

AREA STAZIONE - SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA - S.P.A IN LIQUIDAZIONE a socio unico

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	LARGO TORELLO DE STRADA 15/A 43121 PARMA PR
Codice Fiscale	02280810348
Numero Rea	Parma PR-225236
P.I.	02280810348
Capitale Sociale Euro	120.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI con socio unico
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000 Sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altri attivit di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Società per la Trasformazione del Territorio Holding s.p.a.in liquidazione
Appartenenza a un gruppo	no



Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	0	685
II - Immobilizzazioni materiali	1.057	815
Totale immobilizzazioni (B)	1.057	1.500
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	19.454.999	37.442.893
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	882.682	888.990
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	(15.000)
Totale crediti	882.682	873.990
IV - Disponibilità liquide	24.809	18.065
Totale attivo circolante (C)	20.362.490	38.334.948
D) Ratei e risconti	41	171
Totale attivo	20.363.588	38.336.619
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	120.000	120.000
IV - Riserva legale	60.120	60.120
VI - Altre riserve	3.558.483	3.489.770
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(3.212.842)	(3.212.842)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(18.128.598)	68.713
Totale patrimonio netto	(17.602.837)	525.761
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.887	431
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	728.251	507.160
esigibili oltre l'esercizio successivo	37.218.935	37.203.935
Totale debiti	37.947.186	37.711.095
E) Ratei e risconti	16.352	99.332
Totale passivo	20.363.588	38.336.619



Conto economico

31-12-2022 31-12-2021

Conto economico

A) Valore della produzione

2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(17.987.894)	(95.815)
---	--------------	----------

2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(17.987.894)	(95.815)
--	--------------	----------

5) altri ricavi e proventi

contributi in conto esercizio	365.178	131.036
-------------------------------	---------	---------

altri	123.994	375.509
-------	---------	---------

Totale altri ricavi e proventi	489.172	506.545
--------------------------------	---------	---------

Totale valore della produzione

(17.498.722)	410.730
--------------	---------

B) Costi della produzione

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	52.209	37.437
--	--------	--------

7) per servizi	238.407	177.890
----------------	---------	---------

8) per godimento di beni di terzi	314	2.206
-----------------------------------	-----	-------

9) per il personale		
---------------------	--	--

a) salari e stipendi	37.318	16.244
----------------------	--------	--------

b) oneri sociali	10.955	2.186
------------------	--------	-------

c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	3.185	431
---	-------	-----

c) trattamento di fine rapporto	2.495	431
---------------------------------	-------	-----

e) altri costi	690	0
----------------	-----	---

Totale costi per il personale	51.458	18.861
-------------------------------	--------	--------

10) ammortamenti e svalutazioni		
---------------------------------	--	--

a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	228	205
---	-----	-----

a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	114
--	---	-----

b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	228	91
--	-----	----

Totale ammortamenti e svalutazioni	228	205
------------------------------------	-----	-----

14) oneri diversi di gestione	278.226	59.503
-------------------------------	---------	--------

Totale costi della produzione	620.842	296.102
-------------------------------	---------	---------

Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(18.119.564)	114.628
--	--------------	---------

C) Proventi e oneri finanziari

16) altri proventi finanziari		
-------------------------------	--	--

d) proventi diversi dai precedenti		
------------------------------------	--	--

altri	4	2
-------	---	---

Totale proventi diversi dai precedenti	4	2
--	---	---

Totale altri proventi finanziari	4	2
----------------------------------	---	---

17) interessi e altri oneri finanziari		
--	--	--

altri	9.038	2
-------	-------	---

Totale interessi e altri oneri finanziari	9.038	2
---	-------	---

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(9.034)	0
--	---------	---

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(18.128.598)	114.628
---	--------------	---------

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

imposte correnti	0	45.915
------------------	---	--------

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	45.915
---	---	--------

21) Utile (perdita) dell'esercizio	(18.128.598)	68.713
------------------------------------	--------------	--------

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio abbreviato dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo e non è stata redatta la relazione sulla gestione.

A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che, ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche tramite società fiduciaria e per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate/alienate dalla società nel corso dell'esercizio per tramite di società fiduciaria per interposta persona.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423 comma 5 del Codice Civile.

Il bilancio abbreviato dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 viene redatto, tardivamente, in data odierna a causa dei tempi tecnici che si sono resi necessari per un aggiornamento del Piano industriale 2021 – 2024 posto alla base del Piano di ristrutturazione del debito omologato dal Tribunale di Parma nel 2018 dovuto alle mancate adesioni delle aste organizzate sulla base delle valutazioni poste quali elementi del Piano omologato.

Si precisa che la Società allo stato attuale è stata posta in liquidazione a seguito della delibera consigliare del Comune di Parma registrata in data 9 settembre 2024 e che il socio unico S.T.T Holding ha deliberato la messa in liquidazione e la nomina dei liquidatori con delibera del 19 settembre 2024, prendendo atto del fatto che nella sostanza l'entità non rappresenta più un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito ma bensì finalizzato alla cessazione conservativa dell'attività attraverso il realizzo degli attivi posseduti.

Pertanto, il bilancio d'esercizio è stato redatto applicando i criteri di funzionamento ma senza la prospettiva della continuazione dell'attività, così come previsto dal paragrafo 23 del principio OIC 11, considerando che le

cause di scioglimento ai sensi dell'art. 2484 e 2485 del Codice civile si sono realizzate successivamente alla data di chiusura dell'esercizio del 31 dicembre 2022 ma pur sempre entro la data di redazione del bilancio.

Si rimanda al paragrafo "Analisi della situazione societaria e assenza del presupposto della continuità aziendale" per maggiori dettagli.

