

SOCIETA' PER LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO HOLDING S.P.A. IN LIQUIDAZIONE a socio unico

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	LARGO TORELLO DE STRADA C/O COMUNE DI PARMA 11/A 43121 PARMA PR
Codice Fiscale	02540570344
Numero Rea	Parma PR-246788
P.I.	02540570344
Capitale Sociale Euro	5.716.070 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI con socio unico
Settore di attività prevalente (ATECO)	642000 Attività delle società di partecipazione (holding)
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI PARMA
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	1.623	2.495
III - Immobilizzazioni finanziarie	32.972.359	32.972.359
Totale immobilizzazioni (B)	32.973.982	32.974.854
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	7.907.287	8.201.601
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.368.661	1.366.279
esigibili oltre l'esercizio successivo	15.337.621	21.487.575
Totale crediti	16.706.282	22.853.854
IV - Disponibilità liquide	5.134.753	3.935.748
Totale attivo circolante (C)	29.748.322	34.991.203
D) Ratei e risconti	10.156	4.655
Totale attivo	62.732.460	67.970.712
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.716.070	5.716.070
IV - Riserva legale	1.143.215	1.143.215
VI - Altre riserve	36.066.738	36.066.739
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(18.290.857)	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.501.313	(18.290.857)
Totale patrimonio netto	26.136.479	24.635.167
B) Fondi per rischi e oneri	28.091.286	28.475.137
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	56.358	51.463
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	115.465	155.035
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.332.872	14.638.457
Totale debiti	8.448.337	14.793.492
E) Ratei e risconti	0	15.453
Totale passivo	62.732.460	67.970.712

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	322.100	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	756.664	335.744
Totale altri ricavi e proventi	756.664	335.744
Totale valore della produzione	1.078.764	335.744
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	142	314
7) per servizi	555.808	294.206
8) per godimento di beni di terzi	18.252	20.559
9) per il personale		
a) salari e stipendi	73.076	60.734
b) oneri sociali	19.068	17.939
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	5.065	8.880
c) trattamento di fine rapporto	5.065	8.530
e) altri costi	0	350
Totale costi per il personale	97.209	87.553
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.458	6.134
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.458	6.134
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.458	6.134
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	294.314	0
14) oneri diversi di gestione	68.938	85.774
Totale costi della produzione	1.036.121	494.540
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	42.643	(158.796)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	1.687.509	1.610.804
Totale proventi da partecipazioni	1.687.509	1.610.804
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	111.464	5.892
Totale proventi diversi dai precedenti	111.464	5.892
Totale altri proventi finanziari	111.464	5.892
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	3	15
Totale interessi e altri oneri finanziari	3	15
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.798.970	1.616.681
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	340.300	19.748.742
Totale svalutazioni	340.300	19.748.742
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(340.300)	(19.748.742)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.501.313	(18.290.857)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.501.313	(18.290.857)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio abbreviato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, 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 art. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

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.

Fatti di rilievo dell'esercizio e assenza del presupposto della continuità aziendale

La Società è stata messa in liquidazione in data 25 maggio 2022, avendo sostanzialmente completato il proprio scopo sociale, e pertanto ha redatto il presente bilancio secondo criteri liquidatori senza la prospettiva della continuità aziendale e come previsto dall'art. 2490 del Codice Civile ha allegato al presente bilancio la documentazione consegnata dagli Amministratori a norma del terzo comma dell'articolo 2487-bis, con le relative osservazioni.

Il Liquidatore precisa, inoltre, che dall'applicazione dei criteri liquidatori non sono emerse significative conseguenze rispetto a quanto presente nel precedente bilancio approvato, se non la fisiologica stima ed iscrizione del fondo per costi ed oneri di liquidazione. Le svalutazioni apportata al valore di carico delle partecipazioni non sono influenzate da tale aspetto

Si precisa, inoltre, che, ai sensi dell'art 2364 del codice civile e nel rispetto dello Statuto, la società si è avvalsa del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio 2023 a causa di ritardi intervenuti nella redazione del bilancio 2022 a sua volta da imputare alla determina di differimento del progetto di bilancio chiuso al 31.12.2022 della controllata Stu Stazione spa per il tramite dell'amministratore unico arch. Isabella Tagliavini in cui veniva riportato quanto segue:

“la Società ha tuttora in corso un Piano di Ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.F., omologato dal Tribunale di Parma il 16.07.2018, successivamente aggiornato con Accordo sottoscritto con l'unico creditore AMCO SPA (in seguito anche Creditore), in data 01.06.2021, Piano che al momento risulta non aver conseguito gli esiti operativi previsti;

- il Piano di ristrutturazione prevede, tra l'altro, la vendita dei compendi immobiliari di proprietà di Area Stazione, nella previsione di ricavare da tale alienazione il ristoro al Creditore;

- tra le cause principali del mancato raggiungimento degli obiettivi prefissati negli Accordi di ristrutturazione del debito, si individuano soprattutto i valori di perizia ab origine di tali asset, che, nonostante i tentativi di asta ad un valore ribassato, non hanno incontrato il favore del mercato;

- per tale motivo, dal giugno del 2022, il sottoscritto Amministratore ha iniziato una serie di interlocuzioni con AMCO SPA, società cessionaria del credito bancario, per discutere ed integrare gli accordi precedentemente raggiunti;

- i confronti hanno determinato una serie di richieste da parte del Creditore sia di natura tecnico operativa che di rivisitazione dei valori di carico attraverso l'affido, ad un perito, della stima del patrimonio immobiliare della società;

- le Perizie, la cui redazione è stata affidata a società di primaria importanza e serietà, sono pervenute alla Società nel marzo scorso e hanno fatto registrare un cospicuo abbattimento dei valori di stima immobiliare posti alla base del Piano vigente, sebbene detti valori fossero stati in parte già ribassati nel corso delle aste promosse in esecuzione del Piano;

- le interlocuzioni e gli incontri con l'unico creditore della Società sono proseguite e si sono intensificate con richieste, da parte di quest'ultimo, di garanzie di natura tecnica relative al “P.R.U. Stazione-ex Boschi”, principale comparto oggetto di futura vendita (precisazioni dotazioni urbanistiche degli stralci attuativi, modalità di intervento in materia di opere di urbanizzazione, modalità di vendita in pendenza di possibili varianti urbanistiche ecc.) che necessitano di continui confronti con gli uffici tecnici del Comune di Parma e di pareri legali ad hoc e che, di fatto, stanno dilatando i tempi per raggiungere un accordo e determinare quale strumento giuridico utilizzare per recepire i nuovi valori di perizia attestati;

- il 27 giugno 2023 presso lo studio del legale di fiducia di AMCO spa, avv. Linda Morellini, si terrà un ulteriore incontro per fare il punto sulla situazione e produrre a parte le risposte richieste dal Creditore;

- il nuovo accordo con il Creditore consentirà alla Società di recepire, quale base di partenza, i nuovi valori di perizia con la rinuncia del Creditore stesso a parte del proprio credito;

- la Bozza di Bilancio, che attualmente si trova in fase di avanzata elaborazione, visto quanto premesso, è significativamente e pervasivamente influenzata dall'esito delle trattative in corso; in particolare in mancanza di un accordo con AMCO, la riduzione del valore degli attivi richiederebbe la convocazione dell'assemblea per la valutazione della ricapitalizzazione e/o l'eventuale venir meno della continuità aziendale; al contrario, invece, l'abbattimento del debito in misura ad oggi non determinabile, ridurrebbe e/o eliminerebbe la necessità di una ricapitalizzazione e permetterebbe il mantenimento della continuità aziendale;

- per tale ragione si ritiene necessario sospendere temporaneamente la convocazione dell'assemblea di approvazione del Bilancio in attesa di giungere ad una definizione consentendo peraltro alla Società di dedicare risorse e tempo adeguati alla risoluzione di questa problematica. La decisione verrebbe 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 convocazione dell'assemblea potrà essere ripresa una volta che la controversia legale/contrattuale sarà stata risolta o giungerà a una fase in cui sia possibile prendere decisioni informate per tutelare gli interessi della società e dei suoi soci. Si osserva peraltro che la società non avendo altri debiti, se non residuali ed avendo sempre portato a conoscenza sia del socio, che del suo unico dipendente, che del suo unico debitore la situazione in cui opera la società, di fatto non sta ostacolando alcun obbligo informativo sostanziale;

Valutato poi che nel corso del 2023 a seguito di incontri con il Creditore Amco ed i suoi legali si segnalavano importanti sviluppi al fine di addivenire ad un nuovo accordo di ristrutturazione ex art. 56 CCII con focus verso la fine dell'anno si ritenne assolutamente opportuno, scelta condivisa^[1] anche con il Socio Unico Comune di Parma, che esercita attività di direzione e coordinamento, di attendere ulteriori passaggi con il Creditore AMCO, al fine di ottenere l'accettazione formale dei nuovi valori di perizia di stima e l'abbattimento del debito mantenendo così la continuità operativa della Società controllata e dandone atto alla data del 31 dicembre 2022.

Per tale motivo il liquidatore dott. Thomas Gardelli, decise di sospendere temporaneamente, la convocazione dell'assemblea di approvazione del proprio bilancio chiuso al 31.12.2022, essendo, la partecipata Stu Stazione spa, in una fase decisiva degli accordi di ristrutturazione del debito che per complessità e portata avrebbero avuto effetti sul bilancio di STT HOLDING SPA e sulle relative azioni conseguenti.

Purtroppo l'auspicio condiviso con AMCO a giugno 2023, di arrivare ad avere il Piano in bozza definitiva entro l'ottobre successivo, si rivelava di difficile raggiungimento. I tempi ipotizzati per la necessaria condivisione e la successiva asseverazione, avrebbero dovuto portare a sottoscrivere il nuovo accordo entro il 2023, permettendo la conseguente convocazione dell'assemblea dei soci per l'approvazione del Bilancio 2022 della partecipata, così come a seguire quella del Bilancio 2023 con conseguenza anche dell'approvazione dei bilanci della controllante STT Holding spa in liquidazione.

Una bozza di Piano e di asseverazione della controllata venivano inviati ad AMCO nel dicembre 2023 e successivamente proseguivano incontri e richieste tecniche da parte di quest'ultimo fino ad arrivare ad un incontro, tenutosi nel maggio del 2024, presso la sala comunale, alla presenza anche di potenziali investitori: questo ultimo incontro gettava le basi concrete per un ulteriore passo verso l'accordo che tuttavia, nonostante una missiva da parte dell'Avv. Linda Morellini, legale di AMCO, che confermava la valutazione di quanto prospettato con l'auspicio del veder concretizzate le assunzioni a base del risanamento, rinviava, a dopo ottobre 2024 qualsiasi ulteriore aspetto per esigenze interne del creditore stesso.

