



## **Bilancio al 31 Dicembre 2012**

---

Via Agnano Astroni, 24 – 80125 Napoli  
tel. 081.61.89.111- fax 081.570.17.56  
capitale sociale 9.671.589,24 euro  
codice fiscale 80003090638  
partita IVA 00642490635

**Terme di Agnano S.p.A.**  
società con socio unico  
soggetta all'attività di direzione e  
coordinamento del Comune di Napoli

[www.termediagnano.it](http://www.termediagnano.it)  
[info@termediagnano.com](mailto:info@termediagnano.com)

**Contiene:**

- *Stato Patrimoniale e Conto Economico*
  - *Nota integrativa*
  - *Relazione sulla gestione*
- *Relazione del Collegio Sindacale*
- *Relazione della Società di revisione*

S T A T O P A T R I M O N I A L E				
A T T I V O				
	31. 12. 2012		31. 12. 2011	
<b>B) I M M O B I L I Z Z A Z I O N I</b>				
<b><u>I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</u></b>				
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	96.900		193.800	
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	7.319		2.817	
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.114		3.002	
7) Altre	<u>0</u>	<b>106.333</b>	<u>0</u>	<b>199.619</b>
<b><u>II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</u></b>				
1) Terreni e fabbricati	17.118.192		17.293.343	
2) Impianti e macchinario	741.166		896.936	
3) Attrezzature industriali e com	5.126		5.348	
4) Altri beni	273.233		270.695	
5) Immobilizzazioni in corso e acc	<u>0</u>	<b>18.137.717</b>	<u>0</u>	<b>18.466.322</b>
<b><u>III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</u></b>				
1) Partecipazioni :				
a) in imprese controllate				
d) in altre imprese	223		235	
		<b>223</b>		<b>235</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>		<b>18.244.273</b>		<b>18.666.176</b>
<b>C) A T T I V O C I R C O L A N T E</b>				
<b><u>I - RIMANENZE</u></b>				
1) Materie Prime, sussidiarie e di	15.475		30.284	
4) Prodotti finiti e merci :	0	<b>15.475</b>	<u>1.010</u>	<b>31.294</b>
<b><u>II - CREDITI</u></b>				
1) Verso Clienti	998.851		6.429.009	
2) Verso Imprese Controllate	0		0	
4) Verso Imprese Controllanti	132.949		132.949	
4 bis) Tributari	92.045		114.110	
5) Verso Altri	<u>9.139</u>	<b>1.232.984</b>	<u>9.139</u>	<b>6.685.207</b>
<b><u>III - ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</u></b>				
<b><u>IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE</u></b>				
1) Depositi bancari e postali	177.765		257.445	
3) Denaro e valori in cassa	3.973		5.162	
		<b>181.738</b>		<b>262.607</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>		<b>1.430.197</b>		<b>6.979.108</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	35.783		15.970	
		<b>35.783</b>		<b>15.970</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>19.710.253</b>		<b>25.661.254</b>

P A S S I V O			
	31. 12. 2012	31. 12. 2011	
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>			
I - Capitale sociale	9.671.589	9.671.589	
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	
III - Riserve di rivalutazione	2.771.363	4.321.975	
IV - Riserva legale	9.694	9.694	
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	
V - Riserve statutarie	0	0	
VII - Altre riserve			
- Versamenti soci in conto capit:	6.783.530	6.783.530	
- Soci per copertura perdita 200	<u>132.948</u>	<u>132.948</u>	
	6.916.478	6.916.478	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-4.553.682	-3.003.070	
IX - Utlie (Perdita ) dell'esercizio	-2.911.615	-3.101.222	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11.903.827</b>	<b>14.815.444</b>	
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>			
2) Fondi per imposte	2.772.469	2.823.961	
3) Altri	35.210	78.210	
	<b>2.807.679</b>	<b>2.902.171</b>	
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>			
	<b>400.345</b>	<b>389.249</b>	
<b>D) DEBITI</b>			
4) Debiti verso Banche			
. Entro l'esercizio	356.993	343.223	
. Oltre l'esercizio	<u>1.613.936</u>	<u>1.970.929</u>	
	1.970.929	2.314.152	
5) Debiti verso altri finanziatori	0	2.126.151	
7) Debiti verso fornitori	1.287.951	1.530.522	
8) Debiti verso imprese controllate	0	0	
12) Debiti tributari	534.697	514.081	
13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	133.140	337.537	
14) Altri Debiti	479.467	486.449	
	<b>4.406.184</b>	<b>7.308.892</b>	
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>			
	<b>192.218</b>	<b>245.498</b>	
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>19.710.253</b>	<b>25.661.254</b>	
<b>C O N T I D ' O R D I N E</b>			
	31. 12. 2012	31. 12. 2011	
RISCHI ASSUNTI DALL'IMPRESA	0	2.672.672	
IMPEGNI ASSUNTI DALLA SOCIETA'	12.240	24.480	

C O N T O E C O N O M I C O				
31.12.2012			31. 12. 2011	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni				
prestazioni termali	1.043.326		1.085.887	
prestazioni termali SPA	537.145		600.135	
prestazioni termali Piscine	134.946		109.672	
Attività alberghiera	<u>931.101</u>	2.646.518	<u>1.147.551</u>	2.943.246
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti				
		-1.010		-4.523
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni				
		0		0
5) Altri ricavi e proventi				
		258.775		185.706
		<b>2.904.283</b>		<b>3.124.429</b>
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci				
		356.003		396.803
7) Per servizi				
		964.200		1.223.155
8) Per godimento beni di terzi				
		163.961		133.477
9) Per il personale:				
a) Salari e stipendi	2.174.188		2.165.064	
b) Oneri sociali	588.129		608.830	
c) Trattamento di fine rapporto	167.137		161.609	
e) Altri costi	<u>38.548</u>	2.968.002	<u>39.006</u>	2.974.509
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	104.434		106.238	
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	581.434		593.905	
c) Altre svalutazioni delle immot	0		0	
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	<u>16.655</u>	702.523	<u>10.000</u>	710.143
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci				
		14.810		1.053
12) Accantonamenti per rischi				
		7.000		0
14) Oneri diversi di gestione				
		264.124		267.632
		<b>5.440.623</b>		<b>5.706.772</b>
DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE				
		<b>-2.536.340</b>		<b>-2.582.343</b>
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
15) Proventi da partecipazione				
		0		0
16) Altri proventi finanziari:				
		2.763		0
d) Proventi diversi dai precedenti				
		0		0
17) Interessi ed altri oneri finanziari:				
- Interessi e commissioni controllanti		0		
- Altri oneri finanziari		506.136		184.873
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
		<b>-503.373</b>		<b>-184.873</b>

C O N T O E C O N O M I C O (Seguito)				
31.12.2012			31. 12. 2011	
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
18) Rivalutazioni:				
- Plusvalenze da alienazione	0		0	
a) di partecipazioni	0	0	0	0
19) Svalutazioni:				
a) di partecipazioni		0		0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZI		0		0
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI				
20) Proventi:				
- Plusvalenze da alienazione	0	0	0	
- Altri proventi	<u>89.447</u>	89.447	<u>72.392</u>	72.392
21) Oneri:				
- Minusvalenze da alienazione				
- Imposte relative ad esercizi precedenti	0		18.632	
	0		0	
- Altri oneri	<u>12.841</u>	12.841	<u>439.258</u>	457.890
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE		76.606		-385.498
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE				
		-2.963.107		-3.152.714
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate				
		51.492		51.492
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		-2.911.615		-3.101.222

## **BILANCIO D'ESERCIZIO 2012**

### **NOTA INTEGRATIVA**

#### **Premessa**

La Terme di Agnano S.p.A. è una società con socio unico soggetta ad attività di direzione e coordinamento del Comune di Napoli con sede sociale e operativa in Napoli alla Via Agnano Astroni n° 24.