Analisi della situazione societaria e assenza del presupposto della continuità aziendale

La società è stata costituita il 15/10/2003 dal Comune di Parma con lo scopo di realizzare un'unica importante opera, la riqualificazione urbana della Stazione e dell'area Ex Boschi, stabilendo in diverse convenzioni succedutesi nel tempo (l'ultima delle quali stipulata innanzi al Notaio Canali il 25 gennaio 2021, repertorio n. 71453, raccolta n. 31409) tutti gli obblighi e i doveri in capo alla società, nonché le modalità di reperimento delle risorse economiche e finanziarie necessarie per finanziare l'intera opera. Il Piano di Riqualificazione Urbana della Stazione e dell'area Ex Boschi è riferito a un comparto urbano piuttosto ampio e la sua finalità principale è la rigenerazione urbanistica delle aree intorno alla stazione ferroviaria di Parma. Per comodità progettuale l'intero intervento è stato ripartito in tre distinte fasi (o stralci): - la prima e principale ha riguardato la rilevante azione infrastrutturale di realizzazione del sottopasso al di sotto dell'immobile ferroviario e del fascio dei binari, sottopasso che ha resto accessibili e fruibili le aree contermini; - la seconda fase riguarda la porzione di aree ricomprese a Nord del primo intervento, tra Via Alessandria e Via Brenta. In esse è prevista la realizzazione del continuum edilizio e spaziale che completerà il fronte settentrionale del nuovo quartiere; - la terza ed ultima fase riguarda le aree ad Ovest della stazione ferroviaria, ricomprese tra questa e Via Europa. Allo stato attuale sono ancora da realizzare le ultime due fasi,

A dicembre 2014, la società aveva concluso le opere relative al 1° Stralcio del Piano di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) "Stazione FS - Ex Boschi" e allo stesso tempo, essendo in scadenza al 31 dicembre 2015 i termini temporali del vigente Piano di ristrutturazione ex art 182 bis della L.F. (omologato il 15 Maggio 2012), aveva avviato una lunga negoziazione con il principale creditore (Banca Popolare di Vicenza o BPVI) per la presentazione di un nuovo piano di ristrutturazione.

L'obiettivo del ricorso a nuova procedura era la possibilità di garantire, oltre all'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario della società, il completamento del 2° e 3° stralcio del P.R.U. e al contempo la soddisfazione dei creditori e quindi la chiusura in bonis della società.

Il Comitato Tecnico di Banca Popolare di Vicenza, in data 22 Dicembre 2016, deliberò favorevolmente rispetto ai contenuti del nuovo Piano di Ristrutturazione del Debito presentato ma, a seguito della intervenuta liquidazione coatta della stessa banca, non fu possibile finalizzare l'iter procedurale.

Successivamente, i Commissari liquidatori di BPVI comunicarono l'approvazione della Bozza di Piano Industriale 2017-2021 di Area Stazione ma, rispetto al testo e alle condizioni a suo tempo pattuite, venne stralciata l'erogazione della Nuova Finanza prevista per un importo pari a 1,2 milioni di euro, in quanto Banca Popolare di Vicenza in Liquidazione Coatta Amministrativa non aveva la licenza bancaria per poter erogare nuovi finanziamenti.

Alla luce di questa situazione, la Società chiese alla capogruppo S.T.T Holding Spa la disponibilità a subentrare nell'erogazione di tale obbligazione, che rappresentava una condizione essenziale per permettere alla società di riprendere la propria operatività La capogruppo S.T.T chiese autorizzazione al Comune di Parma

di sostenere finanziariamente la controllata e tale autorizzazione venne concessa con delibera di Consiglio Comunale n° 106 del 21.12.2017, con cui si autorizzava S.T.T Holding Spa alla rinuncia del credito vantato per 1.255 milioni di euro al fine di patrimonializzare la stessa Area Stazione STU (di seguito anche "STU").

In conseguenza di quanto appena descritto la società firmò in data 8 Maggio 2018 l'accordo con Società di Gestione delle Attività (in breve SGA, che nel frattempo aveva acquistato il credito da Banca Popolare di Vicenza in LCA) con la quale SGA (ora Asset Management Company S.p.A. o "AMCO") tramite cui rinunciava a 19.164.550,00 euro di credito vantato, garantendo alla società il riequilibrio patrimoniale, conditio sine qua non per la presentazione del ricorso ex art. 182 bis L.F., successivamente depositato in data 22 Maggio 2018. Detto ricorso ex art. 182 bis L.F. venne omologato dal Tribunale di Parma con provvedimento emanato in data 16 Luglio 2018 e passato in giudicato il 1° Agosto 2018 (Omologa del 2018).

L'omologa doveva consentire alla società di procedere al completamento delle opere di urbanizzazione del secondo e terzo stralcio del PRU "Stazione FS - Ex Boschi" mediante l'utilizzo dei contributi pubblici stanziati.

Tramite i ricavi derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà così valorizzato, si intendeva dar corso alla soddisfazione del creditore SGA (ora AMCO).

A seguire, la società provvide al pagamento dei creditori non aderenti e iniziò l'implementazione delle attività propedeutiche alla realizzazione delle attività di completamento del PRU, ivi incluso la fase di confronto con il socio di ultima istanza Comune di Parma per la sottoscrizione della nuova convenzione atta a disciplinare obblighi e diritti reciproci per l'attuazione e implementazione del P.R.U., sottoscrizione avvenuta infine il 25 gennaio 2021 (la "Convenzione").

Per colmare il divario temporale venutosi a creare tra l'Omologa del 2018 e la effettiva operatività della Società sancita solo nel 2021, Area Stazione presentò, con il supporto di advisor indipendente, un aggiornamento del Piano 182 bis, i cui termini di validità erano fermi al 31 dicembre 2021. All'interno del nuovo Piano, approvato dalla Società in data 22 marzo 2021, furono rilevate le ragioni degli scostamenti registrati e venne proposto un riscadenzamento al 31 dicembre 2024 delle tempistiche di rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata, in linea con il tempo ritenuto necessario per consentire il completamento del PRU e conseguentemente la realizzazione del piano di dismissione aggiornato (Piano Aggiornato).