Queste ulteriori dilazioni hanno comportato la necessità di porre in liquidazione Stu Stazione spa, proprio al fine di poter effettuare il passaggio formale ma fondamentale dell'approvazione dei bilanci, già ritardati per le ragioni esposte ed imputare nel bilancio di STT Holding spa in liquidazione un fondo svalutazioni pari alla perdita civilistica della partecipata.

La messa in liquidazione non pregiudica assolutamente le prospettive future della partecipata, che erano e rimangono quelle della dismissione competitiva delle aree di proprietà ma perlomeno si ritiene che tale status sia più confacente alla realtà operativa della società.

L'obiettivo comune di tutti gli stakeholders è e rimane quello della chiusura dell'accordo di ristrutturazione con l'unico creditore al fine di dare una prospettiva ed una sistemazione urbana ad un complesso di aree nevralgico per tutta la città di Parma e di consentire ai bilanci della partecipata e della controllante di recepire l'accettazione dello stralcio del credito che AMCO vanta nei confronti di Stu Stazione spa in liquidazione.

Relativamente alla chiusura dell'esercizio al 31.12.2023 si segnala che l'attività di liquidazione sta proseguendo attraverso dismissioni di beni, risoluzioni di contenziosi in essere e ricerche, di concerto con il socio, di soluzioni ed idee per gli assets strategici di proprietà della società.

Informazioni su alcuni fatti di rilievo

OPERAZIONI DI RIMOZIONE DI MATERIALE CONTENENTE AMIANTO SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

Nel corso del 2023 sono iniziati e conclusi gli importantissimi lavori di rimozione di materiali contenenti amianto sul tetto di fabbricato sito nell'ex mercato del bestiame aggiudicati dall'impresa Ecovallo con sede in via Angelo Rubino, 53- 84078 Vallo della Lucania, che ha offerto un prezzo di € 140.723,09 oltre oneri della sicurezza pari a € 42.286,05., così come sono stati conclusi i lavori presso porzione della copertura del fabbricato denominato ex scalo merci in Viale Fratti con aggiudicazione alla Astra S.Cons.asrl per € 101.737,71, di cui 94.937,04 € per lavori e 6.800,67 € per ogni onere della sicurezza.

VENDITA TERRENI EDIFICABILI

Il sottoscritto liquidatore nel corso del 2023 ha ceduto due porzioni di terreno (una con trasferimento formale della proprietà mentre l'altra al momento solo aggiudicata) attraverso apposita asta pubblica, ad unico incanto, ed in particolare:

Si tratta di un terreno ubicato in Parma così identificato:

-Sez. C Foglio 40- part. 265 per un totale complessivo di mq 4.904

Destinazione urbanistica:

Tale terreno ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Parma con destinazione urbanistica prevista zona attrezzature annonarie.

L'importo a base d'asta era di euro 322.000,00 (euro trecentoventiduemila/00) come da perizia dell'Agenzia del Territorio di Parma.

L'asta è stata aggiudicata dalla società Zampieri Real Estate srl, società unipersonale, con sede legale in Roma (RM) Via Lima n. 41, capitale sociale euro 2.000.000,00 i.v. codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 16326831001 al prezzo di euro 322.100,00 (trecentoventiduemilacenti/00) oltre IVA di legge.

A seguito dei controlli effettuati ed a conclusione delle verifiche eseguite, STT ha dichiarato efficace l'aggiudicazione, di cui sopra, ed in data 12 settembre 2023, presso il notaio dott. Carlo Maria Canali, si è proceduto con la definitiva cessione dell'area con atto rep. 80274 – raccolta n. 35686.

CONTENZIOSI IN ESSERE

Si ricorda che il precedente amministratore dott. Luigi Bussolati nel bilancio chiuso al 31.12.2021 così riportava in merito agli ammanchi fraudolenti di denaro:

“Alla fine del mese di febbraio 2021 sono emerse sospette movimentazioni relative a ripetuti prelievi da uno dei conti correnti della società.

Da successive verifiche emergeva che tali prelievi corrispondevano ad accrediti su una carta prepagata intestata ad un dipendente della società.

Inoltre, dai controlli effettuati emergeva che gli estratti di conto corrente cartacei riceviti presso la società erano stati alterati e non riportavano le operazioni di prelievo sopra citate.

Dopo ulteriori controlli l'Amministratore Unico riscontrava che, anche per la società ALFA Srl (incorporata in STT nel novembre 2018) negli anni 2016, 2017 e 2018 erano stati fraudolentemente effettuati bonifici a favore del medesimo dipendente.

Anche in questo caso gli estratti conto rinvenuti presso la sede ed utilizzati per le registrazioni contabili erano stati contraffatti per nascondere gli ammanchi.

Il resoconto degli ammanchi è stato dettagliatamente riportato nella nota integrativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, che qui si riassumono per totali:

- *ammanchi rilevati in capo ad ALFA Srl euro 193.685*
- *ammanchi rilevati in capo a STT Holding euro 65.043.*

Ad esito delle verifiche effettuate la società ha avviato un provvedimento di sospensione cautelare del dipendente coinvolto e successivamente ha provveduto al licenziamento.

L'amministratore, al fine di recuperare le somme indebitamente distratte dal patrimonio della società, ha affidato a due studi legali il mandato ad agire giudizialmente sia nei confronti del dipendente resosi responsabile dei prelievi fraudolenti per individuare eventuali beni aggredibili o su cui poter richiedere l'esecuzione di provvedimenti cautelari, sia nei confronti degli istituti di credito coinvolti al fine di accertare eventuali responsabilità civili e/o contrattuali nell'attività distrattiva e, in caso positivo, di agire verso gli stessi.”

Il sottoscritto liquidatore, nel merito ha intrapreso tre cause nei confronti del sig. Giuseppe Capotorto e dell'Istituto di credito Banca Reale, con cause affidate allo studio Scotti di Parma che così relaziona:

- Trib. Parma (STT/Capotorto) RG 945/2023

Dopo l'assunzione dell'interrogatorio formale del Sig. Capotorto, è stata fissata la udienza di discussione finale per il 30/1/2025 con termine per il deposito di note conclusive fino al 20/1/2025;

- Trib. Torino (STT/Banca Reale) RG 5716/2024

E' stato notificato l'atto di citazione ed è pendente il termine per la costituzione in giudizio di parte convenuta; Allo stato la prima udienza è fissata per il 15/10/2024.

La causa intrapresa nei confronti di Banca Intesa è stata affidata all'Avv. Giacomo Malmesi, il quale così relaziona:

la causa promossa da STT Holding s.p.a. nei confronti di Intesa Sanpaolo s.p.a. (Trib. Parma n. 273/2024 RG dott.ssa Ferrari) controparte si è costituita in giudizio chiedendo, nel merito, il rigetto delle nostre domande e, in via preliminare di rito, la chiamata in causa del terzo dott. Capotorto Giuseppe.

Il Giudice ha quindi autorizzato la chiamata del terzo e, conseguentemente, ha differito la prima udienza al 01 ottobre 2024 ore 10:00 in modo da consentire alla convenuta di provvedere alla citazione del dott. Capotorto nei termini di legge.

Intesa Sanpaolo s.p.a. ha quindi provveduto alla notifica dell'atto di citazione del terzo al dott. Capotorto, il quale ad oggi non si è ancora costituito in giudizio.

SINTESI DELLE SOCIETA' CONTROLLATE

Area Stazione Spa in liquidazione

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 2023 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 reso 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 riscadenziamento 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 riscadenziamento 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 escussione 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 permuta originariamente alla famiglia Banchini ed ora a S.T.T.

- in data 31 Luglio 2019 è stata 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 mirata 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 puntuali 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 asset 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 nel corso dell'esercizio 2022, ha recepito le svalutazioni emergenti dalle valutazioni peritali effettuate nel corso del 2023 che hanno determinato una perdita di esercizio nell'esercizio 2022 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 2023, 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.

AUTHORITY SPA IN LIQUIDAZIONE

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Le attività operative in capo alla società sono sostanzialmente concluse, mentre rimane la rilevante attività di gestione dei contenziosi in essere, a cui si affianca il mantenimento e le attività necessarie alla valorizzazione degli asset immobiliari ancora in carico alla società.

Si ricorda che nell'esercizio 2022 erano stati definiti due contenziosi, in particolare quello relativo alla Scuola Europea, particolarmente articolato e complesso, e una vertenza che vedeva coinvolta EFSA.

Anche nel corso del 2023 è rimasto in vigore il contratto di comodato d'uso relativo al Campo sportivo Aldo Notari (cosiddetto "Quadrifoglio"), in favore del Comune di Parma.

Per quanto riguarda la Scuola Ex Saffi di Via Pascoli, in data 30 dicembre 2022, con atto notarile stipulato con il Comune di Parma e con la controllante STT Holding, è stata convenuta la risoluzione dell'originale contratto di compravendita della Scuola Ex Saffi di Via Pascoli stipulato in data 4 novembre 2010, con l'effetto di riportare tale bene nell'ambito del patrimonio Comunale. L'atto era subordinato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti competenti (trattandosi di immobile "tutelato"), condizione che è stata verificata con atto ricognitivo del 5 aprile 2023; a far fede da tale data, pertanto, l'immobile non risulta più di proprietà della società. La risoluzione del contratto di compravendita ha comportato il venir meno anche dell'obbligo di pagamento del relativo prezzo, che era stato accollato da STT Holding con acollo liberatorio nel 2014, e pertanto risultava tra i debiti di tale società. Tale operazione era stata espressamente autorizzata dal Consiglio Comunale nell'ambito della definizione della vertenza in essere con l'Ati Co.ge. – Unieco, e rappresenta l'ultimo passaggio a chiusura di tale lunga ed estremamente complessa vicenda. Dal punto di vista del bilancio, questa ha comportato la rilevazione di un componente positivo controbilanciato da una riduzione delle rimanenze di pari importo, e una riduzione del debito verso la controllante STT Holding per il medesimo

importo. La restituzione dell'immobile rappresenta un altro importato passaggio nel processo liquidatorio della società, e ha consentito al Comune di Parma di poter disporre in modo definitivo ed assoluto di tale bene.

