

**Area Stazione – Società di Trasformazione Urbana S.p.A**

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,

Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;

Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348

Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;

Web-site: [www.stuareastazione.it](http://www.stuareastazione.it) E-mail: [areastazione@sttholding.it](mailto:areastazione@sttholding.it); Posta Elettronica Certificata: [areastazione@pec.it](mailto:areastazione@pec.it)

Prot. 2023/34

Parma, 20/04/2023

**Determinazione dell'Amministratore Unico n. 8**

**OGGETTO: Affidamento incarico di Servizi di Ingegneria finalizzati all'Adeguamento prezzi e definizione di Quadro Economico aggiornato al 2023 delle Opere di Urbanizzazione (II° e III° stralcio) facenti parte dell'intervento denominato PRU "Stazione FS-Ex Boschi" in Parma - CIG Z143AE163B**

**L'Amministratore Unico**

**Premesso che:**

- Il Tribunale di Parma, con decreto del 16 luglio 2018, ha omologato ai sensi dell'articolo 182-*bis*, quarto comma Legge Fallimentare l'accordo di ristrutturazione ("ADR") concluso l' 8 maggio 2018 tra Area Stazione e Società per la Gestione delle Attività – S.G.A. S.p.A. con atto autenticato dal Notaio Dott. Carlo Maria Canali, (rep. 62323 e racc. 27366);
- Nel corso dell'attuazione dell'AdR, sia fattori esogeni non prevedibili all'epoca del Piano, tra cui anche la grave pandemia sanitaria, sia fattori endogeni hanno parzialmente, ma non sostanzialmente, modificato le assunzioni del Piano;
- la Società ha rappresentato la necessità di adeguare il Piano alle mutate esigenze, in quanto nel corso degli anni 2018 e 2019, diversamente da quanto previsto, non si è verificato nei tempi previsti, tra le altre cose:
  - a) il rinnovo della convenzione con il Comune ex articolo 120 D.L. n. 267/2000;
  - b) l'erogazione del Contributo Comune;
  - c) l'ultimazione delle Opere di Urbanizzazione;
  - d) l'attuazione del Piano di Dismissione, con conseguente mancato rispetto delle tempistiche di rimborso previste dall'AdR in relazione all'Esposizione Esigibile, all'Esposizione Comune e alla Nuova Finanza.
- Area Stazione, ha dunque presentato, con il supporto dell'*Advisor*, Dott. Antonio Cigala della società G.D.A. Revisori Indipendenti S.p.A. di Milano, un aggiornamento del Piano datato 19 marzo 2021 ed approvato dalla Società in data 22 marzo 2021;
- Nelle more la Società per la Gestione delle Attività – S.G.A. S.p.A. – ha mutato denominazione assumendo quella di "Asset Management Company – AMCO S.p.A."
- Di conseguenza, allo scopo di realizzare il Piano Aggiornato e dunque il Piano, Area Stazione ha proposto ad AMCO la stipula di un accordo integrativo non novativo all'AdR che

**Area Stazione – Società di Trasformazione Urbana S.p.A**

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,

Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;

Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348

Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;

Web-site: [www.stuareastazione.it](http://www.stuareastazione.it) E-mail: [areastazione@sttholding.it](mailto:areastazione@sttholding.it); Posta Elettronica Certificata: [areastazione@pec.it](mailto:areastazione@pec.it)

consentisse alla Società di dare esecuzione al Piano e 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;