Il Piano Aggiornato fu oggetto di analisi da parte dell'Asseveratore, che in data 26 marzo 2021 rilasciò una relazione asseverata, nella quale venne:

- ✓ confermato che, fermo quanto previsto per i Creditori Successivi (nella sostanza i creditori sorti successivamente alla Omologa del 2018 sino al 31 dicembre 2020), la Società ha soddisfatto tutti i Creditori Non Aderenti (come definiti nell'accordo di ristrutturazione dell'Omologa 2018) e raggiunto con S.T.T e con il Comune di Parma degli accordi di riscadenzamento dei rispettivi crediti vantati nei confronti di Area Stazione funzionali all'attuazione del Piano Aggiornato;
- ✓ attestato che, nonostante gli scostamenti registrati, il Piano rimane sostanzialmente invariato nei suoi aspetti rilevanti e fondamentali;
- ✓ confermato la veridicità dei dati contabili alla Nuova Data di Riferimento (31 dicembre 2020) sulla base dei quali è stato predisposto il Piano Aggiornato;
- ✓ attestato la fattibilità del Piano Aggiornato, anche in considerazione della stipula della Convenzione.



In conseguenza delle integrazioni apportate con il Piano Aggiornato 2021-2024, si rese infine necessario un coerente emendamento dell'Accordo di Ristrutturazione tra Area Stazione e AMCO (già SGA). Di conseguenza, allo scopo di realizzare il Piano Aggiornato, Area Stazione propose ad AMCO la stipula di un accordo integrativo non novativo all'Accordo di Ristrutturazione, che consentisse alla Società di dare esecuzione al Piano Aggiornato con la previsione di allungamento di tre anni del periodo di rimborso dell'Esposizione Esigibile Aggiornata e mantenimento della sospensione di ogni onerosità per tutto l'arco del Piano Aggiornato.

Tale Accordo asseverato è stato sottoscritto in data 1° giugno 2021, con Atto Notaio Canali, Rep. N. 72676.

Nello specifico dal punto di vista operativo, queste le attività avviate e in corso:

- erano state avviate nel 2019 attività preliminari finalizzate alla realizzazione del cosiddetto "InterventoBanchini" (strada di connessione Stazione-Via Trento e immobile correlato), ma a motivo dell'assenza della Convenzione sottoscritta, le medesime attività si erano dovute interrompere. Nelle more di tale situazione, la famiglia Banchini a causa del ritardo nella realizzazione degli immobili oggetto di retrocessione a suo favore secondo quanto previsto nell'Accordo, nel luglio 2020 ha escusso la garanzia fideiussoria concessa da Credit Agricole Italia S.p.A. con conseguente escusione da parte di quest'ultima della controgaranzia rilasciata nell' interesse di Area Stazione da S.T.T, che per l'effetto, è divenuta creditrice in regresso di Area Stazione per l' ulteriore importo di Euro 1.198.520,00.

Si precisa che l'intera operazione non ha impatto sulla valorizzazione economica delle aree di STU destinate alla vendita, in quanto la volumetria di nuova realizzazione sarà interamente suddivisa tra Struttura di uso Pubblico e unità immobiliari cedute in permuto originariamente alla famiglia Banchini ed ora a S.T.T.

- in data 31 Luglio 2019 è stato assegnata, a seguito di apposito Bando di gara, la Concessione Decennale digestione del Parcheggio H, al valore di € 1.206.000 ovvero 6.000 € in più rispetto a quanto previsto dal Piano Industriale. Il contratto di concessione sottoscritto con LINE S.p.A. di Lodi, risultata assegnataria della gara, è stato disdettato dalla medesima società (nel frattempo divenuta STAR MOBILITY S.p.A.), con PEC del

20.01.2022. Star Mobility S.p.A., dopo aver regolarmente onorato la prima scadenza contrattuale col versamento di € 402.000,00 al 31 gennaio 2020, ha accumulato un consistente ritardo nel pagamento della seconda rata che sarebbe dovuto avvenire il 31 gennaio 2021. A motivo della situazione pandemica, Area Stazione aveva avviato una interlocuzione con la società concessionaria mirato a ridefinire parzialmente i termini di pagamento del canone contrattuale. La società Star Mobility S.p.A. ha però respinto ogni ipotesi in tal senso, ritenendo di poter richiamare motivazioni utili a recedere legittimamente dal contratto. Area Stazione, per il tramite dei propri legali, ha fermamente respinto tale assunto e in data 07.02.2022 ha presentato istanza al Tribunale di Parma per l'emissione di un decreto ingiuntivo di pagamento per € 804.000,00 oltre Iva, corrispondenti alle rate 2021 e 2022 del canone contrattuale, essendo nel frattempo trascorso inutilmente anche il termine dell'ultimo versamento dovuto.

Nel frattempo, in data 22/04/2022, si è però concretizzato l'Atto di passaggio di proprietà della struttura del parcheggio da STU al Comune, previsto dalla Convenzione per il 31 luglio 2021 e poi rinviato a motivo del rallentamento operativo dovuto alla pandemia. A seguire, in data 12/01/2023, con "Atto ricognitorio della

cessione del credito a titolo di canoni di concessione per la gestione del “Parcheggio H”, Area Stazione e Comune di Parma hanno confermato l'avvenuta cessione del credito pari a 804.000,00 derivante dal contratto di concessione già in essere con Line S.p.A..