La Terme di Agnano S.p.A. opera nel settore dello sfruttamento e della valorizzazione delle acque ad uso termale e nel settore alberghiero.

In data 29 dicembre 2011 l'avv. Marinella de Nigris è succeduta al dimissionario Vincenzo Spadafora nella carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Maggiori informazioni verranno fornite nel corso della presente nota integrativa e nella relazione sulla gestione.

#### **Struttura e contenuto del bilancio**

Il presente bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 è stato redatto in conformità alle norme del codice civile, di cui agli art. 2423 c.c. e seguenti, che hanno recepito le disposizioni introdotte dal D.L. n° 6 del 17/1/2003 e delle sue successive modifiche ed integrazioni. Esso è composto dallo stato patrimoniale (redatto nel rispetto degli articoli 2424 e 2424 bis del Codice Civile), dal conto economico (redatto nel rispetto degli articoli 2425 e 2425 bis del Codice Civile) dalla presente nota integrativa (redatta nel rispetto dall'art. 2427 del Codice Civile) e dalla relazione sulla gestione di cui agli art. 2428 del Codice Civile.

Con i richiamati documenti vengono, inoltre, fornite le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione completa, veritiera e corretta della situazione aziendale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Nella stesura del Conto Economico, come richiesto dall'art. 2423 ter c.c. non vi sono raggruppamenti di voci e non vi sono compensi di partite. Nella stesura dello Stato Patrimoniale, come richiesta dall'art. 2424 c.c. non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema previsto dallo stesso articolo.

Il bilancio di esercizio è stato assoggettato a revisione legale dei conti ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e degli art. 2409 bis e seguenti da parte della PwC SpA per incarico conferito dall'assemblea dei soci in data 21 maggio 2010, per gli esercizi 2010-2011-2012.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI**

Qui di seguito si espongono i principi contabili ed i criteri di valutazione adottati nella redazione del presente bilancio.

#### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali, relative a costi aventi utilità pluriennale la cui utilizzazione è limitata nel tempo, con il consenso del Collegio Sindacale sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori.

Gli importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, che sono state calcolate in misura costante.

#### **Immobilizzazioni materiali**

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, nonché degli incrementi conseguenti all'applicazione delle leggi di rivalutazione monetaria n° 576/'75, n° 72/'83, n° 413/'91 e n° 02/2009 (D.L. 185/2008), e al netto dei relativi fondi di ammortamento.



Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base di aliquote determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzo dei beni; tali aliquote sono state ritenute congrue rispetto all'effettivo deterioramento avvenuto su detti beni nel corso dell'esercizio e rispondenti alla necessità del piano di ammortamento che rappresenti la residua possibilità di utilizzo dei cespiti come riportato nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo.

I costi di manutenzione ordinaria sono stati portati a carico del conto economico nell'esercizio nel rispetto del principio della competenza mentre i costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono stati attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le partecipazioni sono state iscritte al costo di acquisto e rappresentano un investimento duraturo da parte della società.

### **Rimanenze**

Le rimanenze sono state iscritte al minore tra il costo medio di acquisto ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

### **Crediti**

I crediti sono stati iscritti al presumibile valore di realizzo, corrispondente cioè al valore nominale rettificato da un apposito fondo svalutazione a copertura del rischio di inesigibilità. La svalutazione si basa sulla stima del rischio di mancato incasso, prudenzialmente valutato in ragione di ciascuna posizione, e tenuto conto anche dell'effettivo recupero dei crediti iscritti in precedenti esercizi. I crediti verso clienti si riferiscono all'importo fatturato che alla data di chiusura del bilancio risulta ancora da

incassare, nonché di crediti di competenza dell'esercizio 2012 per fatture che saranno emesse nel 2013.

Non vi sono crediti di scadenza superiore a 5 anni.

### **Disponibilità liquide**

Le giacenze di cassa e i depositi bancari sono stati iscritti al valore nominale, per questi ultimi la rilevazione degli interessi maturati è stata fatta nel rispetto del principio della competenza.

### **Ratei e risconti attivi e passivi**

I ratei attivi e passivi sono stati iscritti con il criterio della competenza temporale e si riferiscono a ricavi e costi di competenza dell'esercizio 2012 la cui manifestazione numeraria si materializzerà nell'esercizio successivo.

I risconti attivi e passivi sono relativi a costi e ricavi la cui manifestazione numeraria si è manifestata nell'esercizio 2012 la cui competenza temporale ricade in esercizi futuri.

### **Capitale sociale**

Il Capitale sociale è stato iscritto al valore nominale delle azioni emesse.

### **Riserve**

Le riserve sono distintamente esposte con specifico riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

### **Fondi per rischi ed oneri**

I fondi per rischi ed oneri sono stati stanziati per coprire perdite o passività di esistenza certa o probabile, delle quali però alla data di chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Per la valutazione dei rischi o degli oneri si è, inoltre, tenuto conto anche dei fatti di cui si è venuta a conoscenza dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del bilancio. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è stata valutata poco probabile, sono indicati solo nella nota in commento dei fondi, senza procedere allo stanziamento di alcun fondo rischi ed oneri. Nel rispetto dei criteri generali di una chiara rappresentazione non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

#### **Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il Fondo è stato stanziato per coprire l'intero debito maturato nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente, ai contratti collettivi di lavoro ed a quelli integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

#### **Debiti**

I debiti sono stati iscritti al loro valore nominale e sono stati separatamente indicati quelli esigibili oltre l'esercizio successivo. Si ritiene che il valore indicato sia rappresentativo del presumibile valore di estinzione.

#### **Contributi in conto impianti**

I contributi in conto impianti sono stati iscritti in bilancio per competenza e sono stati contabilizzati gradualmente nel conto economico, nel momento in cui è maturato il diritto in stretta relazione alla vita utile delle immobilizzazioni di riferimento.

### **Ricavi e costi**

Sono stati esposti in bilancio rispettando i principi contabili della competenza e della inerenza.

### **Regime fiscale**

Le imposte correnti dell'esercizio sono state calcolate sulla base ed in applicazione della vigente normativa fiscale; esse sono state esposte nella voce "debiti tributari". Le imposte anticipate e differite, ove esistenti, sono acquisite al Conto Economico nel rispetto dei principi contabili di riferimento.