Nel corso dell'esercizio sono proseguiti incontri e colloqui con soggetti istituzionali e privati finalizzati alla migliore collocazione e valorizzazione dei due lotti di terreno edificabile, ricompresi nel sub ambito 04S5, Comparto Nord Parco Ducale, Viale Piacenza – Area campo sportivo F.lli Cervi ed identificati nel NCT del Comune di Parma al Foglio 2 mappali 965- 966. Sempre in ottica di valorizzazione di tale area e in esecuzione di quanto previsto in sede di assegnazione di tale area ad Authority, è stato commissionato uno studio di fattibilità ed è stata presentata, in data 14/12/2023, una Osservazione al PUG del Comune di Parma, sempre in tale ottica. Anche nel corso del corrente esercizio, sono procedute le interlocuzioni ed attualmente è in corso un approfondimento di natura giuridica.

Per quanto riguarda il Ponte Nord, le opere fredde oggetto della concessione sono state concluse e interamente collaudate nel corso del 2014. Mentre è pendente il contenzioso con il concessionario Ponte Nord S.p.a. di cui si dirà meglio nella sezione relativa ai contenziosi, restano comunque sospesi i lavori di edificazione del sub ambito di trasformazione 22S19 per la realizzazione di un edificio direzionale pubblico e residenze temporanee di proprietà del concessionario.

Aggiornamento dei contenziosi in essere

Contenzioso Ponte Nord

Con atto notificato in data 23 giugno 2016, Ponte Nord S.p.A. ha iniziato un procedimento arbitrale nei confronti di Authority STU e del Comune di Parma, in riferimento alle vicende della Convenzione sottoscritta il 20 febbraio 2009 e avente ad oggetto la realizzazione di un'opera pubblica denominata "Ponte Nord", oltre ad alcuni lavori (c.d. Opere Calde) da realizzare in regime di concessione. Ponte Nord ha chiesto, in estrema sintesi: (a) lo svincolo delle garanzie prestate ad Authority; (b) la revisione del piano economico e finanziario con determinazione delle misure di riequilibrio; (c) la condanna delle convenute ad acconsentire al riequilibrio medesimo; (d) il risarcimento dei danni.

In corso di causa, Ponte Nord ha inoltre formulato "recesso condizionato" dalla Convenzione (da considerarsi operante solo in caso di mancato riequilibrio entro il dicembre 2020), con conseguente condanna delle convenute al pagamento dell'indennizzo calcolato ai sensi dell'art.28 della Convenzione.

Il Comune di Parma non si è costituito in giudizio, deducendo di non essere parte della Convenzione.

Authority, invece, ha formulato numerose eccezioni preliminari in merito alla legittimità e procedibilità della domanda di arbitrato e ha contestato integralmente nel merito le richieste avversarie.

Esaurita la fase istruttoria, e fallite le trattative per il componimento bonario della lite, il Collegio Arbitrale ha pronunciato il Lodo in data 2 marzo 2020, con "dissenting opinion" del Presidente.

Il Collegio: (a) ha dichiarato il difetto di legittimazione passiva del Comune di Parma; (b) ha respinto tutte le eccezioni preliminari sollevate da Authority; (c) ha stabilito l'effettiva sussistenza di uno squilibrio del piano economico finanziario; (d) ha, dunque, dichiarato il diritto di Ponte Nord ad ottenere il riequilibrio del PEF; (e) ha escluso di poter emettere un Lodo ex art.2932 c.c., ma ha comunque quantificato l'entità del valore di riequilibrio del PEF nei seguenti termini alternativi: € 1.445.070, ove la concessione sia prorogata per ulteriori 8 anni; € 2.605,906, ove tale proroga non intervenga; (f) ha ritenuto sussistente il diritto di Ponte Nord ad esercitare il recesso, laddove non intervenga il riequilibrio del PEF, quantificando il € 4.255.323,00 il relativo indennizzo.

La decisione presta il fianco a numerose censure, la maggior parte delle quali ben sintetizzate nella opinione difforme del Presidente. Authority, dunque, con atto di citazione notificato il 16 giugno 2020, ha impugnato la pronuncia – della quale si è anche chiesta la sospensione in via cautelare - dinanzi la Corte di Appello di

Bologna. La controversia è stata iscritta al RG 873/2020 e Ponte Nord si è ritualmente costituita. Il giudizio è stato definito con la sentenza n. 60/2023, pubblicata in data 10 gennaio 2023 con la quale, in accoglimento dell'impugnazione proposta da Authority, è stata dichiarata la nullità del lodo sottoscritto in Reggio Emilia il 2 marzo 2020, con compensazione delle spese legali e delle spese di arbitrato.

Successivamente, con atto di citazione notificato in data 7 aprile 2023, Ponte Nord ha convenuto in giudizio Authority e il Comune di Parma, dichiarando di voler riassumere avanti il Tribunale di Parma la causa precedentemente promossa in sede arbitrale, volta ad ottenere l'accertamento della legittimità del recesso operato da Ponte Nord dalla convenzione stipulata tra le parti in data 26 febbraio 2007 e la conseguente la condanna di STU e del Comune di Parma a "indennizzare" Ponte Nord. A detta di Ponte Nord tale accertamento, con conseguente condanna, sarebbero già stati pronunciati dal Collegio Arbitrale nel lodo arbitrale del 2 marzo 2020, annullato, su istanza di STU, con sentenza della Corte di Appello di Bologna. Sulla base di tali premesse, che pongono una serie di questioni preliminari e di rito, Ponte Nord reitera le domande promosse in sede arbitrale e chiede l'accertamento della legittimità, ex art. 143, comma 8, del d.lgs. n. 79/2006 e art. 28 della Convenzione, dell'intervenuto recesso di Ponte Nord dalla Convenzione, con condanna delle convenute al pagamento di cui al combinato disposto degli artt. 28 e 25 della Convenzione, della somma di euro 8.154.733.

In via subordinata Ponte Nord ribadisce la domanda già rigettata dal lodo arbitrale e chiede la condanna di STU e/o per essa del Comune di Parma ad acconsentire, per quanto necessario, alla revisione del Piano Economico Finanziario nella misura accertata e necessaria per consentire il riequilibrio economico-finanziario della Concessione, con conseguente aggiornamento del PEF ovvero con pronunzia che ne tenga luogo (ex art. 2932 c.c.) e, in ogni caso, l'accertamento del diritto di Ponte Nord S.p.A. ad ottenere, sin dalla data di emissione del certificato di collaudo, vale a dire sin dal 1° ottobre 2013, il rilascio delle Garanzie di cui agli artt. 3 (Prezzo) e 14 (Collaudi) della Convenzione. L'attrice chiede infine l'accertamento e la conseguente condanna al risarcimento di ogni (ulteriore) danno derivante a Ponte Nord dal ritardo nell'acconsentire tempestivamente al riequilibrio e/o dalla conseguente impossibilità di realizzare tempestivamente le opere contemplate dal piano. Authority si è tempestivamente costituita in giudizio, eccependo l'irritualità della riassunzione del giudizio arbitrale, travolto dalla declaratoria di nullità del lodo, e l'inutilizzabilità nel nuovo giudizio del lodo e della CTU svolta in sede arbitrale. Nel merito, Authority ha chiesto il rigetto di tutte le domande di Ponte Nord, in quanto infondate in fatto e in diritto, e comunque non provate, per motivi dettagliatamente esposti.

Il contenzioso è quindi ripartito nuovamente dal primo grado, sulla base delle medesime questioni.

Con provvedimento comunicato alle parti in data 28 febbraio 2024, il Giudice ha disposto una Consulenza Tecnica d'Ufficio, stabilendo l'udienza per il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito al 27 marzo 2024 e termine per il deposito della CTU al 16 ottobre 2024. La società ha individuato e nominato il proprio consulente di parte, e sono in corso le attività della CTU.

Dal punto di vista contabile, è stato mantenuto invariato l'accantonamento effettuato nei precedenti esercizi per Euro 3 milioni. Nonostante i pareri legali abbiano definito il rischio di soccombenza come "possibile" e non "probabile", si è ritenuto a titolo prudenziale di mantenere tale accantonamento specifico, che era stato quantificato sulla base delle risultanze del lodo arbitrale, il quale aveva stabilito l'entità del disequilibrio in 1.445.070 Euro in caso di proroga della concessione e in 2.605.906 in assenza di proroga, e aveva quantificato l'eventuale indennizzo per il concessionario in caso di recesso in Euro 4.255.323 Euro.

Contenziosi con la F.lli Manghi

Con atto di citazione notificato in data 13 marzo 2019, la F.lli Manghi S.r.l. in liquidazione e concordato preventivo ha convenuto Authority STU dinanzi al Tribunale Civile di Bologna, onde sentirla condannare al

pagamento di € 7.600.475,53, oltre interessi e spese di giudizio, quale pagamento di n.24 riserve relative al contratto di appalto del 15 febbraio 2011, n. rep. 34150, avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto EFSA. Si è costituita in giudizio Authority STU, chiedendo l'integrale rigetto della domanda.

Con ordinanza del 7 luglio 2020 il Tribunale ha ammesso la CTU richiesta da parte attrice, tenendo conto delle indicazioni offerte dalla convenuta.

Il termine per il deposito della CTU, originariamente fissato al 14 giugno 2021, a seguito di diverse istanze di proroga presentate dal CTU, giustificate anche dal tentativo di trovare una soluzione transattiva della questione (poi non raggiunta), veniva rinviato al 15 gennaio 2024. Il Giudice fissava altresì l'udienza del 25 gennaio 2024 per precisazione delle conclusioni. La CTU definitiva veniva depositata in data 15 gennaio 2024 e con essa il CTU, in estrema sintesi, concludeva per la disapplicazione della penale per Euro 735.049,31 e riconosceva riserve per Euro 658.104,12.

Il CTU, in definitiva, ha stabilito che siano riconosciute alla Manghi circa il 10% delle pretese, non riconoscendo la legittimità delle penali applicate, e ha accolto accoglie parzialmente la richiesta risarcitoria della Authority, facendo salve parte delle detrazioni operate al conto finale.

La causa è quindi stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui al 190 c.p.c., con decorrenza dal 18 aprile 2024.