Tale liquidità, che verrà poi girata dal Comune ad Area Stazione, in base al Piano Industriale era dedicata in via esclusiva alla copertura dei costi gestionali correnti della Società all'orizzonte temporale del 2024. In tal modo, è stata garantita la copertura di detti costi, a prescindere dalle vertenze legate alla gestione futura del Parcheggio H.

Come detto, la piena attività della Società era nel frattempo ripresa, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale il 14 dicembre 2020 del nuovo testo della Convenzione tra STU e Comune di Parma, Convenzione scaduta in data 31.12.2015 e la cui stesura è stata oggetto di rielaborazione per poter recepire l'insieme delle vicende amministrative ed economico finanziarie intervenute dal 2013 al momento dell'Omologa del nuovo Piano ex art. 182 bis L.F. Dopo l'approvazione in Consiglio comunale, l'Atto di Convenzione è stato sottoscritto in data 25.01.2021 innanzi al Notaio Canali, repertorio n. 71453, raccolta n. 31409, e a seguire in data 1° giugno 2021 è stato sottoscritto il nuovo Accordo di Ristrutturazione con AMCO SPA.

A seguire, per avviare la collocazione sul mercato delle aree edificabili, la Società ha pubblicato, nel dicembre 2021 e nel febbraio 2022, due bandi pubblici di alienazione dei lotti edificabili facenti parte del II° Stralcio del PRU, finalizzati all'individuazione di un operatore economico interessato all'acquisto di tale area e alla riqualificazione del comparto urbanistico così come da pianificazione attuativa vigente.

L'alienazione di tali aree era stata proposta unitariamente per poter accogliere il vincolo operativo dettato dal Comune di Parma nell'ultima Convenzione sottoscritta nel gennaio 2021, che all'articolo 7 condiziona la possibilità di dar corso alla realizzazione delle urbanizzazioni solo a seguito dell'identificazione di un acquirente per le aree in questione e alla conferma delle scelte progettuali dell'acquirente stesso, clausola sostanzialmente applicabile solo in presenza di una scelta progettuale unitaria.

I valori delle aree posti a base di vendita erano quelli riportati nel Piano industriale di Area Stazione. Il primo bando riportava i valori da Piano, il secondo i medesimi valori abbattuti di una percentuale del 10% come previsto dal Piano stesso.

Entrambe le procedure sono andate deserte.

Tra i motivi di criticità manifestati dal mercato, il primo è legato alle tempistiche dell'intervento. La Convenzione stipulata tra la Società ed il Comune di Parma prevede infatti che le aree destinate alle opere di urbanizzazione vengano realizzate a cura di STU Area Stazione Spa, tramite affidamento lavori con bando pubblico. Tale fase progettuale e realizzativa – sempre secondo la Convenzione vigente – dovrebbe però essere avviata solo una volta che il privato acquirente/attuatore abbia esplicitato il lay out urbanistico del comparto, con un sostanziale differimento tra acquisizione dell'area e possibilità di “cantierizzare” da parte del privato.

Tale meccanismo è stato valutato come assolutamente impraticabile da parte di tutti operatori contattati.

Per questo, si sta verificando la possibilità del trasferimento in capo all'acquirente dell'onere di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione del relativo stralcio oggetto di acquisto.

Altro elemento determinante per il buon esito dell'alienazione riguarda il valore di vendita da porre a base d'asta, per il quale nel febbraio 2023 è stato affidato un incarico per la stesura di una perizia di valutazione attualizzata del valore delle aree stesse.

L'obiettivo connesso alla redazione delle nuove perizie estimative era di avviare un aggiornamento del Piano industriale 2021 – 2024 posto alla base del Piano di ristrutturazione del debito omologato dal Tribunale di Parma nel 2018.

Nel febbraio 2023 è stato quindi affidato alla società di valutazione immobiliare Knight Frank Italia S.r.l., - operatore internazionale di elevata reputazione - l'incarico di “Valutazione immobiliare di mercato degli assets della società, in conformità con l'attuale edizione dei RCS Valuation – Global Standards, che include gli International Valuation Standards”.

Le citate perizie sono state consegnate alla Società a marzo 2023 e dalle stesse è emersa una forte contrazione del valore degli asset sociali. Pertanto, all'esito di tale valutazione peritale, si è vista confermata la necessità di mettere mano al vigente Piano 182 bis, portatore di valori economici ormai palesatisi come non più adeguati all'attuale situazione di mercato; alla luce della menzionata intenzione di trasferire in capo all'acquirente dell'onere di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione del relativo stralcio oggetto di acquisto ne è scaturita una perizia di valutazione che ha determinato la necessità di una significativa svalutazione dei valori contabili riflessi per Euro 17,6 milioni.

Di conseguenza, è stato avviato un confronto col creditore bancario AMCO. Nel giugno 2023, anche in presenza dei propri legali, AMCO ha confermato la disponibilità ad avviare la procedura di aggiornamento dell'attuale Piano industriale della Società, oggi assoggettato alle modalità di cui all'art. 182 bis L.F. A seguire, la Società ha provveduto alla selezione dei professionisti cui affidare l'incarico di redazione del nuovo piano e quello di asseverazione.

Per queste motivazioni, nell'Assemblea dei Soci tenutasi il 13 luglio 2023, previa condivisione anche con il Socio ultimo (Comune di Parma), si è votato di sospendere temporaneamente la convocazione dell'assemblea con all'O.d.g. l'approvazione del Bilancio 2022, in attesa di giungere ad una definizione degli accordi in essere. La decisione è stata presa nell'interesse della Società e dei suoi stakeholder al fine di garantire una valutazione completa e accurata dei rischi e delle possibili implicazioni sulle operazioni aziendali. La Bozza del progetto di Bilancio era in fase di avanzata elaborazione ma significativamente e pervasivamente influenzata dall'esito delle trattative in corso.