### **ALTRE INFORMAZIONI**

In conformità alle disposizioni contenute nell'articolo 2423 ter del Codice Civile è stato indicato per ciascuna voce dello stato patrimoniale e del conto economico l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente; non sono state riportate quelle voci il cui importo risulta pari a zero, salvo che esista una voce di importo diverso da zero corrispondente dell'esercizio precedente (art.4, par.5, IV Direttiva CEE).

I prospetti di Stato Patrimoniale e di Conto Economico sono stati redatti in unità di euro mentre per una maggiore chiarezza espositiva, i valori riportati nella presente nota integrativa sono espressi, salvo diversa indicazione, in migliaia di euro.

Per quanto riguarda i principi contabili e di redazione del bilancio nonché i criteri di valutazione delle singole poste precisiamo quanto segue:

- a. il bilancio è stato redatto nel rispetto delle leggi vigenti e rappresenta in modo chiaro, veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio;
- b. in ottemperanza al principio di competenza l'effetto delle operazioni e degli altri fatti di gestione sono stati rilevati contabilmente ed attribuiti all'esercizio al quale tali operazioni e fatti si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti);
- c. le valutazioni sono state effettuate secondo criteri di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale;
- d. l'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività e passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

Si rimanda, infine, alla relazione sulla gestione per le informazioni relative:

- alla natura dell'attività della Società;
- ai rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti ed imprese sottoposte al controllo di queste ultime;
- ai fatti di rilievo avvenuti dopo il 31 dicembre 2012.

La società non possiede, né direttamente né per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona, azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni o titoli e valori emessi dalla società.

Non vi sono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

La società non ha posto in essere operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione.

### **CONTINUITA' 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.



## **COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE**

### **ATTIVO**

#### **IMMOBILIZZAZIONI**

Risultano complessivamente pari a €/000 18.244

#### **Immobilizzazioni immateriali    €/000 106**

La voce si riferisce alle spese sostenute per pubblicità, per licenze d'uso di Software, per la rete aziendale e per il sito Web, ammortabili in tre esercizi.

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte in bilancio al netto delle quote di ammortamento dell'anno nella misura esposta nel C.E.

La consistenza e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio risultano dal prospetto che segue:

VOCI	31.12.2011	Increment.	Variaz. dell'esercizio		31.12.2012
			Amm.to -	Tot.variaz	
Software	3	9	5	4	7
Sito web	2	2	2	0	2
Costi di pubblicità	194	0	97	97	97
<b>TOTALI</b>	<b>199</b>	<b>11</b>	<b>104</b>	<b>103</b>	<b>106</b>

I costi di pubblicità si riferiscono alla campagna di comunicazione per la promozione del rinnovato complesso termale, che ragionevolmente potranno essere sfruttati

economicamente anche nel corso degli anni successivi. Gli stessi sono stati capitalizzati con il consenso del Collegio Sindacale e ammortizzati in tre esercizi.

**Immobilizzazioni materiali € /000 18.138**

La voce accoglie i beni di proprietà della società il cui valore è esposto in bilancio al netto del fondo di ammortamento. Rispetto al 31.12.2011 (€ /000 18.466) si rileva un decremento di € /000 328.

Nel prospetto che segue vengono evidenziate le variazioni nei conti.

I principali incrementi registrati nell'esercizio, evidenziati nell'apposito prospetto, si riferiscono prevalentemente a:

- Terreni e fabbricati per € /000 122;
- Impianti e Macchinari per € /000 64;
- Altri beni € /000 64.

Gli incrementi della voce "Terreni e Fabbricati" si riferiscono in particolare a lavori di rifacimento del Centro benessere "*Salus Pour Aquam*".

Relativamente agli acquisti dell'esercizio rientranti nella voce "Impianti e macchinari" si riferiscono a quadri luminosi e buzzer di segnalazione acustica.

L'incremento della voce "Altri beni" accoglie l'acquisto di mobili e arredi per l'area delle piscine esterne termali.

Si ricorda, infine, che nell'anno 2011 la voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" è stata girocontata nella voce "Fabbricati industriali" trattandosi del costo per i lavori di restauro e recupero dell' area "Ex Fangaia" effettuati negli anni 2008 e 2009. L'intervento è rientrato nel piano di rilancio della Conca di Agnano, come area di svago a vocazione naturalistica-culturale e come realtà termale adeguata ai più moderni standard di efficienza e modernità da promuovere turisticamente durante l'intero anno solare al servizio della collettività nazionale ed internazionale.

Tali lavori per complessivi € /000 1.829 sono iniziati nel mese di gennaio 2009 e sono terminati nell'anno 2011 con l'entrata in funzione delle piscine termali esterne nel mese

di luglio 2011. A fronte di tali lavori il socio unico Comune di Napoli ha elargito €/000 1.826, di cui €/000 638 nel 2009 ed €/000 1.188 nel 2010. I lavori effettuati fino al 31 dicembre 2010 pari ad €/000 1.829, sono stati rilevati a Patrimonio Netto tra le Altre riserve come versamenti dei soci in c/capitale.

Gli amministratori hanno ritenuto che i suddetti valori rimarranno acquisiti in maniera permanente e definitiva nel patrimonio aziendale e che il Comune di Napoli non richiederà alcun tipo di rimborso a fronte dei lavori eseguiti ritenendo gli stessi un incremento del patrimonio immobiliare della partecipata.

**IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E RELATIVI FONDI DI AMMORTAMENTO**

VOCI / SOTTOVOCI	31/12/2011			VARIAZIONE DELL'ESERCIZIO						31/12/2012		
	Costo	Fondi Amm.ti	Valore a Bilancio	Acquis. Capitaliz.	Riclass. LIC	Alienaz. Radiaz.	Utilizzo Fondo	Amm.to anno 2012	Rettifiche Amm.ti anni preced.	Costo	Fondi amm.ti	Valore a Bilancio
TERRENI E FABBRICATI												
- Terreni	7.593.214		7.593.214	30.560						7.623.774		7.623.774
- Fabbricati Civili	944.230	181.228	763.002					25.154		944.230	206.382	737.848
- Fabbricati Industriali	12.575.456	3.638.330	8.937.127	91.639				272.196		12.667.095	3.910.526	8.756.570
IMPIANTI E MACCHINARI	5.770.653	4.873.718	896.936	63.758				219.528		5.834.411	5.093.246	741.166
ATTREZZ. INDUSTRIALI	902.089	896.741	5.348	3.071				3.293		905.160	900.034	5.126
ALTRI BENI	1.554.472	1.283.777	270.695	63.801				61.263		1.618.273	1.345.040	273.233
	<b>29.340.114</b>	<b>10.873.794</b>	<b>29.340.114</b>	<b>252.829</b>				<b>581.434</b>		<b>29.592.943</b>	<b>11.455.228</b>	<b>18.137.717</b>