La società ha in corso, da diversi anni, un altro contenzioso nei confronti della F.Ili Manghi: la F.Ili Manghi, infatti, nel 2015 questa aveva notificato un decreto ingiuntivo per circa 700.000 euro, provvisoriamente esecutivo, successivamente alla pubblicazione dell'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis nel Registro Imprese, quindi in spregio alle previsioni del medesimo articolo, a cui aveva fatto seguito un pignoramento (poi riconosciuto illegittimo) sui beni immobiliari della società. Nel marzo del 2018 il tribunale di Parma ha revocato il decreto ingiuntivo dichiarando la propria incompetenza con condanna alla rifusione delle spese di lite in favore di Authority. La causa è stata riassunta dalla Manghi presso il Tribunale delle Imprese di Bologna, ove Authority per mezzo dei suoi legali ha fatto valere le ragioni che l'hanno indotta a non effettuare i pagamenti richiesti dalla controparte. L'udienza di precisazione delle conclusioni si è tenuta il 19 settembre 2019. Tuttavia, con ordinanza del 25 maggio 2020 il Tribunale di Bologna ha sollevato d'ufficio regolamento di competenza in Cassazione, sospendendo la causa pendente. Il ricorso è stato respinto e la competenza del Tribunale di Bologna è stata confermata. Nel frattempo, a detto giudizio è stato riunito un altro contenzioso che vede la Società opporre la richiesta di pagamento avanzata dalla Banca cessionaria del credito (nella specie: FINO 2 Securitisation Srl). Detto contenzioso, originato davanti al Tribunale di Parma, è confluito nel contenzioso già pendente tra la società e il concordato F.Ili Manghi in quanto ha ad oggetto le medesime fatture e, come si è detto, vede la Società destinataria della richiesta di pagamento sia da parte di F. Ili Manghi (cedente) che da parte della Banca (cessionario). Il Giudice di Bologna, tuttavia, con provvedimento del 13 gennaio 2022 ha ritenuto che il secondo procedimento (STU vs. FINO2) non andasse riassunto immediatamente nell'ambito del procedimento pendente avanti a lui (STU vs. Manghi) bensì andasse creato un fascicolo a parte avanti a un nuovo Giudice, dando poi la possibilità a tale Giudice di pronunciarsi sulla riunione dei procedimenti. Finalmente, con provvedimento del 29 settembre 2022, il nuovo Giudice ha accolto la tesi di Authority (ovvero ha ritenuto che vi siano validi motivi per riunire le due cause) quindi la causa R.G. 343/2022 che ci vede opposti a Fino 2 è stata definitivamente riunita a quella precedentemente instaurata che ci vede opposti alla F.Ili Manghi, ovvero R.G. 6440/2018.

Il giudice ha concesso i termini per le memorie istruttorie alle sole parti che erano coinvolte nella causa R.G. 343/2022 e assegnato la decorrenza dal 10 ottobre 2022 e quindi la causa è stata trattenuta in decisione il 16 maggio 2024. Si tratta di un giudizio intimamente connesso con la causa relativa alle riserve, avendo ad

oggetto in parte le medesime somme, e il Giudice ha ammesso il deposito degli atti e dei documenti relativi all'opposizione al decreto ingiuntivo nel procedimento relativo alle riserve.

Albertini / Prof Avv. Ruffolo

Nel corso dell'esercizio 2023 è stato versato quanto dovuto alla controparte sulla base dell'ordinanza del Giudice per un importo complessivo di Euro 98.372, con utilizzo dell'accantonamento presente in bilancio. E' pervenuta una richiesta di ulteriori somme da parte dell'Impresa Albertini, a mezzo pec, alla quale la società ha risposto contestando ogni pretesa per mezzo del suo Avvocato.

Rimanenze di magazzino

Il Liquidatore evidenzia che i valori contabili di iscrizione delle proprietà immobiliari iscritti tra le rimanenze sono supportati integralmente da valutazioni peritali effettuate ciclicamente da esperti indipendenti, che tengono in considerazione altresì la possibilità che tali asset possano essere retrocessi al Comune di Parma per perseguire finalità sociali; purtuttavia la recuperabilità dei valori iscritti presenta profili di significativa incertezza nei tempi e nel quantum, propri di qualunque scenario previsionale influenzabile dall'andamento di variabili di scenario non controllabili da parte della Società.

[1] Verbale di assemblea ordinaria del 13 luglio 2023

Principi contabili

Il bilancio 31 dicembre 2023, essendo un bilancio intermedio di liquidazione, è stato redatto secondo i criteri di valutazione previsti dalla normativa civilistica, interpretati e integrati dai principi emessi dall'Organismo italiano di contabilità e, in particolare, facendo riferimento a quanto disposto dal documento OIC n.5.

I principi generali sulla redazione del bilancio di esercizio di cui all'art. 2423-bis del Codice Civile, subiscono le seguenti modifiche:

- il principio del going concern non è più valido;
- si continuano a iscrivere gli accantonamenti ed i fondi per rischi e oneri che corrispondono a passività da estinguere;
- i costi relativi all'utilizzo dei servizi si continuano a rilevare in relazione al periodo di fruizione dei servizi stessi;
- gli oneri e i proventi finanziari e gli oneri tributari si continuano a rilevare in base alla loro competenza economica.

La società ha stanziato il fondo costi e oneri di liquidazione nel corso dell'esercizio 2022 per euro 1.800.000; nel corso del 2023 tale fondo è stato utilizzato per euro 724.150.

Informazioni sui fatti di rilievo

OPERAZIONI DI RIMOZIONE DI MATERIALE CONTENENTE AMIANTO SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

Nel corso del 2023 sono iniziati e conclusi gli importantissimi lavori di rimozione di materiali contenenti amianto sul tetto di fabbricato sito nell'ex mercato del bestiame aggiudicati dall'impresa Ecovallo con sede in via Angelo Rubino, 53- 84078 Vallo della Lucania, che ha offerto un prezzo di € 140.723,09 oltre oneri della

sicurezza pari a € 42.286,05., così come sono stati conclusi i lavori presso porzione della copertura del fabbricato denominato ex scalo merci in Viale Fratti con aggiudicazione alla Astra S.Cons.asrl per € 101.737,71, di cui 94.937,04 € per lavori e 6.800,67 € per ogni oneri della sicurezza.

VENDITA TERRENI EDIFICABILI

Il sottoscritto liquidatore nel corso del 2023 ha ceduto due porzioni di terreno (una con trasferimento formale della proprietà mentre l'altra al momento solo aggiudicata) attraverso apposita asta pubblica, ad unico incanto, ed in particolare:

Si tratta di un terreno ubicato in Parma così identificato:

-Sez. C Foglio 40- part. 265 per un totale complessivo di mq. 4.904

Destinazione urbanistica:

Tale terreno ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Parma con destinazione urbanistica prevista zona attrezzature annonarie.

L'importo a base d'asta era di euro 322.000,00 (euro trecentoventiduemila/00) come da perizia dell'Agenzia del Territorio di Parma.

L'asta è stata aggiudicata dalla società Zampieri Real Estate srl, società unipersonale, con sede legale in Roma (RM) Via Lima n. 41, capitale sociale euro 2.000.000,00 i.v. codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 16326831001 al prezzo di euro 322.100,00 (trecentoventiduemilacenti/00) oltre IVA di legge.

A seguito dei controlli effettuati ed a conclusione delle verifiche eseguite, STT ha dichiarato efficace l'aggiudicazione, di cui sopra, ed in data 12 settembre 2023, presso il notaio dott. Carlo Maria Canali, si è proceduto con la definitiva cessione dell'area con atto rep. 80274 – raccolta n. 35686.

CONTENZIOSI DI RILIEVO IN ESSERE

Si ricorda che il precedente amministratore dott. Luigi Bussolati nel bilancio chiuso al 31.12.2021 così riportava in merito agli ammanchi fraudolenti di denaro:

“Alla fine del mese di febbraio 2021 sono emerse sospette movimentazioni relative a ripetuti prelievi da uno dei conti correnti della società.

Da successive verifiche emergeva che tali prelievi corrispondevano ad accrediti su una carta prepagata intestata ad un dipendente della società.

Inoltre, dai controlli effettuati emergeva che gli estratti di conto corrente cartacei riceviti presso la società erano stati alterati e non riportavano le operazioni di prelievo sopra citate.

Dopo ulteriori controlli l'Amministratore Unico riscontrava che, anche per la società ALFA Srl (incorporata in STT nel novembre 2018) negli anni 2016, 2017 e 2018 erano stati fraudolentemente effettuati bonifici a favore del medesimo dipendente.

Anche in questo caso gli estratti conto rinvenuti presso la sede ed utilizzati per le registrazioni contabili erano stati contraffatti per nascondere gli ammanchi.

Il resoconto degli ammanchi è stato dettagliatamente riportato nella nota integrativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, che qui si riassumono per totali:

- ammanchi rilevati in capo ad ALFA Srl euro 193.685

- ammanchi rilevati in capo a STT Holding euro 65.043.

Ad esito delle verifiche effettuate la società ha avviato un provvedimento di sospensione cautelare del dipendente coinvolto e successivamente ha provveduto al licenziamento.

L'amministratore, al fine di recuperare le somme indebitamente distratte dal patrimonio della società, ha affidato a due studi legali il mandato ad agire giudizialmente sia nei confronti del dipendente resosi responsabile dei prelievi fraudolenti per individuare eventuali beni aggredibili o su cui poter richiedere l'esecuzione di provvedimenti cautelari, sia nei confronti degli istituti di credito coinvolti al fine di accertare eventuali responsabilità civili e/o contrattuali nell'attività distrattiva e, in caso positivo, di agire verso gli stessi. ”

Il sottoscritto liquidatore, nel merito ha intrapreso tre cause nei confronti del sig. Giuseppe Capotorto e dell'Istituto di credito Banca Reale, con cause affidate allo studio Scotti di Parma che così relaziona:

- Trib. Parma (STT/Capotorto) RG 945/2023
Dopo l'assunzione dell'interrogatorio formale del Sig. Capotorto, è stata fissata la udienza di discussione finale per il 30/1/2025 con termine per il deposito di note conclusive fino al 20/1/2025;
- Trib. Torino (STT/Banca Reale) RG 5716/2024
E' stato notificato l'atto di citazione ed è pendente il termine per la costituzione in giudizio di parte convenuta; Allo stato la prima udienza è fissata per il 15/10/2024.

La causa intrapresa nei confronti di Banca Intesa è stata affidata all'Avv. Giacomo Malmesi il quale così relaziona:

la causa promossa da STT Holding s.p.a. nei confronti di Intesa Sanpaolo s.p.a. (Trib. Parma n. 273/2024 RG dott.ssa Ferrari) controparte si è costituita in giudizio chiedendo, nel merito, il rigetto delle nostre domande e, in via preliminare di rito, la chiamata in causa del terzo dott. Capotorto Giuseppe.

Il Giudice ha quindi autorizzato la chiamata del terzo e, conseguentemente, ha differito la prima udienza al 01 ottobre 2024 ore 10:00 in modo da consentire alla convenuta di provvedere alla citazione del dott. Capotorto nei termini di legge.