I tempi ipotizzati per la necessaria condivisione e la successiva asseverazione, avrebbero dovuto permettere di sottoscrivere il nuovo accordo entro l'anno 2023 e la conseguente convocazione dell'assemblea dei soci per l'approvazione del Bilancio 2022 così come a seguire quella del Bilancio 2023; purtroppo i tempi si sono ulteriormente dilatati ancorché i legali di Amco abbiano inviato una lettera – a maggio del 2024 - ove confermano che stanno valutando quanto prospettato dal piano nella sua ultima versione condivisa - una prima bozza di piano e di attestazione è stato predisposto alla fine del 2023 - confermando l'auspicio a perseguire il prospettato risanamento.

L'auspicio condiviso con AMCO a giugno 2023, di arrivare cioè ad avere il piano in bozza definitiva entro l'ottobre successivo, si è reso irraggiungibile e ad oggi il perfezionamento del piano è ancora in corso, a motivo di svariate tematiche tecnico economiche per le quali si ravvisa la necessità di ulteriore approfondimento.

nonostante il susseguirsi di numerosi confronti avvenuti costantemente anche nel 2024, per aggiornare la situazione di partenza del piano, per rispondere alle numerose puntuale richieste documentali dell'asseveratore, per costruire il cronoprogramma da porre a base del piano industriale, per definire gli aspetti economici e temporali degli accordi con RFI, ulteriore soggetto coinvolto nelle trattative in quanto portatore di interesse nei confronti della Società.

Tenuto conto quindi che i tempi si sono ulteriormente dilatati, si ritiene necessario non procrastinare ulteriormente l'approvazione dei bilanci 2022 e 2023, recependo temporaneamente la perdita di valore degli assets immobiliari, anche a seguito della messa in liquidazione della Società susseguente ad una delibera del Consiglio Comunale di Parma che autorizza la controllante a procedere in tal senso datata 9 settembre 2024, prendendo atto nella sostanza che l'entità non rappresenta più un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito ma bensì finalizzato alla cessazione dell'attività attraverso il realizzo degli attivi posseduti.

Pertanto, in data 9 settembre 2024 il Consiglio Comunale ha deliberato la messa in liquidazione della società evidenziando che:

- le attività tuttora in carico a Stu Stazione, in considerazione dell'avvenuta realizzazione del primo stralcio del programma di riqualificazione urbana, si possono ricondurre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla seguente o contestuale commercializzazione delle aree afferenti il 2° ed il 3° stralcio;
- con parere legale acquisito in data 26/09/2023, è stata accertata la possibilità che sia l'acquirente delle aree, nell'ambito del progetto di sviluppo del comparto, a realizzare le opere di urbanizzazione richieste, ferma restando l'applicazione della normativa in tema di appalti pubblici;
- nel contesto sopra delineato, dopo l'avvenuta vendita dei cespiti immobiliari, STU Stazione assumerebbe le funzioni di supervisione dell'avanzamento lavori, e di verifica della conformità ai progetti presentati dagli acquirenti e del rispetto degli standards urbanistici;
- agli organi societari ed alla struttura organizzativa di STU Stazione, oltre ai ruoli di cui al punto precedente, rimarrebbero in capo esclusivamente le attività connesse alla gestione e chiusura dei rapporti contrattuali e finanziari in essere ed il disbrigo degli affari correnti, attività tipiche della fase liquidatoria di una società.

Il Consiglio Comunale, ritenendo pertanto che le azioni e le competenze in capo a STU Stazione, ivi compresa la presentazione di un nuovo piano di risanamento aziendale (in una delle forme previste dal codice della crisi e dell'insolvenza) e la sottoscrizione dei conseguenti accordi attuativi con i creditori, possano essere espletate anche in regime di liquidazione della società da parte degli organi all'uopo nominati e quindi ritenendo di esprimere indirizzo favorevole alla deliberazione assembleare di scioglimento e messa in liquidazione della Società Area Stazione STU S.p.A, ai sensi dell'art. 2484, primo comma, n. 6), del codice civile, ed alla conseguente individuazione dell'organo liquidatorio e definizione dei suoi poteri, ha precisato che, ai sensi dell'art. 2489 del codice civile, l'organo di liquidazione avrà il potere di compiere tutti gli atti utili per la liquidazione della società che, nel caso di specie, comprenderanno:

- la presentazione della proposta dei progetti di bilancio per gli esercizi 2022 e 2023 ai fini della successiva approvazione da parte dell'Assemblea, anche in ottica di discontinuità aziendale;

- la presentazione della proposta di un piano di risanamento, in una delle forme previste dalla normativa vigente in materia di crisi ed insolvenza aziendale, e la definizione e sottoscrizione degli accordi attuativi con i creditori;
- il completamento delle attività finalizzate alla dismissione dei cespiti immobiliari iscritti nell'attivo patrimoniale, nell'ottica di massimo realizzo al fine della soddisfazione dei creditori secondo le previsioni del piano di cui al punto precedente;

e che, pertanto, l'assemblea dei soci, in attuazione dell'art. 2487 del codice civile, dovrà definire i poteri dell'organo di liquidazione senza prevedere restrizioni o limitazioni oltre a quelle di legge o di statuto, ferme restando le eventuali e preventive autorizzazioni previste ai sensi di Regolamento sul controllo strategico ed operativo del Gruppo Comune di Parma.