Le aliquote di ammortamento, applicate in relazione al presumibile periodo di utilità di ciascun cespite, sono:

<b><u>CATEGORIA</u></b>	<b><u>aliquota</u></b>
<b><u>Fabbricati Civili</u></b>	
Complesso Le Due Palme	3%
Abitazioni civili	3%
<b><u>Fabbricati industriali</u></b>	
Vecchio stabilimento	3%
Nuovo stabilimento	3%
Reparto Stufe	3%
Fabbricati Piscine	3%
Nuovo Reparto SPA	3%
Albergo delle Terme	3%
<b><u>Impianti e macchinari</u></b>	10%
<b><u>Attrezzature industriali e commerciali</u></b>	20%
<b><u>Altri beni</u></b>	12%

#### **Immobilizzazioni finanziarie € /000 0,2**

Questa voce rappresenta il valore di azioni di proprietà sociale, non aventi una particolare valenza strategica:

Terme di Castrocaro S.p.A.                      n° 6 Azioni                      €000      0.2

I dati essenziali desunti dal bilancio dell'esercizio 2012 per le Terme di Castrocaro S.p.A. sono di seguito riportati:

#### **Terme di Castrocaro S.p.A.**

Capitale sociale                      €. 5.550.310

Patrimonio netto                      €. 16.525.151

Utile (perdita dell'esercizio)                      €. (329.671)

Segnaliamo che in data 28 dicembre 2012 sono state vendute al Comune di Bacoli al prezzo di €. 25.000 ad azione le n. 3 azioni del Centro Ittico Campano S.p.A. realizzando una plusvalenza di €. 74.989.

### **ATTIVO CIRCOLANTE €/000 1.430**

L'attivo circolante, pari a €/000 1.430, rispetto al 2011 (€/000. 6.979) presenta un decremento di €/000 5.549.

In dettaglio :

### **RIMANENZE DI PRODOTTI FINITI E MERCI €/000 15**

Si tratta esclusivamente di quanto giacente in magazzino di materiali diversi per la rivendita. Rispetto al 2011 (€/000 31), il magazzino presenta una variazione negativa di €/000 15. La relativa valorizzazione è stata effettuata al costo medio ponderato. La società ha ritenuto opportuno non effettuare alcuna svalutazione delle rimanenze.

### **CREDITI €/000 1.233**

Evidenziano rispetto al 2011 (€/000 6.685) un decremento netto di €/000 5.452, dovuto in buona sostanza da:

- decremento dei crediti verso clienti per €/000 5.430;
- decremento dei crediti tributari per €/000 22;

Si riassumono, nel prospetto che segue, la consistenza e le variazioni intervenute nell'esercizio:

<b><u>CREDITI</u></b>	<b>31.12.2012</b>	<b>variazioni</b>	<b>31.12.2011</b>
-			
1) Verso Clienti	998	-5.431	6.429
2) Verso Imprese Controllate	0	0	0

4) Verso Imprese Controllanti	133	0	133
4 bis) Tributari	92	-22	114
5) Verso Altri	<u>9</u>	<u>0</u>	<u>9</u>
		-	
<b>TOTALE</b>	<b>1.232</b>	<b>-5.453</b>	<b>6.685</b>

I crediti verso clienti si riferiscono a:

<u>CREDITI VS CLIENTI</u>	<b>31.12.2012</b>	<b>variazioni</b>	<b>31.12.2011</b>
-			
Clienti settore termale	734	-5.401	6.135
Clienti settore alberghiero	156	-34	190
Clienti settore immobiliare	108	48	60
Altri Crediti	172	-26	198
		-	
Fondo svalutazione crediti	<u>-171</u>	<u>-17</u>	<u>-154</u>
		-	
<b>TOTALE</b>	<b>999</b>	<b>-5.430</b>	<b>6.429</b>

Tra i crediti verso clienti si segnala che €/000 734 si riferiscono a crediti del settore termale vantati nei confronti dell'ASL Na1 Centro.

Si informa che la Società ha aderito all'operazione So.RE.SA. ai sensi e per gli effetti del Decreto della Regione n. 12 del 21 febbraio 2011. Tale operazione ha consentito, nel mese di marzo 2012, lo smobilizzo dei crediti riferiti alle annualità pregresse dal mese di marzo 2006 al mese di giugno 2011, per circa €/000 5.778. Per il recupero di tali crediti la Società è addivenuta ad un accordo transattivo con l'ASL Na1,

rinunciando alle azioni legali in corso, giusti decreti ingiuntivi n. 2703/09 e n. 3188/10, e agli interessi di mora maturati e maturandi. Il saldo si compone inoltre dei crediti dell'area alberghiera del valore, al netto del fondo svalutazione, di €/000 123 e del residuo della vendita delle azioni del Centro Ittico Campano al Comune di Bacoli per €/000 50.

I **crediti verso imprese controllanti** ( €/000 132) fanno riferimento alla parte residua della copertura della perdita di esercizio 2008 da parte dell'Azionista Unico.

I **crediti tributari** (€/000 92) sono costituiti essenzialmente dai valori creditorî IRAP e IVA, rispettivamente pari ad €/000 33 e €/00059.

I crediti verso altri sono composti come segue :

<u>CREDITI VS ALTRI</u>	<b>31.12.2012</b>	<b>variazioni</b>	<b>31.12.2011</b>
-			
Sig. Fiorani per Debito Sisal	24	0	24
Fondo svalutazione credito Fiorani	-24	0	-24
Altri Crediti	<u>9</u>	<u>0</u>	<u>9</u>
		-	
<b>TOTALE</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

### **DISPONIBILITA' LIQUIDE €/000 181**

Tali voci rappresentano la consistenza liquida presso la cassa sociale e le banche:

<u>DISPONIBILITA' LIQUIDE</u>	<b>31.12.2012</b>	<b>variazioni</b>	<b>31.12.2011</b>
-			
Depositi bancari e postali	177	-80	257



Denaro e valori in cassa	<u>4</u>	<u>-1</u>	<u>5</u>
		-	
<b>TOTALE</b>	<b>181</b>	<b>-81</b>	<b>262</b>

### **RATEI E RISCONTI € /000 36**

Si tratta di risconti relativi a servizi il cui costo ricade nell'esercizio successivo.

### **PASSIVO**

### **PATRIMONIO NETTO € /000 11.904**

Riportiamo di seguito le variazioni intervenute nel Patrimonio Netto ai sensi dell'art. 2427 del c.c.