Intesa Sanpaolo s.p.a. ha quindi provveduto alla notifica dell'atto di citazione del terzo al dott. Capotorto, il quale ad oggi non si è ancora costituito in giudizio.

Sintesi delle società controllate

Area Stazione Spa

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) 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.

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 AMCO) 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.

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.

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 dell'Advisor, 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.

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, la Società ha soddisfatto tutti i Creditori Non Aderenti e raggiunto con STT 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 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 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 "Intervento Banchini" (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 escussione da parte di quest'ultima della controgaranzia rilasciata nell'interesse di Area Stazione da STT, 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 permuta originariamente alla famiglia Banchini ed ora a STT.

- in data 31 Luglio 2019 è stato assegnata, a seguito di apposito Bando di gara, la Concessione Decennale di gestione 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 SPA di Lodi, risultata assegnataria della gara, è stato disdettato dalla medesima società (nel frattempo divenuta STAR MOBILITY SPA), con PEC del 20.01.2022. La Società, 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 mirata a ridefinire parzialmente i termini di pagamento del canone contrattuale. La Società 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 SPA.

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.

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.

All'esito di tale valutazione peritale, completata nel marzo 2023, 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. 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 Piano e quello di Asseverazione.

Nei primi mesi del 2024 sono seguiti numerosi confronti, per aggiornare la situazione di partenza del Piano, per rispondere alle numerose puntuali 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.

L'auspicio condiviso con AMCO a giugno 2023, di arrivare cioè ad avere il Piano in bozza definitiva entro l'ottobre successivo, si è rivelato di difficile raggiungimento. I tempi ipotizzati per la necessaria condivisione e la successiva asseverazione, avrebbero dovuto portare a sottoscrivere il nuovo accordo entro il 2023, permettendo la conseguente convocazione dell'assemblea dei soci per l'approvazione del Bilancio 2022, così come a seguire quella del Bilancio 2023. A 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.

Authority Spa in liquidazione

Le attività operative in capo alla società sono sostanzialmente concluse, mentre rimane la rilevante attività di gestione dei contenziosi in essere, a cui si affianca il mantenimento e le attività necessarie alla valorizzazione degli asset immobiliari ancora in carico alla società.

Si ricorda che nell'esercizio 2022 erano stati definiti due contenziosi, in particolare quello relativo alla Scuola Europea, particolarmente articolato e complesso, e una vertenza che vedeva coinvolta EFSA.

Anche nel corso del 2022 è rimasto in vigore il contratto di comodato d'uso relativo al Campo sportivo Aldo Notari (cosiddetto "Quadrifoglio"), in favore del Comune di Parma.

Per quanto riguarda la Scuola Ex Saffi di Via Pascoli, in data 30 dicembre 2022, con atto notarile stipulato con il Comune di Parma e con la controllante STT Holding, è stata convenuta la risoluzione dell'originale contratto di compravendita della Scuola Ex Saffi di Via Pascoli stipulato in data 4 novembre 2010, con l'effetto di riportare tale bene nell'ambito del patrimonio Comunale. L'atto era subordinato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti competenti (trattandosi di immobile "tutelato"), condizione che è stata verificata con atto ricognitivo del 5 aprile 2023; a far fede da tale data, pertanto, l'immobile non risulta più di proprietà della società. La risoluzione del contratto di compravendita ha comportato il venir meno anche dell'obbligo di pagamento del relativo prezzo, che era stato accollato da STT Holding con accollo liberatorio nel 2014, e pertanto risultava tra i debiti di tale società. Tale operazione era stata espressamente autorizzata dal Consiglio Comunale nell'ambito della definizione della vertenza in essere con l'Ati Co.ge. – Unieco, e rappresenta l'ultimo passaggio a chiusura di tale lunga ed estremamente complessa vicenda. Dal punto di vista del bilancio, questa ha comportato la rilevazione di un componente positivo controbilanciato da una riduzione delle rimanenze di pari importo, e una riduzione del debito verso la controllante STT Holding per il medesimo importo. La restituzione dell'immobile rappresenta un altro importate passaggio nel processo liquidatorio della società, e ha consentito al Comune di Parma di poter disporre in modo definitivo ed assoluto di tale bene.

Nel corso dell'esercizio sono proseguiti incontri e colloqui con soggetti istituzionali e privati finalizzati alla migliore collocazione e valorizzazione dei due lotti di terreno edificabile, ricompresi nel sub ambito 04S5, Comparto Nord Parco Ducale, Viale Piacenza – Area campo sportivo F.lli Cervi ed identificati nel NCT del Comune di Parma al Foglio 2 mappali 965- 966. Sempre in ottica di valorizzazione di tale area e in esecuzione di quanto previsto in sede di assegnazione di tale area ad Authority, è stato commissionato uno studio di fattibilità ed è stata presentata, in data 14/12/2023, una Osservazione al PUG del Comune di Parma, sempre in tale ottica. Anche nel corso del corrente esercizio, sono procedute le interlocuzioni ed attualmente è in corso un approfondimento di natura giuridica.

Per quanto riguarda il Ponte Nord, le opere fredde oggetto della concessione sono state concluse e interamente collaudate nel corso del 2014. Mentre è pendente il contenzioso con il concessionario Ponte Nord S.p.a. di cui si dirà meglio nella sezione relativa ai contenziosi, restano comunque sospesi i lavori di edificazione del sub ambito di trasformazione 22S19 per la realizzazione di un edificio direzionale pubblico e residenze temporanee di proprietà del concessionario.

Aggiornamento contenziosi in essere

Contenzioso Ponte Nord

Con atto notificato in data 23 giugno 2016, Ponte Nord S.p.A. ha iniziato un procedimento arbitrale nei confronti di Authority STU e del Comune di Parma, in riferimento alle vicende della Convenzione sottoscritta il 20 febbraio 2009 e avente ad oggetto la realizzazione di un'opera pubblica denominata "Ponte Nord", oltre ad alcuni lavori (c.d. Opere Calde) da realizzare in regime di concessione. Ponte Nord ha chiesto, in estrema sintesi: (a) lo svincolo delle garanzie prestate ad Authority; (b) la revisione del piano economico e finanziario con determinazione delle misure di riequilibrio; (c) la condanna delle convenute ad acconsentire al riequilibrio medesimo; (d) il risarcimento dei danni.

In corso di causa, Ponte Nord ha inoltre formulato “recesso condizionato” dalla Convenzione (da considerarsi operante solo in caso di mancato riequilibrio entro il dicembre 2020), con conseguente condanna delle convenute al pagamento dell’indennizzo calcolato ai sensi dell’art.28 della Convenzione.

Il Comune di Parma non si è costituito in giudizio, deducendo di non essere parte della Convenzione.

Authority, invece, ha formulato numerose eccezioni preliminari in merito alla legittimità e procedibilità della domanda di arbitrato e ha contestato integralmente nel merito le richieste avversarie.

Esaurita la fase istruttoria, e fallite le trattative per il componimento bonario della lite, il Collegio Arbitrale ha pronunciato il Lodo in data 2 marzo 2020, con “dissenting opinion” del Presidente.

Il Collegio: (a) ha dichiarato il difetto di legittimazione passiva del Comune di Parma; (b) ha respinto tutte le eccezioni preliminari sollevate da Authority; (c) ha stabilito l’effettiva sussistenza di uno squilibrio del piano economico finanziario; (d) ha, dunque, dichiarato il diritto di Ponte Nord ad ottenere il riequilibrio del PEF; (e) ha escluso di poter emettere un Lodo ex art.2932 c.c., ma ha comunque quantificato l’entità del valore di riequilibrio del PEF nei seguenti termini alternativi: € 1.445.070, ove la concessione sia prorogata per ulteriori 8 anni; € 2.605,906, ove tale proroga non intervenga; (f) ha ritenuto sussistente il diritto di Ponte Nord ad esercitare il recesso, laddove non intervenga il riequilibrio del PEF, quantificando il € 4.255.323,00 il relativo indennizzo.

La decisione presta il fianco a numerose censure, la maggior parte delle quali ben sintetizzate nella opinione difforme del Presidente. Authority, dunque, con atto di citazione notificato il 16 giugno 2020, ha impugnato la pronuncia – della quale si è anche chiesta la sospensione in via cautelare - dinanzi la Corte di Appello di Bologna. La controversia è stata iscritta al RG 873/2020 e Ponte Nord si è ritualmente costituita. Il giudizio è stato definito con la sentenza n. 60/2023, pubblicata in data 10 gennaio 2023 con la quale, in accoglimento dell’ impugnazione proposta da Authority, è stata dichiarata la nullità del lodo sottoscritto in Reggio Emilia il 2 marzo 2020, con compensazione delle spese legali e delle spese di arbitrato.

Successivamente, con atto di citazione notificato in data 7 aprile 2023, Ponte Nord ha convenuto in giudizio Authority e il Comune di Parma, dichiarando di voler riassumere avanti il Tribunale di Parma la causa precedentemente promossa in sede arbitrale, volta ad ottenere l’accertamento della legittimità del recesso operato da Ponte Nord dalla convenzione stipulata tra le parti in data 26 febbraio 2007 e la conseguente la condanna di STU e del Comune di Parma a “indennizzare” Ponte Nord. A detta di Ponte Nord tale accertamento, con conseguente condanna, sarebbero già stati pronunciati dal Collegio Arbitrale nel lodo arbitrale del 2 marzo 2020, annullato, su istanza di STU, con sentenza della Corte di Appello di Bologna. Sulla base di tali premesse, che pongono una serie di questioni preliminari e di rito, Ponte Nord reitera le domande promosse in sede arbitrale e chiede l’accertamento della legittimità, ex art. 143, comma 8, del d.lgs. n. 79 163 /2006 e art. 28 della Convenzione, dell’intervenuto recesso di Ponte Nord dalla Convenzione, con condanna delle convenute al pagamento di cui al combinato disposto degli artt. 28 e 25 della Convenzione, della somma di euro 8.154.733.