Alla luce di quanto sopra, la Società ha recepito le svalutazioni emergenti dalle valutazioni peritali effettuate nel corso del 2023 che hanno determinato una perdita di esercizio di Euro 18.128.598 ed un patrimonio netto negativo di Euro 17.602.837. Il risanamento di tale situazione di deficit patrimoniale, pienamente compatibile con l'attuale stato liquidatorio, è correlato alla conclusione degli accordi con Amco, che, in caso di esito positivo, consentiranno il ripristino del patrimonio netto e la conclusione della liquidazione della Società; il buon esito di tali trattative si fonda sul confermato intento del Socio Unico, quale espressione degli intenti comunali, di addivenire ad un accordo con Amco con cui le interlocuzioni stanno tutt'ora proseguendo, seppur con una possibile definizione prevista non prima della fine dell'esercizio 2024. AMCO, anche in presenza dei propri legali, ha confermato la disponibilità a portare a termine la procedura di aggiornamento del vigente Piano industriale della Società, assoggettato alle modalità di cui all'art. 182 bis L.F.

Lo status liquidatorio della società non impedisce alla Società di proseguire talune attività sociali che sono comunque finalizzate alla vendita delle importanti aree di proprietà della Società al fine di risolvere definitivamente l'annoso e pluriennale problema di riqualificazione urbana dei terreni antistanti la stazione di Parma, pur in assenza del postulato della continuazione dell'attività sociale, non ricorrendone i presupposti per tutto quanto sopra descritto.

L'Amministratore, primo promotore della messa in liquidazione della Società divenuta efficace a far data dal 19 settembre 2024, ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2022, nel rispetto delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC 11.23, non utilizzando i principi di liquidazione, applicabili solamente alle situazioni successive all'entrata nella fase di liquidazione, bensì i criteri di valutazione applicabili alle aziende in condizioni di funzionamento, tenendo però conto, nell'applicazione dei principi di volta in volta rilevanti, del limitato orizzonte temporale residuo nonché delle rilevanti incertezze in relazione alla stima del valore di realizzo delle attività connesse alle iniziative immobiliari iscritte in bilancio nelle rimanenze di magazzino, anche tenuto conto del mutato contesto sopradescritto.

Principi contabili

Il bilancio al 31 dicembre 2022 è redatto secondo i criteri di valutazione previsti dalla normativa civilistica, interpretati e integrati dai principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di contabilità e, in particolare, si è fatto riferimento, oltre a quanto precisato dal principio contabile OIC n.11 paragrafo 23, anche a quanto disposto dal documento OIC n.5; in questa fase societaria, non essendo ancora iniziata la "gestione liquidatoria", i criteri di valutazione adottati continuano a essere quelli di funzionamento pur tenendo conto

degli effetti che l' avvenuta liquidazione della società, avvenuta ad una data successiva alla data di chiusura del bilancio, produce sulla composizione del suo patrimonio e sul valore recuperabile delle sue attività.

In effetti, fino a quanto non interviene il sostanziale mutamento di destinazione del patrimonio sociale (alla data di messa in liquidazione), l'impresa continua a essere un complesso economico funzionante, per quanto la gestione riveli un carattere "conservativo" volto all'integrità del patrimonio sociale e del relativo valore. Come detto, si precisa che la liquidazione sarà finalizzata alla cessazione dell'attività della società e, pur usando i criteri di funzionamento, non vi sarà il presupposto di continuità aziendale; la liquidazione sarà finalizzata alla sola chiusura delle attività di vendita dell'area.

Pertanto, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- venendo a mancare il presupposto della utilità pluriennale, non è più possibile procedere ad ulteriore capitalizzazione degli oneri pluriennali (costi di impianto e ampliamento, e costi di sviluppo);
- a livello di passività, occorre porre specifica attenzione alla possibile insorgenza di nuovi o maggiori debiti in conseguenza di specifiche clausole contrattuali stipulate con clienti, fornitori, banche, ecc; ciò comporta l'esigenza di operare specifici accantonamenti a fondi per rischi e oneri;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro, salvo ove diversamente indicato.

Criteri di valutazione applicati

Criteri di valutazione adottati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Stante l'avvenuto scioglimento della società, e venendo, quindi, a mancare il presupposto dell'utilità pluriennale, non è più possibile procedere ad ulteriore capitalizzazione degli oneri pluriennali (costi di impianto e di ampliamento, di sviluppo e di pubblicità).

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto; tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

Rimanenze

Le rimanenze sono state oggetto di svalutazione in bilancio laddove si preveda un valore di presumibile realizzo, determinato in base a perizie predisposte da professionisti esterni o tenuto conto delle trattative in essere con terze parti, inferiore al relativo valore contabile. Si rimanda a quanto riportato nella parte iniziale della presente nota.

Si precisa che il Piano di Riqualificazione Urbana P.R.U “Stazione Fs – Ex Boschi” è sempre stato considerato ed è da considerarsi come una commessa unica nella quale la suddivisione per stralci è funzionale ad una più efficace realizzazione della commessa stessa.

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, per i quali, alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la miglior stima probabilistica possibile sulla base delle informazioni a disposizione.

I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto “possibile” sono indicati nella nota di commento dei fondi, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi ed oneri.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di costo di conto economico delle pertinenti classi (B, C o D). Tutte le volte in cui non è attuabile questa correlazione tra la natura dell'accantonamento ed una delle voci alle suddette classi, gli accantonamenti per rischi e oneri sono iscritti alle voci B12 e B13 del conto economico.

Allo stato attuale non si ravvisano contenziosi.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.



Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel prospetto seguente sono evidenziati i saldi e le variazioni delle Immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	34.378	2.208.426	2.242.804
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.693	2.207.611	2.241.304
Valore di bilancio	685	815	1.500
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	470	470
Ammortamento dell'esercizio	-	228	228
Altre variazioni	(685)	-	(685)
Totale variazioni	(685)	242	(443)
Valore di fine esercizio			
Costo	33.693	2.208.896	2.242.589
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.693	2.207.839	2.241.532
Valore di bilancio	0	1.057	1.057

Attivo circolante

Rimanenze

Ai sensi dell'art. 2427, punto 4 del Codice Civile si riporta di seguito il dettaglio relativo alla composizione della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	37.442.893	(17.987.894)	19.454.999
Totale rimanenze	37.442.893	(17.987.894)	19.454.999

Movimentazione voce rimanenze

In particolare nella voce "Rimanenze" trovano rappresentazione i valori afferenti le opere di riqualificazione, per complessivi Euro 19.454.999, al netto della svalutazione effettuata nell'esercizio 2022, per un importo di euro 17.650.820.

Tale svalutazione è stata effettuata per allineare i valori delle rimanenze alla perizia di Knight Frank datata 13 marzo 2023 di cui si è ampiamente parlato nella prima parte della presente Nota Integrativa al paragrafo "Analisi della situazione societaria e assenza del presupposto della continuità aziendale", a cui si rimanda.



	31 12 2021	incrementi per maggiori costi sostenuti	decrementi per contributi incassati	svalutazione	31 12 2022
valore netto opere riqualificazione	37.442.893	28.104	(365.177)		37.105.820
svalutazione opere riqualificazione 2022				(17.650.820) (17.650.820)	
	37.442.893	28.104	(365.177)	(17.650.820)	19.455.000

Per quanto riguarda i movimenti dell'anno occorre rilevare quanto segue:

- gli incrementi per costi sostenuti nell'esercizio 2022 ammontano a euro 28.104 di cui 22.741 riguardanti il PRU Stazione;
- i decrementi per contributi incassati nell'esercizio 2022 riguardano interamente il PRU Stazione.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	804.000	(804.000)	-	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	804.000	804.000	804.000
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	84.987	(6.248)	78.739	78.739
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	(14.997)	14.940	(57)	(57)
Totali crediti iscritti nell'attivo circolante	873.990	8.692	882.682	882.682

Crediti verso imprese controllanti

Il credito verso controllanti riguarda il credito verso il Comune di Parma pari a euro 804.000 scaturito a seguito della operazione di cessione del credito nei confronti di Star Mobility in data 3 febbraio 2023 di cui si è ampiamente parlato nella prima parte della presente nota Integrativa al paragrafo "Analisi della situazione societaria e assenza del presupposto della continuità aziendale", a cui si rimanda.

Crediti tributari

Nella tabella che segue viene riportato il dettaglio dei crediti tributari:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Ritenute subite		1	0
Crediti IRES/IRPEF	0	20.423	20.423
Crediti IRAP	0	932	932
Acconti IRES/IRPEF	37.008	-19.866	17.142
Acconti IRAP	1.614	2.038	3.652
Crediti IVA	45.766	-9.177	36.589
Altri crediti tributari	599	-599	0
Arrotondamento	-1	1	0
Totali	84.987	-6.248	78.739

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	18.065	6.744	24.809
Totale disponibilità liquide	18.065	6.744	24.809

Oneri finanziari capitalizzati

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 punto 8 del Codice Civile).



Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro -17.602.837 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	120.000		-	-		120.000
Riserva legale	60.120		-	-		60.120
Altre riserve						
Riserva straordinaria	680.890		-	68.712		749.602
Versamenti a copertura perdite	2.808.881		-	-		2.808.881
Varie altre riserve	(1)		-	1		-
Totale altre riserve	3.489.770		-	68.713		3.558.483
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.212.842)		-	-		(3.212.842)
Utile (perdita) dell'esercizio	68.713		68.713	-	(18.128.598)	(18.128.598)
Totale patrimonio netto	525.761		68.713	68.713	(18.128.598)	(17.602.837)

La Società ha recepito le svalutazioni emergenti dalle valutazioni peritali effettuate nel corso del 2023 che hanno comportato una perdita di esercizio di Euro 18.128.598 ed un patrimonio netto negativo di Euro 17.602.837. Il sanamento di tale situazione di deficit patrimoniale, pienamente compatibile con l'attuale stato liquidatorio, è correlato alla conclusione degli accordi con Amco, che, in caso di esito positivo, consentiranno il ripristino del patrimonio netto e la conclusione della liquidazione della Società; il buon esito di tali trattative si fonda sul confermato intento del Socio Unico, quale espressione degli intenti comunali, di addivenire ad un accordo con Amco con cui le interlocuzioni stanno tutt'ora proseguendo, seppur con una possibile definizione prevista non prima della fine dell'esercizio 2024. AMCO, anche in presenza dei propri legali, ha confermato la disponibilità a portare a termine la procedura di aggiornamento del vigente Piano industriale della Società, assoggettato alle modalità di cui all'art. 182 bis L.F.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.



	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	120.000		-
Riserva legale	60.120	B	-
Altre riserve			
Riserva straordinaria	749.602	A,B,C	749.602
Versamenti a copertura perdite	2.808.881	A,B,C	2.808.881
Totale altre riserve	3.558.483		3.558.483
Utili portati a nuovo	(3.212.842)	A,B,C	(3.212.842)
Totale	525.761		345.641
Quota non distribuibile			345.641

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	34.584.062	-	34.584.062	-	34.584.062
Debiti verso fornitori	248.487	(39.646)	208.841	208.841	-
Debiti verso controllanti	2.699.804	10.000	2.709.804	89.931	2.619.873
Debiti tributari	174.611	215.258	389.869	389.869	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	891	870	1.761	1.761	-
Altri debiti	3.241	49.608	52.849	37.849	15.000
Totale debiti	37.711.095	236.091	37.947.186	728.251	37.218.935

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

La società non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Si fornisce un dettaglio relativamente ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali e di durata residua superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	37.947.186	37.947.186

I "debiti verso banche" rappresentano il debito verso la Banca Popolare di Vicenza che successivamente alla sua liquidazione ha ceduto il suo credito alla Società per la Gestione delle Attività (che dal 2019 ha cambiato la sua denominazione in AMCO) di cui si è ampiamente parlato nella prima parte della presente Nota Integrativa al paragrafo "Analisi della situazione societaria e assenza del presupposto della continuità aziendale" a cui si rimanda.