#### **Esercizio 2011**

<b><u>PATRIMONIO NETTO</u></b>	<b>31.12.2011</b>	<b>variazioni</b>	<b>31.12.2010</b>
-			
I - Capitale sociale	9.671	0	9.671
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0
III - Riserve di rivalutazione DL 185/2008	4.322	-1.886	6.208
IV - Riserva legale	10	0	10
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0
V - Riserve statutarie	0	0	0

VII - Altre riserve		0	
- Versamenti soci in conto capitale	6.783	0	6.783
- Soci per copertura perdita 2008	133	-461	594
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-3.003	-831	-2.172
IX - Utile (Perdita ) dell'esercizio	<u>-3.101</u>	<u>671</u>	<u>-3.772</u>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>14.815</b>	<b>-2.507</b>	<b>17.322</b>

### **Esercizio 2012**

<b><u>PATRIMONIO NETTO</u></b>	<b>31.12.2012</b>	<b>variazioni</b>	<b>31.12.2011</b>
-			
I - Capitale sociale	9.671	0	9.671
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0
III - Riserve di rivalutazione DL 185/2008	2.771	-1.551	4.322
IV - Riserva legale	10	0	10
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0
V - Riserve statutarie	0	0	0
VII - Altre riserve		0	
- Versamenti soci in conto capitale	6.783	0	6.783
- Soci per copertura perdita 2008	133	0	133
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-4.554	-1.551	-3.003
IX - Utile (Perdita) dell'esercizio	<u>-2.911</u>	<u>190</u>	<u>-3.101</u>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11.903</b>	<b>-2.912</b>	<b>14.815</b>

Il capitale sociale, pari ad € 9.671.589, detenuto per l'intero dal Comune di Napoli, risulta attualmente composto da n° 1.874.339 azioni ognuna del valore nominale unitario di € 5,16.

La riserva di rivalutazione ex Dl 185/08 pari a €/000 2.771, al netto del fondo imposte differite, è iscritta a fronte del saldo attivo di rivalutazione. Rispetto al precedente esercizio (€/000 4.322) è variata per effetto dell'utilizzo dell'importo di €/000 1.551 a parziale copertura del 50% della perdita di esercizio dell'anno 2011.

La riserva legale pari a €/000 10, invariata rispetto al precedente esercizio, si è generata dalla destinazione dell'utile di bilancio dell'anno 2007.

La voce Soci per copertura perdite 2008, pari ad €/000 133 è il residuo perdita dell'anno 2008 non ancora ripianata da parte del socio.

Il residuo perdita 2008 di €/000 133, la perdita 2009 di €/000 984, il 50% della perdita del 2010 di €/000.1.886, il 50% della perdita del 2011 di €/000.1.551 complessivamente pari ad €/000 4.553 sono riportate a nuovo.

### **FONDI PER RISCHI ED ONERI €/000 2.807**

Il fondo per rischi e oneri ammonta ad €/000 2.807. Di seguito la tabella delle variazioni intervenute nell'esercizio:

<b><u>FONDI PER RISCHI E ONERI</u></b>	<b>31.12.2012</b>	<b>variazioni</b>	<b>31.12.2011</b>
-			
Fondi per imposte	2.772	-52	2.824
Altri	35	-43	78
<b>TOTALE</b>	<b>2.807</b>	<b>-95</b>	<b>2.902</b>

La voce "Fondi per imposte" riguarda il fondo imposte differite, pari ad €/000 2.772, scaturente dalla rivalutazione degli immobili effettuata ai soli fini civilistici ai sensi del DL 185/2008 e utilizzato per €/000 52 nell'anno 2012.

La voce "Altri" accoglie gli accantonamenti per complessivi €/000 35 riguardanti i contenziosi in corso. Rispetto all'esercizio precedente il fondo si decrementa per €/000 50 in seguito alla vittoriosa sentenza che conferma l'annullamento della gara delle facciate esterne dell'hotel, e si incrementa per €/000 7 a fronte di contenziosi agrari per i quali è stato stimato un rischio probabile di soccombenza.

Si rileva che il ricorso della controversia di lavoro promossa dall'ex Direttore Generale della Società avente ad oggetto l'impugnativa di licenziamento ed il pagamento della indennità suppletiva di preavviso, è stata rigettata giusta decisione assunta all'udienza del 17/01/2012 del Tribunale di Napoli, in funzione di giudice del lavoro.

Segnaliamo inoltre che il rappresentante dell'Azionista unico nell'assemblea dei soci del 22 aprile 2011, su proposta del CdA, ha rilevato una serie di inadempienze ritenute

attribuibili all'ex Direttore Generale e, pertanto, è stata affidata ad un legale l'azione di responsabilità nei suoi confronti.

### **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO € /000 400**

Il trattamento di fine rapporto registra rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2011 (€ /000 389) un incremento di € /000 11. Di seguito il dettaglio:

<b>Consistenza al 31.12.2011</b>	<b>389</b>
Accantonamento	170
Utilizzi	(1)
Versamenti al fondo tesoreria e prev. Compl.	<u>(158)</u>
<b>Consistenza al 31.12.2012</b>	<b>400</b>

### **DEBITI € /000 4.406**

La classe nella sua totalità evidenzia rispetto al precedente esercizio (€ /000 8.482) un decremento di € /000 1.173. In dettaglio:

<b><u>DEBITI</u></b>	<b>31.12.2012</b>	<b>variazioni</b>	<b>31.12.2011</b>
-			
Debiti verso Banche	1.970	-344	2.314
Debiti verso altri finanziatori	-	-2.126	2.126
Debiti verso fornitori	1.288	-242	1.530

Debiti verso imprese controllate	-	0	-
Debiti tributari	535	21	514
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	133	-205	338
Altri Debiti	<u>480</u>	<u>-7</u>	<u>487</u>
			-
<b>TOTALE</b>	<b>4.406</b>	<b>-2.903</b>	<b>7.309</b>

#### **Debiti verso banche € /000 1.970**

I debiti verso le banche registrano un decremento di € /000 344 determinato dal pagamento delle rate dei mutui scadute nell'anno.

In particolare:

sono state pagate le rate dell'anno del mutuo di € /000 3.000 erogato dalla Banca Opi, per € /000 284 e le rate del Mutuo di € /000 775 erogato dalla BNL, per € /000 60.

La situazione dei debiti verso banca è qui di seguito rappresentata:

<b><u>Debiti verso Banche</u></b>	<b>31.12.2012</b>	<b>variazioni</b>	<b>31.12.2011</b>
-			
<b>. Entro l'esercizio</b>			
Mutui	357	14	343
<b>. Oltre l'esercizio</b>			
Mutui	<u>1.613</u>	<u>-358</u>	<u>1.971</u>
<b>TOTALE</b>	<b>1.970</b>	<b><u>-344</u></b>	<b>2.314</b>

Per i mutui in corso sono state fornite le seguenti garanzie ipotecarie sulle proprietà immobiliari:

- . per il Mutuo Bnl di €/000 1.301;
- . per il Mutuo Banca Opi di €/000 3.700.

#### **Debiti verso altri finanziatori €/000 0**

Il debito verso altri finanziatori relativo alla cessione pro-solvendo delle fatture ASL alla Società di factoring si è azzerato nell'anno 2012 a seguito dell'accordo transattivo SO.RE.SA., giusto Decreto della Regione n. 12 del 21 febbraio 2011, sottoscritto in data 31 gennaio 2012. L'accordo si è concluso con il rilascio di due certificazioni per un importo complessivo pari ad €/000 5.778, che hanno consentito di estinguere la debitoria pregressa ed ottenere una sufficiente liquidità determinante per la continuità aziendale.