- L'Accordo Integrativo, unitamente all'aggiornamento del Piano Economico Finanziario (2021-2024), è stato sottoscritto in data 01/06/2021 e che con tale atto la Società si è impegnata a incaricare un soggetto di fiducia propria e di AMCO per svolgere attività di supervisione e monitoraggio sull'operatività della Società;
- In data 05/07/2021 la Società ha, pertanto, affidato l'incarico alla Società One Works S.p.A. (con sede in Via Sciesa, 3 – 20135 Milano, C.F. e P.IVA 05811040962) con lo scopo di eseguire una review di massima per fornire un parere circa la congruità, fattibilità ed eventuali alert del Progetto oggetto di indagine, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:
  - a) Verifica di congruità delle tempistiche e delle fasi proposte dal Progetto di sviluppo in relazioni alle tempistiche dell'iter tecnico – urbanistico - autorizzativo previsto, di progetto, delle procedure di appalto, di costruzione, di collaudo, di cessione alla PA (urbanizzazione o opere da obblighi di convenzione di realizzazione), di commercializzazione o consegna a terzi acquirenti;
  - b) Verifica di massima circa la congruità della potenziale capacità edificatoria (volumetrie, SLP, aree a standard, etc. ...) e compatibilità con le Norme Tecniche Attuative (NTA) e gli indici urbanistici del PRG, Piani di Zona o altri strumenti urbanistici esistenti ed in vigore sull'area oggetto di intervento.
  - c) Verifica di massima di congruità dell'iter tecnico – autorizzativo previsto.
  - d) Se già ottenuti, controllo del Permesso di Costruire (PdC), delle Convenzioni rilasciate e dei vincoli nei confronti della Pubblica Amministrazione (PA);
  - e) Verifica di congruità degli hard & soft cost di sviluppo fra i quali, a titolo di esempio indicativo e non esaustivo: acquisto terreno, bonifiche eventuali, demolizioni, costi di costruzione, opere di urbanizzazione a scomputo e non, costi per oneri di urbanizzazione, costi per contributo sul costo di costruzione, costi per professionisti (tecnici, legali, marketing, commercializzazione, atti, altre consulenze), oneri finanziari, altri costi connessi con il progetto di sviluppo;
  - f) Giudizio sulla fattibilità e sostenibilità del progetto di sviluppo ed alert relativi.

**Considerato che:**

- il Piano di ristrutturazione prevede, tra l'altro, la vendita del compendio immobiliare facente parte dello Stralcio II di proprietà della società (asset di maggior rilevanza economica),



**Area Stazione – Società di Trasformazione Urbana S.p.A**

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,

Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;

Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348

Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;

Web-site: [www.stuareastazione.it](http://www.stuareastazione.it) E-mail: [areastazione@sttholding.it](mailto:areastazione@sttholding.it); Posta Elettronica Certificata: [areastazione@pec.it](mailto:areastazione@pec.it)

costituito da n. 3 terreni edificabili, ricompresi nel “P.R.U. Stazione F.S. - ex Boschi” e ricompresi tra le vie Alessandria e Brenta;

- la società in data 01/12/2021 ha indetto un’asta pubblica per la vendita del suddetto compendio immobiliare per un valore a base d’asta pari ad euro 27.823.633,00 + IVA (nei termini di legge se dovuta), come da perizia redatta da IL PUNTO Real Estate Advisor s.r.l. in data 19/09/16 e 28/09/16;
- tale prima asta è andata deserta e che pertanto si è proceduto a norma di legge all’indizione di una nuova asta;
- la società in data 07/02/2022 ha indetto una seconda asta pubblica per la vendita del suddetto compendio immobiliare per un valore a base d’asta pari ad euro 25.041.269,70 + IVA (nei termini di legge se dovuta), come da perizia redatta da IL PUNTO Real Estate Advisor s.r.l. in data 19/09/16 e 28/09/16 ribassata del 10% come previsto dal Piano;
- anche tale seconda asta è andata deserta;

**Richiamato:**

l’art. 7.1 della Convenzione sottoscritta in data 25/01/2021 tra Area Stazione – STU S.p.A. e Comune di Parma) che prevede che *“(…) I lotti edificabili relativi al 2° e 3° stralcio saranno commercializzati nel rispetto del quadro normativo ai contratti attivi della pubblica amministrazione. La commercializzazione dovrà essere attivata e adeguatamente sviluppata dalla società, anche per lotti funzionali, prima di definire il progetto esecutivo e affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione (…)”*

**Preso atto:**

del mancato rispetto delle previsioni da Piano a causa di ritardi accumulati nella Dismissione degli asset della società e conseguente rinvio della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione facenti parte del PRU “FS Stazione – Ex Boschi”;

**Tenuto conto che:**

- le Perizie, di cui alle premesse, sottostanti il Piano contenevano previsioni di sviluppo e parametri economici, in termini di costo e di ricavi, risalenti al 2016 e pertanto antecedenti alla pandemia sanitaria Covid-19 e alla guerra in Ucraina, nonché alla Convenzione 2021 e che pertanto si è ravvisata la necessità di procedere – in accordo con il Creditore – ad una revisione e aggiornamento della stessa;