In via subordinata Ponte Nord ribadisce la domanda già rigettata dal lodo arbitrale e chiede la condanna di STU e/o per essa del Comune di Parma ad acconsentire, per quanto necessario, alla revisione del Piano Economico Finanziario nella misura accertata e necessaria per consentire il riequilibrio economico-finanziario della Concessione, con conseguente aggiornamento del PEF ovvero con pronunzia che ne tenga luogo (ex art. 2932 c.c.) e, in ogni caso, l’accertamento del diritto di Ponte Nord S.p.A. ad ottenere, sin dalla data di emissione del certificato di collaudo, vale a dire sin dal 1° ottobre 2013, il rilascio delle Garanzie di cui agli artt. 3 (Prezzo) e 14 (Collaudi) della Convenzione. L’attrice chiede infine l’accertamento e la conseguente condanna al risarcimento di ogni (ulteriore) danno derivante a Ponte Nord dal ritardo nell’acconsentire tempestivamente al riequilibrio e/o dalla conseguente impossibilità di realizzare tempestivamente le opere

contemplate dal piano. Authority si è tempestivamente costituita in giudizio, eccependo l'irritualità della riassunzione del giudizio arbitrale, travolto dalla declaratoria di nullità del lodo, e l'inutilizzabilità nel nuovo giudizio del lodo e della CTU svolta in sede arbitrale. Nel merito, Authority ha chiesto il rigetto di tutte le domande di Ponte Nord, in quanto infondate in fatto e in diritto, e comunque non provate, per motivi dettagliatamente esposti.

Il contenzioso è quindi ripartito nuovamente dal primo grado, sulla base delle medesime questioni; dal punto di vista contabile, è stato mantenuto invariato l'accantonamento effettuato nei precedenti esercizi per Euro 3 milioni.

Con provvedimento comunicato alle parti in data 28 febbraio 2024, il Giudice ha disposto una Consulenza Tecnica d'Ufficio, stabilendo l'udienza per il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito al 27 marzo 2024 e termine per il deposito della CTU al 16 ottobre 2024. La società ha individuato e nominato il proprio consulente di parte, e sono in corso le attività della CTU.

Contenziosi con la F.Ili Manghi

Con atto di citazione notificato in data 13 marzo 2019, la F.Ili Manghi S.r.l. in liquidazione e concordato preventivo ha convenuto Authority STU dinanzi al Tribunale Civile di Bologna, onde sentirla condannare al pagamento di € 7.600.475,53, oltre interessi e spese di giudizio, quale pagamento di n.24 riserve relative al contratto di appalto del 15 febbraio 2011, n. rep. 34150, avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto EFSA. Si è costituita in giudizio Authority STU, chiedendo l'integrale rigetto della domanda.

Con ordinanza del 7 luglio 2020 il Tribunale ha ammesso la CTU richiesta da parte attrice, tenendo conto delle indicazioni offerte dalla convenuta.

Il termine per il deposito della CTU, originariamente fissato al 14 giugno 2021, a seguito di diverse istanze di proroga presentate dal CTU, giustificate anche dal tentativo di trovare una soluzione transattiva della questione (poi non raggiunta), veniva rinviato al 15 gennaio 2024. Il Giudice fissava altresì l'udienza del 25 gennaio 2024 per precisazione delle conclusioni. La CTU definitiva veniva depositata in data 15 gennaio 2024 e con essa il CTU, in estrema sintesi, concludeva per la disapplicazione della penale per Euro 735.049,31 e riconosceva riserve per Euro 658.104,12.

Il CTU, in definitiva, ha stabilito che siano riconosciute alla Manghi circa il 10% delle pretese, non riconoscendo la legittimità delle penali applicate, e ha accolto accoglie parzialmente la richiesta risarcitoria della Authority, facendo salve parte delle detrazioni operate al conto finale.

La causa è quindi stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui al 190 c.p.c., con decorrenza dal 18 aprile 2024.

La società ha in corso, da diversi anni, un altro contenzioso nei confronti della F.Ili Manghi: la F.Ili Manghi, infatti, nel 2015 questa aveva notificato un decreto ingiuntivo per circa 700.000 euro, provvisoriamente esecutivo, successivamente alla pubblicazione dell'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis nel Registro Imprese, quindi in spregio alle previsioni del medesimo articolo, a cui aveva fatto seguito un pignoramento (poi riconosciuto illegittimo) sui beni immobiliari della società. Nel marzo del 2018 il tribunale di Parma ha revocato il decreto ingiuntivo dichiarando la propria incompetenza con condanna alla rifusione delle spese di lite in favore di Authority. La causa è stata riassunta dalla Manghi presso il Tribunale delle Imprese di Bologna, ove Authority per mezzo dei suoi legali ha fatto valere le ragioni che l'hanno indotta a non effettuare i pagamenti richiesti dalla controparte. L'udienza di precisazione delle conclusioni si è tenuta il 19 settembre 2019. Tuttavia, con ordinanza del 25 maggio 2020 il Tribunale di Bologna ha sollevato d'ufficio

regolamento di competenza in Cassazione, sospendendo la causa pendente. Il ricorso è stato respinto e la competenza del Tribunale di Bologna è stata confermata. Nel frattempo, a detto giudizio è stato riunito un altro contenzioso che vede la Società opporre la richiesta di pagamento avanzata dalla Banca cessionaria del credito (nella specie: FINO 2 Securitisation Srl). Detto contenzioso, originato davanti al Tribunale di Parma, è confluito nel contenzioso già pendente tra la società e il concordato F.lli Manghi in quanto ha ad oggetto le medesime fatture e, come si è detto, vede la Società destinataria della richiesta di pagamento sia da parte di F.lli Manghi (cedente) che da parte della Banca (cessionario). Il Giudice di Bologna, tuttavia, con provvedimento del 13 gennaio 2022 ha ritenuto che il secondo procedimento (STU vs. FINO2) non andasse riassunto immediatamente nell'ambito del procedimento pendente avanti a lui (STU vs. Manghi) bensì andasse creato un fascicolo a parte avanti a un nuovo Giudice, dando poi la possibilità a tale Giudice di pronunciarsi sulla riunione dei procedimenti. Finalmente, con provvedimento del 29 settembre 2022, il nuovo Giudice ha accolto la tesi di Authority (ovvero ha ritenuto che vi siano validi motivi per riunire le due cause) quindi la causa R.G. 343/2022 che ci vede opposti a Fino 2 è stata definitivamente riunita a quella precedentemente instaurata che ci vede opposti alla F.lli Manghi, ovvero R.G. 6440/2018.

Il giudice ha concesso i termini per le memorie istruttorie alle sole parti che erano coinvolte nella causa R.G. 343/2022 e assegnato la decorrenza dal 10 ottobre 2022 e quindi la causa è stata trattenuta in decisione il 16 maggio 2024. Si tratta di un giudizio intimamente connesso con la causa relativa alle riserve, avendo ad oggetto in parte le medesime somme, e il Giudice ha ammesso il deposito degli atti e dei documenti relativi all'opposizione al decreto ingiuntivo nel procedimento relativo alle riserve.

Albertini / Prof. Avv. Ruffolo

Nel corso dell'esercizio 2023 è stato versato quanto dovuto alla controparte sulla base dell'ordinanza del Giudice per un importo complessivo di Euro 98.372, con utilizzo dell'accantonamento presente in bilancio. E' pervenuta una richiesta di ulteriori somme da parte dell'Impresa Albertini, a mezzo pec, alla quale la società ha risposto contestando ogni pretesa per mezzo del suo Avvocato.

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 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 quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene.

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.

Partecipazioni

Le partecipazioni in società controllate sono state valutate secondo il metodo del costo, comprensivo degli oneri accessori; il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione o del valore attribuito ai beni conferiti.

Il costo come sopra determinato viene ridotto in caso si accertino perdite durevoli di valore; qualora vengano meno i motivi della rettifica effettuata, il valore della partecipazione è ripristinato nel limite del costo di acquisizione.

Nel caso in cui dai bilanci delle società controllate emerga una situazione di patrimonio netto negativo, la Società, oltre a svalutare integralmente il valore della partecipazione, accantona in un apposito fondo il proprio impegno relativo al ripianamento integrale delle perdite.

Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della Società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti al costo di acquisto e viene ridotto solo per eventuali perdite permanenti di valore. Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione.

Per i titoli, precedentemente svalutati, essendo venute meno le ragioni che avevano reso necessario la riduzione di valore, si è proceduto a una rivalutazione del titolo in base ai medesimi criteri utilizzati in precedenza per la svalutazione. Tale processo di ripristino di valore non può superare il costo originario ed è stato attuato solamente in funzione del riassorbimento di svalutazioni effettuate in precedenza.

I titoli che sono stati venduti nell'esercizio successivo sono stati classificati nell'attivo circolante.

Crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati iscritti sulla base del loro presumibile valore di realizzo.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al valore di presumibile realizzo, determinato in base alle perizie predisposte da professionisti esterni o tenuto conto delle trattative in essere con terze parti, inferiore al relativo valore contabile.

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, appositamente convertiti in valuta nazionale quando trattasi di conti in valuta estera.

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Fondo per costi e oneri di liquidazione

Tra i fondi per rischi e oneri è esposto il " Fondo per costi e oneri di liquidazione" la cui funzione è quella di iscrivere l'ammontare complessivo dei costi e oneri che si prevede di sostenere per tutta la durata della liquidazione, al netto dei proventi che si prevede di conseguire.

L'iscrizione iniziale del "Fondo per costi e oneri di liquidazione" costituisce una deviazione dai principi contabili applicabili al bilancio ordinario di esercizio che è giustificata dalla natura straordinaria del bilancio di liquidazione. Tale fondo figura tra le passività di tutti i bilanci intermedi di liquidazione fino alla sua completa estinzione. La contropartita contabile alla sua costituzione non è iscritta nel conto economico ma è invece compresa nel conto "rettifiche di liquidazione" del patrimonio netto.

Se, dopo la redazione dell'inventario iniziale, emergono nuove attività e passività iniziali prima non rilevate, occorre effettuare le opportune rettifiche contabili che portano ad una modifica del Patrimonio Netto iniziale di liquidazione.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

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

Dividendi

I dividendi sono contabilizzati secondo il principio di competenza economica, al sorgere del relativo diritto alla riscossione, ai sensi dell'OIC 21.

Altre informazioni

Si precisa che la società non redige il bilancio consolidato perché non supera i parametri previsti dal D.Lgs.127/91.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	136.564	32.972.359	33.108.923
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	134.069		134.069
Valore di bilancio	2.495	32.972.359	32.974.854
Variazioni nell'esercizio			
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	(586)	-	(586)
Ammortamento dell'esercizio	1.458		1.458
Totale variazioni	(872)	-	(872)
Valore di fine esercizio			
Costo	134.345	32.972.359	33.106.704
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	132.722		132.722
Valore di bilancio	1.623	32.972.359	32.973.982

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	25.616	2.112	108.836	136.564
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.616	2.112	106.341	134.069
Valore di bilancio	-	-	2.495	2.495
Variazioni nell'esercizio				
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	(586)	(586)
Ammortamento dell'esercizio	-	-	1.458	1.458
Totale variazioni	-	-	(872)	(872)
Valore di fine esercizio				
Costo	25.616	2.112	106.617	134.345
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.616	2.112	104.994	132.722
Valore di bilancio	-	-	1.623	1.623

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Le partecipazioni nelle società del gruppo iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società. Il loro valore al 31/12/2023 ammonta complessivamente a Euro 0 (Euro 0 alla fine dell'esercizio precedente) in quanto le partecipazioni in essere Authority Spa in liquidazione e Area stazione Spa sono state completamente svalutate negli esercizi precedenti.