#### **Debiti verso fornitori €/000 1.288**

I debiti verso fornitori si riferiscono a fatture ricevute al 31 dicembre 2012 e presentano rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2011 (€/000 1.530) un decremento di €/000 243. Il saldo è comprensivo dell'importo delle fatture da ricevere pari ad €/000 377.

#### **Debiti tributari €/000 534**

Tale voce rappresenta l'ammontare complessivo dei debiti tributari maturati a tutto il 31.12.2012 e presentano rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2011 (€/000 514) un incremento di €/000 20.

Essa comprende, in particolare:

- debito Tarsu per le annualità 2010-2011-2012, pari ad €/000 265;
- debito ICI per l'annualità 2011, pari ad €/000 57;
- debito IMU per l'annualità 2012, pari ad €/000 83;
- debito verso il Consorzio di Bonifica per l'annualità 2012, pari ad €/000 30.

Di seguito un prospetto riepilogativo:

<u>Debiti tributari</u>	31.12.2012	variazioni	31.12.2011
-			
IMU	84	84	-
Imposta sostitutiva	-	-2	2
ICI	58	0	58
Irpef su rit. Retrib.	69	-106	175
Irpef su rit. Lav. Aut.	7	-20	27
Consorzio di Bonifica	30	-39	69
Tarsu anni 2010-2011-2012	286	103	183
Equitalia c/ratetizzo	-	0	-
<b>TOTALE</b>	<b>534</b>	<b>20</b>	<b>514</b>

### **Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale € /000 133**

Tale voce che evidenzia rispetto al precedente esercizio (€ /000 337) un decremento di € /000 204 ed è rappresentata in particolare dal debito per contributi dovuti sulle retribuzioni erogate nel mese di dicembre 2012, versati nel mese di gennaio 2013.

In dettaglio :

<u>Debiti verso Istituti di previdenza</u>	31.12.2012	variazioni	31.12.2011
-			
Contributi inps lug. 2003 - sett. 2004	-	-35	35
Inps - contributi ordinari	130	-167	297



INAIL	-	-2	2
PREVINDAI	-	0	-
Fondi Pensione	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>3</u>
			-
<b>TOTALE</b>	<b>133</b>	<b>-204</b>	<b>337</b>

### **Altri Debiti € /000 480**

Questa voce evidenzia rispetto al precedente esercizio (€/000 486) un decremento di €/000 6 e riguardano essenzialmente l'accertamento di partite debitorie derivanti da costi di esercizio maturati nell'anno e corrisposti nel 2013.

In dettaglio:

<b><u>Altri Debiti</u></b>	<b>31.12.2012</b>	<b>variazioni</b>	<b>31.12.2011</b>
-			
Creditori diversi	-	0	-
Debiti Vs Organi Sociali	42	38	4
Associazioni di categoria	-	-12	12
Altre posizioni	42	-31	73
<b>Debiti Vs il personale:</b>		0	
. Per retribuzioni mese di dicembre	111	-21	132
. Per ferie non godute	193	20	173

. Per retribuzioni aggiuntive maturate	<u>92</u>	<u>0</u>	<u>92</u>
<b>TOTALE</b>	<b>480</b>	<b>-6</b>	<b>486</b>

## **RATEI E RISCONTI PASSIVI € /000 192**

### **Risconti passivi € /000 192**

Questo conto si riferisce:

- al residuo del contributo in conto impianti di €/000 500 erogato dall'Azionista unico Comune di Napoli nel mese di marzo 2003, pari ad €/000 91;
- al residuo del contributo agevolato ex L. 488/92, pari ad €/000 38;
- alla quota dell'anno 2012 per gli abbonamenti al Centro Benessere Spa, per fatture emesse nell'anno 2012, pari ad €/000 61.

### **CONTI D'ORDINE € /000 12**

Il saldo conti d'ordine rispetto allo scorso esercizio che accoglieva il totale fatture Asl cedute pro solvendo a tutto il 31/12/2007 a Centro Factoring Spa per un totale di €/000 2.673 e le rate ancora da pagare dei video on demand in leasing per €/000 24, rileva nel 2012 le sole rate ancora da pagare dei video on demand in leasing per €/000 12.

### **SITUAZIONE FISCALE**

La Società è assoggettata all'aliquota ordinaria IRES del 27,5% e a quella IRAP del 4,97 % e non gode pertanto di alcuna esenzione.

Gli anni aperti sia ai fini delle imposte dirette che ai fini dell'IVA sono quelli a partire dal 2008.

La differenza temporale più significativa tra reddito civilistico e reddito fiscale è costituita, al 31/12/2012, dall'ammontare delle seguenti perdite distinte per anno di scadenza, riportabili in compensazione con gli eventuali redditi degli esercizi futuri:

1. Perdita non compensata relativa al periodo di imposta 2011 € 3.101.222,00

2. Perdita non compensata relativa al periodo di imposta 2010 € 3.772.470,00
3. Perdita non compensata relativa al periodo di imposta 2009 € 983.887,00
4. Perdita non compensata relativa al periodo di imposta 2008 € 1.188.563,00

### **PARTI CORRELATE E OPERAZIONI FUORI BILANCIO**

In applicazione alla direttiva 2006/46/CE ed in osservanza al principio contabile OIC n. 12 che disciplinano la fattispecie, la nostra società non ha in corso operazioni realizzate con parti correlate in condizioni diverse da quelle di mercato.

Inoltre non esistono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che possano produrre effetti patrimoniali, finanziari ed economici diversi da quelli esposti nel precedente bilancio.

## **COMMENTO ALLE VOCI DI CONTO ECONOMICO**

### **VALORE DELLA PRODUZIONE**

Il **valore della produzione** (€/000 2.904), inteso come somma del fatturato complessivo aziendale, delle variazioni della rimanenze di magazzino e degli altri ricavi realizzati dall'attività caratteristica della Società.

In dettaglio :

#### **Ricavi delle vendite e delle prestazioni € /000 2.646**

Questa voce rispetto all'esercizio chiuso al 31.12.2011 (€/000 2.943) è diminuita di €/000 297 ed è così costituita :

<b><u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u></b>	<b>31.12.2012</b>	<b>variazioni</b>	<b>31.12.2011</b>
-			
Attività termale	1.043	-43	1.086
Attività termale SPA	537	-63	600
Attività termale Piscine	135	25	110
Attività alberghiera	<u>931</u>	<u>-216</u>	<u>1.147</u>
<b>TOTALE</b>	<b>2.646</b>	<b>-297</b>	<b>2.943</b>

In merito alle rimanenze di prodotti finiti si rileva che esse riguardano quantità giacenti in magazzino di materiali diversi per la rivendita.

Rispetto al 2011 (€/000 -4), il magazzino presenta una variazione positiva di €/000 3.

