventi finanziari	2.763	0	2.763
+ Utili e perdite su cambi			0
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	-2.533.577	-2.582.343	48.766
+ Oneri finanziari	-506.136	-184.873	-321.263
REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)	-3.039.713	-2.767.216	-272.497
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie			0
+ Proventi e oneri straordinari	76.606	-385.498	462.104
REDDITO ANTE IMPOSTE	-2.963.107	-3.152.714	189.607
- Imposte sul reddito dell'esercizio	51.492	51.492	0
REDDITO NETTO	-2.911.615	-3.101.222	189.607

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2012	Esercizio 2011	Variazioni %
R.O.E.	(24,46) %	(20,93) %	(3,53)
R.O.I.	(12,85) %	(10,06) %	(2,79)
R.O.S.	(95,73) %	(87,74) %	(8,00)

Altre Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui la società è esposta.

RISCHI DI LIQUIDITA'

Rappresenta il rischio che l'impresa, a causa dell'incapacità di reperire nuovi fondi, non riesca a far fronte ai propri impegni di pagamento e, in generale, a esigenze finanziarie di breve termine.

La società continua a trovarsi in una situazione di squilibrio economico e finanziario, con una rilevante debitoria nei confronti di istituti di credito e fornitori.

La concentrazione di gran parte del fatturato verso un unico interlocutore genera un conseguente rischio di liquidità derivante dai ritardi con cui l'ASL effettua i pagamenti. In presenza delle note difficoltà dell'Assessorato alla Sanità della Regione Campania ed, in particolare, delle gravissime difficoltà della ASL NA1 Centro, è necessario esprimere cautela circa i risultati attesi per i periodi futuri. Il rischio di liquidità si genera anche in considerazione del fatto che il socio unico Comune di Napoli si è espresso in merito alla sua non disponibilità a garantire il necessario supporto finanziario e patrimoniale alla nostra società.

RISCHI DI CREDITO

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione della società a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla controparte.

La società presenta una discreta concentrazione di credito nei confronti dell'ASL NA1. Tutti i ritardi nella riscossione dei crediti vantati vengono periodicamente e formalmente contestati dalla società.

RISCHI DEL TASSO DI INTERESSE

Relativamente ai rischi di tasso di interesse l'esposizione verso il sistema bancario è condizionata dall'andamento dei tassi di riferimento. Segnaliamo che la nostra società non fa uso di strumenti finanziari derivati.

RISCHI LEGALI E CONTRATTUALI

I rischi legali derivanti da contenziosi agrari sono stati opportunamente riflessi in bilancio, di concerto con i legali che seguono le vertenze.

RISCHI DI CAMBIO

Ad oggi la società non è esposta al rischio valuta.

Informativa sul personale

Ai fini di una migliore comprensione della situazione della società e dell'andamento della gestione si forniscono alcune informazioni inerenti la gestione del personale.

Segnaliamo che la Società ha sottoscritto in data 28 dicembre 2012 un accordo sindacale con le organizzazioni sindacali per la cassa integrazione in deroga fino ad un massimo di n. 31 lavoratori a rotazione, per tutto l'esercizio 2013.

Rapporti di lavoro e salute/sicurezza nei luoghi di lavoro

Nel corso dell'esercizio 2012 non vi sono stati in conseguenza di responsabilità aziendali:

- addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e in ordine a cause di mobbing;
- infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale;
- morti sul lavoro.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente; ciò è diretta conseguenza delle attente politiche di gestione dell'ambiente lavorativo messe in atto dalla società, in attuazione delle vigenti norme di legge.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti

Per quanto riguarda il disposto di cui al punto 2) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si precisa che la società detiene partecipazioni societarie non significative così come riportato in Nota integrativa, nella seguente società:

- ✓ Terme di Castrocaro S.p.A.: n. 6 azioni per un importo di euro 224,00;

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2012	Esercizio 2011	Variazione assoluta
Crediti verso imprese controllate	0	0	0
Crediti verso controllanti	132.949	132.949	0
Totale	132.949	132.949	0

Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi degli artt. 2435bis e 2428 del Codice Civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie, ovvero di società controllanti.

Acquisto o alienazione di azioni/quote della società controllante o di azioni proprie

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del Codice Civile, si precisa che la società non ha acquistato o alienato nel corso dell'esercizio azioni o quote proprie e della società controllante.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Come stabilito al punto 5) del citato terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si riepilogano nel seguito i principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che possono influire in modo rilevante sull'andamento dell'azienda.

In data 27 marzo 2013 è stato revocato il consigliere dr. Maurizio de Palma ed è stato nominato in sua sostituzione l'ing. Pietro Bruni, giusto decreto sindacale del 14 marzo 2013.

A seguito del noto crollo verificatosi alla Riviera di Chiai, in data 6 marzo 2013 è stata firmata una convenzione con Ansaldo S.T.S. SpA avente ad oggetto prestazioni alberghiere, per le famiglie residenti nel quartiere. Tale circostanza, del tutto eccezionale, ha comportato il richiamo di alcuni dipendenti dalla Cassa integrazione.

Le piscine termali esterne in data 22 maggio 2013 hanno avuto il collaudo definitivo e pertanto apriranno al pubblico nel mese di giugno 2013.

La Società ha esperito un'indagine esplorativa volta a manifestare l'interesse per la gestione del "Complesso Terme di Agnano", richiedendo ai candidati di presentare, entro il 15 febbraio 2013, un piano industriale di sviluppo della società nel quale indicare gli obiettivi strategici, le azioni di risanamento, il piano degli investimenti e l'impegno a mantenere gli attuali livelli occupazionali.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 26 febbraio 2013, dopo aver visionato le manifestazioni di interesse pervenute nei termini, ha evidenziato l'opportunità che il Presidente convocasse un'assemblea ordinaria con il socio unico.

In data 14 marzo 2013 in sede di assemblea ordinaria, è stato deliberato di attivare una procedura di asta pubblica per l'assegnazione del contratto di affitto di azienda per la durata di trenta anni, rinnovabili, concernente l'attività di gestione dell'intero complesso, individuando, quale criterio di aggiudicazione, il prezzo migliore, con individuazione del canone di fitto dell'azienda

commisurato agli investimenti sugli immobili, che dovranno essere necessariamente effettuati nel rispetto anche dei vincoli ambientali e paesaggistici e con il gradimento della proprietà.

In data 11 giugno 2013 è stato indetto il bando di gara mediante pubblico incanto, con scadenza 02 settembre 2013. L'importo a base d'asta è stato fissato in €. 1.000.000,00 quale canone di locazione annuo con offerte al rialzo, oltre offerta economica contenuta in un piano industriale di investimenti.

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala come, allo stato attuale, risulti arduo effettuare anticipazioni e previsioni circa l'evoluzione futura della gestione; l'esito del bando di gara e gli attuali presupposti economici sono indicativi di uno stato di incertezza che possono far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale.

Conclusioni

Egregio Socio, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2012 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a provvedere alla copertura della perdita d'esercizio pari ad €. 2.911.615.

Napoli, 12 giugno 2013

TERME DI AGNANO S.p.A.
Il Presidente
Avv. Marinella de Nigris