Gli altri titoli nella presente voce rappresentano un investimento duraturo da parte della Società; risultano iscritti al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione ai sensi dell'OIC 20.

	Altri titoli
Valore di inizio esercizio	
Costo	32.972.189
Valore di bilancio	32.972.189
Valore di fine esercizio	
Costo	32.972.189
Valore di bilancio	32.972.189

Altri titoli

I "Titoli" posseduti al 31 dicembre 2023 non hanno subito variazioni rispetto all'esercizio precedente e consistono in:

- 15.341.000 azioni Iren contabilizzate al valore netto di euro 1,1715 € per azione per un controvalore complessivo di euro 17.972.189;
- 300 quote del Fondo "Polaris Parma Social House" sottoscritte dalla Società nel 2010 per un valore di euro 50.000 per quota per un valore complessivo iscritto a bilancio di 15.000.000 €. Si evidenzia che il NAV (Net Asset Value) di ciascuna quota è pari a euro 50.000 euro come riportato dal rendiconto annuale 2018 redatto dalla Polaris SGR, quale società di gestione del Fondo PSH."

	31 dicembre 2022	incremento	decremento	31 dicembre 2023
Azioni IREN	17.972.189			17.972.189
Quote Fondo Parma Social House	15.000.000			15.000.000
	32.972.189			32.972.189

Si precisa che in entrambi i casi il valore di mercato è superiore a quello di iscrizione.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Il seguente prospetto evidenzia la formazione e la composizione dei crediti immobilizzati (art. 2427, punto 2 del Codice Civile), nonché gli importi con scadenza superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	170	170	170

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Totale crediti immobilizzati	170	170	170

Si precisa che la voce è composta esclusivamente da depositi cauzionali nei confronti di operatori italiani. La voce non si è movimentata nel corso dell'esercizio 2023.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Secondo tale metodo, il costo di acquisto o di sottoscrizione viene ridotto unicamente per perdite durevoli di valore realizzate dalle società controllate. Si segnala che tutte le perdite realizzate dalle controllate sono state considerate di natura durevole e pertanto le partecipazioni sono state conseguentemente svalutate.

Ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile, di seguito vengono riportate le informazioni relative alle partecipazioni in imprese controllate al 31 dicembre 2022 iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie:

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in %
Authority Spa In liquidazione	Parma	3.132.880	(807)	(8.407.341)	100,00%
Area Stazione Spa	Parma	120.000	(339.492)	(17.942.329)	100,00%

Per le società Authority Spa in liquidazione e Area Stazione Spa in liquidazione che presentano al 31 dicembre 2023 un patrimonio netto negativo, è stato contabilizzato nel passivo patrimoniale un fondo a copertura integrale delle relative perdite così suddiviso:

- euro 8.857.340 per quanto riguarda la controllata Authority Spa in liquidazione;
- euro 17.942.329 per quanto riguarda la controllata Area Stazione Spa in liquidazione.

Per quanto riguarda la movimentazione del fondo per copertura perdite delle società controllate si veda la tabella sotto riportata:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SALDO AL 31.12.2022	accantonamenti	utilizzi	SALDO AL 31.12.2023
Authority - Società di Trasformazione Urbana Spa in liquidazione	8.856.533	807		8.857.340
Area Stazione spa in liquidazione - Società di trasformazione urbana	17.602.837	339.492		17.942.329
TOTALE FONDO COPERTURA PERDITE	26.459.370	340.299		26.799.669

Si rimanda al paragrafo “Sintesi delle società controllate” per ulteriori dettagli circa gli aspetti salienti che caratterizzano il bilancio delle partecipate, con particolare riferimento alla società Area Stazione S.T.U. Spa in liquidazione che ha determinato l’iscrizione di una significativa perdita nell’esercizio, rinveniente dall’adeguamento a rinnovati valori di perizia degli attivi immobiliari detenuti; il recepimento della perdita d’esercizio di Authority Spa in liquidazione scaturisce dall’evoluzione dei contenziosi legali in essere.

Si precisa che la Società ha iscritto tali fondi al fine di rappresentare l'intenzione del Socio Unico a sostenere pienamente le proprie partecipate nella finalizzazione della fase liquidatoria, e con particolare riferimento alla partecipata Area Stazione STU Spa in liquidazione a supportare la stessa nel raggiungimento di un accordo con il primario creditore al fine di portare a termine il prospettato piano di risanamento.

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
Materie prime, sussidiarie e di consumo	8.201.601	(294.314)	7.907.287
Totale rimanenze	8.201.601	(294.314)	7.907.287

Le rimanenze si riferiscono:

- quanto a euro 15.761.939 al compendio immobiliare costituito dall'insieme di aree e relativi fabbricati ex società Alfa Srl in liquidazione situati nella zona nord-Ovest della città di Parma, qualificati come "Comparto a"- Comparto Nord Ovest, ex Mercato Bestiame e "comparto B" - Area Residua CAL; tali rimanenze sono state svalutate nel corso dell'esercizio 2020 per complessivi euro 7.854.653; il valore netto di tali aree ammonta, pertanto, a euro 7.907.286.
- quanto a euro 221.000 all'unità immobiliare facente parte del complesso Botteghino completamente svalutata.

Nella tabella che segue sono stati indicati i due comparti in possesso della società:

	31 12 2022	vendita terreno	31 12 2023
CAL Terreno zona Golese ex mercato e immobili ex canile	1.905.000	(294.314)	1.610.686
CAL - comparto Nord ovest EX MERCATO BESTIAME	6.296.600		6.296.600
	8.201.600	(294.314)	7.907.286

Il valore contabile di iscrizione è supportato integralmente da valutazioni peritali effettuate ciclicamente da esperti indipendenti che tengono in considerazione altresì la possibilità che tali asset possano essere retrocessi al Comune di Parma per perseguire finalità sociali; purtuttavia permangono profili di significativa incertezza sui tempi e nel quantum possa avvenire il realizzo.



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	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.637	940	2.577	2.577	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	21.662.206	(6.130.000)	15.532.206	194.631	15.337.575
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	1.131.030	-	1.131.030	1.131.030	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	38.195	2.228	40.423	40.423	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	20.786	(20.739)	47	-	47
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	22.853.854	(6.147.572)	16.706.282	1.368.661	15.337.622

I Crediti verso imprese controllate, al 31 dicembre 2023, sono i seguenti:

- nei confronti di Area Stazione Spa in liquidazione: il credito relativo al finanziamento infruttifero per euro 2.443.180 e il credito commerciale di euro 99.931;
- nei confronti di Authority Spa in liquidazione il credito relativo al finanziamento erogato a per euro 12.939.094 oltre al credito commerciale di euro 50.000.

Per una maggiore descrizione dei “crediti verso imprese controllate” si veda quanto riportato nella presente Nota integrativa in merito ai rapporti con parti correlate.

I "crediti verso imprese controllanti" pari a euro 1.131.030 riguardano gli acconti pagati al Comune di Parma negli esercizi precedenti in relazione alle aree "ex macello" e "ex stalline di Maria Luigia", per le quali si è realizzata la retrocessione al Comune di Parma al termine dell'esercizio 2021.

La voce “crediti tributari” si riferisce, quanto a euro 30.512, alle ritenute su interessi attivi.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Si precisa che i crediti iscritti nell'attivo circolante sono vantati nei confronti di operatori italiani.

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	3.935.695	1.199.005	5.134.700
Denaro e altri valori in cassa	53	-	53
Totale disponibilità liquide	3.935.748	1.199.005	5.134.753

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 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	5.716.070	-	-		5.716.070
Riserva legale	1.143.215	-	-		1.143.215
Altre riserve					
Riserva straordinaria	22.265.774	-	-		22.265.774
Versamenti in conto capitale	15.000.000	-	-		15.000.000
Riserva avanzo di fusione	600.958	-	-		600.958
Varie altre riserve	(1.799.993)	-	(1)		(1.799.994)
Totale altre riserve	36.066.739	-	(1)		36.066.738
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	(18.290.857)		(18.290.857)
Utile (perdita) dell'esercizio	(18.290.857)	(17.190.855)	(1.100.002)	1.501.313	1.501.313
Totale patrimonio netto	24.635.167	(17.190.855)	(19.390.860)	1.501.313	26.136.479

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva per conversione in Euro	7
Riserva per rettifiche di liquidazione	(1.800.001)
Totale	(1.799.994)

La riserva negativa Rettifiche di liquidazione pari a euro 1.800.000 riguarda la contropartita contabile relativa all'iscrizione del Fondo costi e oneri di liquidazione.

Tale fondo figura tra le passività di tutti i bilanci intermedi di liquidazione fino alla sua completa estinzione; nel momento della costituzione del fondo, la contropartita contabile non è iscritta nel conto economico bensì compresa nella riserva Rettifiche di liquidazione del Patrimonio netto.