#### **Altri ricavi € /000 258**

Presentano rispetto all'esercizio 2011 (€/000 186) un incremento di €/000 72. Tale voce include i canoni di locazione relativi alle attività immobiliari e quelli del parcheggio gestito da Napolipark. Inoltre, include la quota di contributo in conto impianti e del contributo ex legge 488/92. Il saldo comprende la sopravvenienza attiva di €/000 50 per lo storno del "fondo controversie legali" accantonato nell'anno 2010, giusta sentenza del Tar Campania depositata in segreteria il 08/11/2012. Detto fondo era stato stanziato per far fronte all'eventuale soccombenza nel contenzioso con la ditta Vitale Costruzioni Srl che rivendicava il risarcimento danni per l'annullamento della gara di lavori di rifacimento delle facciate dell'albergo.

#### **COSTI DELLA PRODUZIONE €/000 5.441**

I costi della produzione (€/000 5.441) presentano un decremento di €/000 266 rispetto all'esercizio 2011 (€/000 5.707) e sono di seguito indicati:

<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>variazioni</b>	<b>31.12.2011</b>
Per materie prime, sussidiarie di consumo e merci	356	-41	397
Per servizi	964	-259	1.223
Per godimento di beni di terzi	164	30	134
per il personale	2.968	-6	2.974
Per ammortamento e svalutazioni	703	-7	710
per variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	15	14	1
accantonamenti per rischi	7	7	0
per oneri diversi di gestione	<u>264</u>	<u>-4</u>	<u>268</u>
<b>T O T A L E</b>	<b>5.441</b>	<b>-266</b>	<b>5.707</b>

**Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci €000 356**

Rispetto all'esercizio precedente (€/000 397) presentano un decremento di €/000 41; di seguito riportiamo le variazioni delle singole voci di costo:

PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	31.12.2012	variazioni	31.12.2011
MATERIALI ESERCIZIO HOTEL	3	0	3
MATERIALI RISTORAZIONE E BAR	174	-59	233
MATERIALI REPARTO TERME SPA	18	1	17
MATERIALI REPARTO TERME CONVENZIONATE	48	12	36
KIT BIANCHERIA TERME	25	-1	26
PRODOTTI RIVENDITA CREME	10	1	9
CANCELLERIA E STAMPATI	18	9	9
CARBURANTE	5	3	2
PIANTE E FIORI	3	-2	5
VESTIARIO PERSONALE	3	-1	4
MATERIALI DI PULIZIA	28	-3	31
MATERIALI PER MANUTENZIONI	21	-1	22
<b>T O T A L E</b>	<b>356</b>	<b>-41</b>	<b>397</b>

**Servizi €/000 964**

Questo conto rispetto all'anno precedente (€/'000 1223) si è decrementato di €/'000 259.

Le variazioni a livello delle singole voci sono di seguito indicati:

PER SERVIZI	31.12.2012	variazioni	31.12.2011
ANALISI E COLLAUDI	13	-3	16
ASSICURAZIONI	25	0	25
BANCARIE	16	1	15
COMMISIONI CARTA DI CREDITO	10	-1	11
COMPENSI AD AMMINISTRATORI	102	-3	105
ONERI SOCIALI AMMINISTRATORI	22	0	22
COMPENSI COLLEGGIO SINDACALE	40	8	32
COMPENSO SOCIETA' DI REVISIONE	17	1	16
COMPENSO ORGANISMO DI VIGILANZA	17	-2	19
CONSUMI ENERGIA ELETTRICA	181	28	153
CONSUMI IDRICI	36	5	31
CONSUMI METANO	61	-15	76
PRESTAZIONI DI TERZI	2	-14	16
CONSULENZE TECNICHE	8	-21	29
CONSULENZE HOTEL	0	-3	3
LEGALI E NOTARILI	54	-136	190
PRESTAZIONI SANITARIE	90	-6	96
ELABORAZIONE PAGHE	9	-6	15

GUARDIANIA E SORVEGLIANZA	15	2	13
POSTALI	1	0	1
PUBBLICITA' E PROMOZIONE	19	1	18
SPONSORIZZAZIONI	0	-34	34
SERVIZI INFORMATICI	16	2	14
SMALTIMENTO RIFIUTI SPECIALI	1	-3	4
TELEFONICHE DEDUCIBILI	12	-13	25
TRASPORTO UTENTI	0	-11	11
VIAGGI E TRASFERTE	2	-12	14
OMAGGI E REGALIE	1	0	1
ALTRI SERVIZI ALBERGO	51	-2	53
ALTRI SERVIZI TERME SPA	61	-10	71
ALTRI SERVIZI TERME	2	0	2
ALTRI SERVIZI	26	-11	37
VISITE MEDICHE PERSONALE	6	1	5
SPESE VARIE	5	3	2
SCONTI ALLA CLIENTELA	7	0	7
MANUTENZIONE IMPIANTI E MACCHINARI	<u>36</u>	<u>-5</u>	<u>41</u>
	<b>964</b>	<b>-259</b>	<b>1.223</b>



### **Godimento beni di terzi € /000 164**

Tale voce, rispetto all'anno precedente (€ /000 133) si è incrementata di € /000 31. Essa accoglie il noleggio del centralino telefonico presso l'Hotel Terme, il noleggio dell'autovettura aziendale "Fiat Panda", il noleggio della biancheria dell'albergo e il noleggio Hardware.

### **Personale € /000 2.968**

Il costo del personale confrontato con l'esercizio 2011 (€ /000 2.975) presenta un incremento di € /000 7. Tale incremento in particolare dal passaggio di alcuni lavoratori da part time a full time.

Gli elementi costituenti il suddetto costo sono rappresentati dalle retribuzioni, dai contributi previdenziali ed assistenziali, dal premio assicurativo sugli infortuni del lavoro e sulle malattie professionali e dalla rivalutazione del trattamento di fine rapporto.

Nel costo della retribuzione sono stati inseriti tutti gli elementi contrattuali accordati ai dipendenti, come paga base, contingenza, scatti di anzianità, superminimo, elementi aggiuntivi, premi di produzione e di produttività, e.d.r., permessi, trasferte, missioni, tredicesima e quattordicesima mensilità.

Per i contributi previdenziali ed assistenziali I.N.P.S., sono state applicate, alle retribuzioni dovute ai dipendenti, le aliquote di legge.

Per l'accantonamento del T.F.R. sono stati calcolati gli elementi che secondo normativa compongono la base imponibile per il calcolo della quota di trattamento di fine rapporto.

Il costo del premio I.N.A.I.L. è stato calcolato in base al tasso delle due posizioni assicurative.

Si precisa che al 31/12/2012 si è provveduto a quantificare l'importo delle ferie e dei permessi non goduti, nonché dei ratei delle mensilità aggiuntive maturati e non ancora pagati.

Segnaliamo che il C.d.A. nel mese di dicembre 2012 ha sottoscritto un accordo sindacale con le organizzazioni sindacali per la cassa integrazione in deroga di n. 31 dipendenti.