I "debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali.

Per i "debiti verso controllanti" si veda quanto riportato nell'ultima parte della presente Nota Integrativa.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Ricavi e Costi

Sono contabilizzati nel rispetto dei principi di prudenza, competenza economica ed inerenza secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del Codice Civile.

Proventi e Oneri Finanziari

I proventi ed oneri finanziari sono iscritti per competenza. I costi relativi alle operazioni di smobilizzo crediti a qualsiasi titolo (pro-solvendo e pro-soluto) e di qualsiasi natura (commerciali, finanziarie, altro) sono imputati nell'esercizio di competenza.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte correnti sul reddito sono stanziate sulla base di previsioni realistiche degli oneri fiscali risultanti dall'applicazione della normativa fiscale vigente. Le imposte differite e anticipate sono determinate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alla stessa attività o passività ai fini fiscali. Le attività per imposte anticipate sono rilevate se vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui le stesse si riverseranno di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare. In via prudenziale non sono state iscritti crediti per imposte anticipate.

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	37.437	52.209	14.772	39,46
Per servizi	177.890	238.407	60.517	34,02
Per godimento di beni di terzi	2.206	314	-1.892	-85,77
Per il personale:				
a) salari e stipendi	16.244	37.318	21.074	129,73
b) oneri sociali	2.186	10.955	8.769	401,14
c) trattamento di fine rapporto	431	2.495	2.064	478,89
d) trattamento di quiescenza e simili				
e) altri costi		690	690	
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	114		-114	-100,00
b) immobilizzazioni materiali	91	228	137	150,55
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni				
d) svalut.ni crediti att. circolante				
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci				
Accantonamento per rischi				

	Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Altri accantonamenti					
Oneri diversi di gestione		59.503	278.226	218.723	367,58
Arrotondamento					
Totali		296.102	620.842	324.740	

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ai sensi dell'art. 2427 n. 13 cc. si evidenzia che la società non presenta elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali.

Ai sensi dell'art. 2427 n. 13 cc. si evidenzia che la società non presenta elementi di costo di entità o incidenza eccezionali a parte la svalutazione delle opere di riqualificazione pari a euro 17.650.820 di cui si è parlato nella prima parte della presente Nota Integrativa.



Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Si precisa che la società ha assunto negli ultimi mesi dell'esercizio 2021 un dipendente a tempo determinato.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2022, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	37.247	21.464

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti al revisore legale per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	13.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	13.000

Titoli emessi dalla società

In relazione a quanto richiesto dal punto 18 dell'art. 2427 del Codice Civile, si precisa che la società non ha emesso titoli.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Come previsto dal punto 19 dell'art. 2427 del Codice Civile, si precisa che la società non ha emesso strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non vi è nulla da evidenziare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis Vi segnaliamo le operazioni effettuate con parti correlate, definite dall'art. 2435-bis comma 6 del Codice Civile:

Voce	Soc. controllante (STT)	Soc. controllante (Comune di Parma)	Altre parti corr.	TOTALE
Debiti	2.533.111		176.692	2.709.803
Crediti			804.000	804.000

Si precisa, inoltre, che le transazioni con parti correlate sono state effettuate a prezzi di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter Vi segnaliamo che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c. si rimanda a quanto descritto nella prima parte della presente Nota Integrativa e in particolar modo nel paragrafo "Analisi della situazione societaria e assenza del presupposto della continuità aziendale" a cui si rimanda.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Società non utilizza strumenti derivati.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La Società è soggetta a direzione e coordinamento da parte della società STT Holding Spa.

Nei seguenti prospetti vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato dalla Società che esercita la direzione ed il coordinamento (Bilancio al 31 dicembre 2021):

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento



	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
B) Immobilizzazioni	32.980.901	32.984.465
C) Attivo circolante	33.765.937	34.220.811
D) Ratei e risconti attivi	5.140	2.025
Totale attivo	66.751.978	67.207.301
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	5.716.070	5.716.070
Riserve	37.059.199	44.724.480
Utile (perdita) dell'esercizio	1.950.755	(7.665.281)
Totale patrimonio netto	44.726.024	42.775.269
B) Fondi per rischi e oneri	7.213.323	6.959.728
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	43.670	46.764
D) Debiti	14.756.657	17.425.540
E) Ratei e risconti passivi	12.304	-
Totale passivo	66.751.978	67.207.301

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
A) Valore della produzione	1.278.851	766.938
B) Costi della produzione	502.266	8.381.529
C) Proventi e oneri finanziari	1.427.765	1.414.325
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(253.595)	(1.453.313)
Imposte sul reddito dell'esercizio	-	11.702
Utile (perdita) dell'esercizio	1.950.755	(7.665.281)

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1 c.125 della L. 124/2017, si segnala che non vi sono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti ad esse collegati superiori a euro 10 mila.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Copertura della perdita d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la copertura della perdita di esercizio, pari ad Euro 18.128.598 come segue:

	Descrizione	Valore
Copertura Perdita dell'esercizio con:		
- Riserva legale		
- Riserva straordinaria		
- Utili a nuovo		
- Versamenti in c/capitale		
- Versamenti in c/copertura perdite		



	Descrizione	Valore
- Riporto a nuovo		18.128.598
Totale		18.128.598

Nota integrativa, parte finale

Parma, 23 settembre 2024

Il liquidatore

Arch. Isabella Tagliavini