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	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	5.716.070	C		-
Riserva legale	1.143.215	U	B	1.143.215
Altre riserve				
Riserva straordinaria	22.265.774	U	A, B,C	22.265.774
Versamenti in conto capitale	15.000.000	C	A,B	15.000.000
Riserva avanzo di fusione	600.958	C	A,B,C	600.958
Varie altre riserve	(1.799.994)			(1.799.995)
Totale altre riserve	36.066.738			36.066.737
Utili portati a nuovo	(18.290.857)			(17.190.855)
Totale	24.635.166			20.019.097
Quota non distribuibile				1.143.215
Residua quota distribuibile				18.875.882

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

Fondi per rischi e oneri

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Il presente prospetto fornisce il dettaglio della voce relativa agli altri fondi per rischi ed oneri, nonché la variazione intervenuta rispetto all'esercizio precedente (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Altri fondi per rischi e oneri:			
Per passività potenziali	215.768		215.768
Per copertura perdite società controllate	26.459.369	340.300	26.799.669
Fondo rischi e oneri di liquidazione	1.800.000	-724.151	1.075.849
Totali	28.475.137	-383.851	28.091.286

Il "fondo per passività potenziali" riguarda contenziosi in corso con fornitori così come dettagliato nella tabella

che segue:

Descrizione	Fondo Rischi al 31.12.2022	Variazione +/-	Fondo Rischi al 31.12.2023
CONTRIBUTO COMUNE (MACELLO)	200.000		200.000
RIMBORSO AMMINISTRATORI	15.772		15.772
Arrotondamenti	(4)		(4)
Totale	215.768		215.768

Il “fondo per copertura perdite delle società controllate” si riferisce alla perdite di Authority Spa in liquidazione e Area stazione in liquidazione così come dettagliato nella sezione partecipazioni della presente Nota integrativa. Il “Fondo per rischi e oneri di liquidazione” è stato accantonato nell'esercizio 2022; la contropartita contabile non è iscritta nel conto economico ma è compresa nel conto “rettifiche di liquidazione” del Patrimonio netto; la funzione di questo fondo è quella di iscriverne l'ammontare complessivo dei costi e oneri che si prevede di sostenere per tutta la durata della liquidazione, al netto dei proventi che si prevede di conseguire. Nel corso dell'esercizio è stato utilizzato tale fondo per euro 724.150 in relazione ai costi sostenuti nell'esercizio 2023.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	51.463
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	5.065
Altre variazioni	(170)
Totale variazioni	4.895
Valore di fine esercizio	56.358

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 soci per finanziamenti	14.638.457	(6.305.585)	8.332.872	-	8.332.872
Debiti verso fornitori	118.597	(40.448)	78.149	78.149	-
Debiti tributari	5.002	(471)	4.531	4.531	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.407	59	3.466	3.466	-
Altri debiti	28.029	1.291	29.320	29.320	-
Totale debiti	14.793.492	(6.345.155)	8.448.337	115.466	8.332.872

I “Debiti verso soci per finanziamenti” riguardano i debiti verso il Comune di Parma; per maggiori dettagli si rinvia all’ultima parte della presente nota Integrativa.

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

Per i "debiti verso imprese controllate" si rinvia all’ultima parte della presente nota integrativa.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni		322.100	322.100	
Altri ricavi e proventi	335.744	756.664	420.920	125,37
Totali	335.744	1.078.764	743.020	

Nella voce "ricavi delle vendite e prestazioni" è stata contabilizzata la vendita del terreno effettuata nel corso del 2023.

Nella voce "altri ricavi e proventi" tra le altre cose è ricompresa la voce "utilizzi di liquidazione" pari a euro 724.150.

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	314	142	-172	-54,78
Per servizi	294.206	555.808	261.602	88,92
Per godimento di beni di terzi	20.559	18.252	-2.307	-11,22
Per il personale:				
a) salari e stipendi	60.734	73.076	12.342	20,32
b) oneri sociali	17.939	19.068	1.129	6,29
c) trattamento di fine rapporto	8.530	5.065	-3.465	-40,62
d) trattamento di quiescenza e simili				
e) altri costi	350		-350	-100,00
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali				
b) immobilizzazioni materiali	6.134	1.458	-4.676	-76,23
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni				
d) svalut.ni crediti att. circolante				
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci		294.314	294.314	
Accantonamento per rischi				
Altri accantonamenti				
Oneri diversi di gestione	85.774	68.938	-16.836	-19,63
Arrotondamento				
Totali	494.540	1.036.121	541.581	

Proventi e oneri finanziari

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazioni

La voce riguarda dividendi sui titoli immobilizzati IREN incassati nel corso dell'esercizio 2023.

Svalutazioni di partecipazioni

Nella voce “svalutazione partecipazioni” è stato contabilizzato l'accantonamento al fondo perdite società controllate relativamente alla società Authority Spa in liquidazione e alla società Area Stazione.

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 nel corso dell'esercizio 2023 non ha ricavi di entità o incidenza eccezionali da evidenziare.

Ai sensi dell'art. 2427 n. 13 cc. si evidenzia che nel corso dell'esercizio 2023 non vi sono stati elementi di costo di entità eccezionali da segnalare.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 31/12/2023.

	Numero medio
Quadri	1
Totale Dipendenti	1

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 31/12/2023, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	32.763	21.840

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Al 31 dicembre 2023 non vi sono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Rapporti con il Socio Unico Comune di Parma

La società ha in essere nei confronti del Comune di Parma:

- crediti per acconti versati dalla società fusa Alfa Srl in liquidazione, per euro 1.131.030;
- debiti per euro 8.332.872.

Rapporti con le società controllate

Al 31 dicembre 2023 rimangono in essere rapporti patrimoniali elencati nella tabella che segue:

	CREDITI COMM AL 31.12.2023	DEBITI COMM AL 31.12.2023	CREDITI FIN. AL 31.12.2023	DEBITI FINANZ AL 31.12.2023
AUTHORITY	-			
contratto di service 2019	10.000			

contratto di service 2020	10.000			
contratto di service 2021	10.000			
contratto di service 2022	10.000			
contratto di service 2023	10.000			
Credito per finanziamenti e accollo debiti bancari			12.939.094	
	50.000	-	12.939.094	-
AREA STAZIONE				
Finanziamento Soci 182 bis quater			1.199.900	
Credito per escussione garanzia			1.198.520	
Debiti verso controllati			44.760	
contratti di service + costi park. H	59.931			
contratto di service 2020	10.000			
contratto di service 2021	10.000			
contratto di service 2022	10.000			
contratto di service 2023	10.000			
	99.931	-	2.443.180	-
TOTALE	149.931	-	15.382.274	-

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

Come ampiamente riportato nella prima parte della nota integrativa si segnala che successivamente alla delibera del Consiglio Comunale di Parma del 9 settembre 2024 la società controllata Stu Stazione spa è stata posta in liquidazione con atto a ministero notaio Canali in data 19 settembre 2024 e conseguentemente è stato iscritto, nel bilancio chiuso al 31.12.2022, un fondo copertura perdite società controllate pari ad euro 18.648.741 nell'attesa che si formalizzino gli accordi di ristrutturazione di Stu Stazione spa con conseguente elisione di tale fondo.

In data 24 gennaio 2024 presso la sede di STT Holding Spa in liquidazione, in Largo Torello de Strada n. 11 /A, innanzi ad apposita Commissione presieduta dal liquidatore di STTH, si è tenuta l'asta pubblica asta, ad un unico incanto, per l'alienazione di un terreno di proprietà della Società in parola, così identificato: Terreno edificabile sito in Parma

Si tratta di un terreno ubicato in Parma così identificato:

-Sez. C Foglio 40- part. 390 per un totale complessivo di mq. 1.711

Destinazione urbanistica: Tale terreno ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Parma con destinazione urbanistica prevista zona attrezzature annonarie.

Importo base d'asta: L'importo a base d'asta è di Euro 113.000,00 (centotredicimila/00) oltre IVA come da perizia dell'Agenzia del Territorio di Parma.

L'asta è stata aggiudicata alla ditta Zampieri Real Estate srl, società unipersonale, con sede legale in Roma (RM) Via Lima n. 41, capitale sociale euro 2.000.000,00 i.v. codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 16326831001 al prezzo di euro (centotredicimila/00) oltre IVA.

Il rogito definitivo è stato effettuato a metà luglio 2024.

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

L'attività di direzione e coordinamento prevista dall'art. 2497 e seguenti del codice civile è esercitata dal socio Comune di Parma che detiene il 100% del capitale sociale.

Nei seguenti prospetti vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato dal Comune di Parma (anno 2022 ultimo disponibile) che esercita la direzione ed il coordinamento, come disposto dal comma 4 dell'art. 2497-bis del Codice Civile.

A) COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE	
1) Proventi da tributi	137.111.123,32
2) Proventi da fondi perequativi	26.926.491,23
3) Proventi da trasferimenti e contributi	
a) Proventi da trasferimenti correnti	54.810.611,87
b) Quota annuale di contributi agli investimenti	15.669.854,44
c) Contributi agli investimenti	0,00
4) Ricavi delle vendite e prestazioni e proventi da servizi pubblici	
a) Proventi derivanti dalla gestione dei beni	9.854.181,72
b) Ricavi della vendita di beni	8.120,77
c) Ricavi e proventi dalla prestazione di servizi	15.555.172,55
5) Variazioni nelle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, etc. (+/-)	0,00
6) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00
7) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00
8) Altri ricavi e proventi diversi	23.676.435,21

A) COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE	
B) COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE	
9) Acquisto di materie prime e/o beni di consumo	1.062.975,06
10) Prestazioni di servizi	130.167.660,49
11) Utilizzo beni di terzi	2.337.654,99
12) Trasferimenti e contributi	
a) Trasferimenti correnti	55.978.754,22
b) Contributi agli investimenti ad altre Amministrazioni pubb.	1.390.188,25
c) Contributi agli investimenti ad altri soggetti	2.437.670,39
13) Personale	45.933.490,05
14) Ammortamenti e svalutazioni	
a) Ammortamenti di immobilizzazioni Immateriali	428.681,92
b) Ammortamenti di immobilizzazioni materiali	33.285.022,62
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00
d) Svalutazione dei crediti	8.975.369,64
15) Variazioni nelle rimanenze di materie prime e/o beni di consumo (+/-)	0,00
16) Accantonamenti per rischi	0,00
17) Altri accantonamenti	4.099.196,21
18) Oneri diversi di gestione	1.820.477,86
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	
19) Proventi da partecipazioni	
a) da società controllate	480.060,00
b) da società partecipate	0,00
c) da altri soggetti	588.026,71
20) Altri proventi finanziari	83.420,89
21) Interessi ed altri oneri finanziari	
a) Interessi passivi	1.919.027,85
b) Altri oneri finanziari	0,00
D) RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	
22) Rivalutazioni	0,00
23) Svalutazioni	667.558,00
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	
24) Proventi straordinari	
a) Proventi da permessi di costruire	3.100.000,00
b) Proventi da trasferimenti in conto capitale	0,00
c) Sopravvenienze attive e insussistenze del passivo	11.922.190,01
d) Plusvalenze patrimoniali	186.318,02
e) Altri proventi straordinari	19.981.729,17
25) Oneri straordinari	
a) Trasferimenti in conto capitale	0,00
b) Sopravvenienze passive e insussistenze dell'attivo	9.646.035,59
c) Minusvalenze patrimoniali	1.175.142,37
d) Altri oneri straordinari	56.588,75
26) Imposte (*)	2.303.828,88

A) COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE	
27) RISULTATO DELL'ESERCIZIO	16.268.412,77

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.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a Riserva legale	
- a Riserva straordinaria	1.501.313
- a nuovo	
Totale	1.501.313

Nota integrativa, parte finale

Parma, 23 settembre 2024

Il liquidatore

Dott. Thomas Gardelli