I dati statistici dell'organico complessivo, suddiviso tra organico terme e albergo, sono di seguito esposti:

<b>ORGANICO COMPLESSIVO</b>				
	<b>31/12/2011</b>	<b>ENTRATE</b>	<b>USCITE</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>DIRIGENTI</b>	0	0	0	0
<b>IMPIEGATI</b>	31	1	3	29
<b>OPERAI</b>	58	9	10	57
<b>TOTALE</b>	<b>89</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>86</b>

<b>ORGANICO TERME</b>				
	<b>31/12/2011</b>	<b>ENTRATE</b>	<b>USCITE</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>DIRIGENTI</b>	0	0	0	0
<b>IMPIEGATI</b>	15	0	0	15
<b>OPERAI</b>	44	0	1	43
<b>TOTALE</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>58</b>

ORGANICO ALBERGO				
	31/12/2011	ENTRATE	USCITE	31/12/2012
IMPIEGATI	16	1	3	14
OPERAI	14	9	9	14
TOTALE	30	10	12	28

#### **Ammortamenti e svalutazioni € /000 702**

Presentano, rispetto al 2011 (€ /000 710) un decremento di € /000 8.

In dettaglio:

<b><u>ammortamenti e svalutazioni</u></b>	<b>31.12.2012</b>	<b>variazioni</b>	<b>31.12.2011</b>
-			
amm.to immobilizzazioni immateriali	104	-2	106
amm.to immobilizzazioni materiali	581	-13	594
svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	<u>17</u>	<u>7</u>	<u>10</u>
		-	
<b>TOTALE</b>	<b>702</b>	<b>-8</b>	<b>710</b>

#### **Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci € /000 15**

Tale voce rappresenta la variazione delle rimanenze di materiali diversi utilizzati sia per la rivendita che per la manutenzione.

#### **Accantonamenti per rischi € /0007**

Tale voce rappresenta l'accantonamento per le vertenze agrarie per le quali si prevede la soccombenza, giusta relazione del legale.

**Oneri diversi di gestione €/000 264**

Rispetto all'esercizio precedente (€/000 268) si evidenzia un decremento di €/000 4. Le variazioni a livello delle singole voci sono di seguito indicate:

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	31.12.2012	variazioni	31.12.2011
MARCHE E VALORI BOLLATI	1	0	1
VIDIMAZIONE E LIBRI SOCIALI	1	0	1
TARSU	105	1	104
TASSA DI SOGGIORNO	7	7	0
ICI/IMU	83	31	52
TASSE CONSORZIO BONIFICA	30	-1	31
CONCESSIONE MINERARIA	3	2	1
ALTRE IMPOSTE E TASSE	1	-25	26
DIRITTI CONC E VARIE	2	-6	8
ABBONAMENTO LIBRI E RIVISTE	1	0	1
CONTRIBUTI AD ASSOCIAZIONI	17	2	15
SOPRAVVVENIENZE PASSIVE	0	0	0
ARROTONDAMENTI PASSIVI	0	0	0
ALTRI COSTI NON CLASS HOTEL	6	1	5
IVA INDETR. DA PRO RATA	<u>7</u>	-16	<u>23</u>

<b>TOTALE</b>	<b>264</b>	<b>-4</b>	<b>268</b>
---------------	------------	-----------	------------

### **PROVENTI ED ONERI FINANZIARI € /000 -503**

Rispetto all'esercizio precedente (€/000 -184) si registra un incremento di €/000 -319.  
Le variazioni a livello delle singole voci sono di seguito indicate:

<b><u>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</u></b>	<b>31.12.2012</b>	<b>variazioni</b>	<b>31.12.2011</b>
<b><u>16. altri proventi finanziari</u></b>			
INTERESSI ATTIVI ALS NA 1	0	0	0
ALTRI INTERESSI ATTIVI	3	3	0
<b><u>17. interessi ed altri oneri finanziari</u></b>			
INTERESSI PASSIVI BANCA		0	0
INTERESSI SU ANTICIPAZIONI	-449	-380	-69
INTERESSI SU MUTUI	-54	12	-66
INTERESSI EQUITALIA	-2	9	-11
ALTRI INTERESSI PASSIVI	<u>-1</u>	<u>38</u>	<u>-39</u>
<b>TOTALE</b>	<b>-503</b>	<b>-319</b>	<b>-184</b>

Tra gli oneri finanziari vi sono, in particolare, gli interessi su mutui per €/000 54 e gli interessi su anticipazioni maturati in favore della società Centro Factoring per €/000 449.

### **PROVENTI E ONERI STRAORDINARI € /000 77**

La voce comprende le sopravvenienze attive e le sopravvenienze passive generate nell'esercizio e la plusvalenza di €/ 000 75 generata dalla vendita di n. 3 azioni del Centro Ittico Campano al Comune di Bacoli.

Nel corso dell'esercizio si sono registrate sopravvenienze attive per €/ 000 14 relative in particolare ad un errato calcolo di ravvedimento operoso accantonato nell'esercizio precedente.

Le sopravvenienze passive, pari €/ 000 13, si riferiscono a costi di esercizio precedenti non rilevati.

### **IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO -€/000 51**

Non vi sono imposte correnti sul reddito dovute per l'esercizio 2012. Il saldo è relativo al rigiro delle imposte differite, precedentemente accantonate, maturate a seguito dell'ammortamento sugli incrementi di valore scaturenti dalla rivalutazione dei beni d'impresa ex DL 185/08 effettuata ai fini civilistici nell'anno 2008.

### **Compensi ad Amministratori, Sindaci e Società di Revisione**

Come richiesto, di seguito indichiamo l'ammontare dei compensi a favore degli Organi Sociali per l'esercizio 2012:

• Consiglio di Amministrazione (ex verbale del Cda del 21/05/2010)	€/000 102
• Sindaci	€/000 40
• Revisore legale	<u>€/000 16</u>
T o t a l e	<u>€/000 158</u>

=====

La Società è soggetta a direzione e coordinamento del Comune di Napoli ed ha provveduto ad effettuare la pubblicità prevista dall'art. 2497 bis del codice civile.

Di seguito si fornisce un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio reso disponibile dal Comune di Napoli (esercizio al 31.12.2010):

	2010
<b>Entrate</b>	<b>consuntivo</b>
Titolo I – Tributarie	413,10
Titolo II – Trasferimenti correnti	717,21
Titolo III – Extra-Tributarie	227,28
Titolo IV – Entrate in conto capitale	346,34
Titolo V – Mutui	100,01
Titolo VI – Partite di Giro	163,55
	<b>1.967,48</b>
<b>Spese</b>	
Titolo I – Spese Correnti	1.325,48
Titolo II – Spese in conto capitale	417,46
Titolo III – Rate Mutui	60,95
Titolo IV – Partite di Giro	163,55
	<b>1.967,44</b>

Relativamente ai rapporti con l'unico Azionista, ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e all'evoluzione prevedibile della gestione, si rimanda a quanto evidenziato nella Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione.

Il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale finanziaria ed economica della società Terme di Agnano Spa e corrisponde alle scritture contabili.

Napoli 12 giugno 2013

Per il Consiglio di Amministrazione

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