**Area Stazione – Società di Trasformazione Urbana S.p.A**

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,

Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;

Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348

Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;

Web-site: [www.stuareastazione.it](http://www.stuareastazione.it) E-mail: [areastazione@sttholding.it](mailto:areastazione@sttholding.it); Posta Elettronica Certificata: [areastazione@pec.it](mailto:areastazione@pec.it)

- la Società in data 17/02/2023 ha affidato a Knight Frank Italia s.r.l. 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"*;

**Richiamate:**

le molteplici interlocuzioni avute, nel corso dell'anno, con il Creditore AMCO;

**Dato atto che:**

- una modifica delle condizioni temporali ed economiche, rispetto alle previsioni dell'ADR, della Perizia comportano una presumibile conseguente variazione del Piano;
- la Società in data 24/10/2022 ha affidato al Dott. Antonio Cigala, della società G.D.A. Revisori Indipendenti S.p.A. di Milano, l'incarico di *"Analisi della situazione patrimoniale della società finalizzata a identificare i possibili scenari di attuazione del Piano, sottostante il vigente accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.F., e l'identificazione dei principali elementi utili per mantenere l'equilibrio economico e finanziario della società"*
- si rende necessario, a completamento delle valutazioni svolte da Knight Frank Italia s.r.l. e per la redazione della revisione del Piano, avere evidenza dell'adeguamento prezzi e definizione del Quadro Economico aggiornato al 2023 delle Opere di Urbanizzazione (II° e III° stralcio) facenti parte dell'intervento denominato PRU "Stazione FS-Ex Boschi" in Parma;
- la società One Works S.p.A., nell'ambito del proprio incarico di cui alle premesse, ha già svolto tali valutazioni con data di riferimento febbraio 2022 ("Professionista");
- il Professionista ha formulato un preventivo per l'attività di *"Adeguamento prezzi e definizione di Quadro Economico aggiornato al 2023 delle Opere di Urbanizzazione facenti parte dell'intervento denominato PRU "Stazione FS-Ex Boschi" in Parma"* ed in particolare:
  - a) aggiornamento della stima e del quadro economico del progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione facenti parte del II° stralcio (come da Ipotesi B della relazione dell'ing. Manuel Ugolotti di cui alla dau n. 24/2021) con prezzi aggiornati ed in vigore nel 2023 (Regione Emilia-Romagna e DEI)
  - b) Aggiornamento della Stima e del Quadro Economico delle Opere di Urbanizzazione facenti parte del III° Stralcio (aree previste a ovest e a est di Piazzale Dalla Chiesa) tramite una stima parametrica degli interventi: opere di soprasuolo, quali pavimentazioni, sottoservizi e illuminazione;
  - c) Aggiornamento del Cronoprogramma Generale



**Area Stazione – Società di Trasformazione Urbana S.p.A**

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,

Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;

Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348

Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;

Web-site: [www.stuareastazione.it](http://www.stuareastazione.it) E-mail: [areastazione@sttholding.it](mailto:areastazione@sttholding.it); Posta Elettronica Certificata: [areastazione@pec.it](mailto:areastazione@pec.it)

proponendo un compenso pari ad euro 7.200,00 oltre IVA e CNPAIA.

**Preso altresì atto che:**

- il Professionista ha dimostrato, oltre ad evidenziare ogni garanzia di affidabilità, di possedere tutti i requisiti necessari, quali l'alta qualificazione, lo status e il prestigio professionali, nel pieno rispetto delle disposizioni indicate nei regolamenti approvati dall'Amministrazione Comunale in tema di affidamenti di incarichi e consulenze e al regolamento di Area Stazione dettato dalla determina n.35 del 26 settembre 2014;
- il Professionista ha dichiarato che non esistono cause di incompatibilità e di conflitto di interessi;
- il Professionista ha dichiarato, ai sensi dell'art. 53 co. 16 ter d.lgs. 165/2001, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Gruppo STTH per il triennio successivo alla conclusione del rapporto;
- il Professionista ha sottoscritto il Patto d'Integrità, accettando il codice etico e di comportamento della Società;

**Visto:**

il vigente regolamento per l'affidamento degli incarichi sottosoglia (art. 36 comma 2 lett. a del D.lgs. 50/2016) e ai sensi dell'art. 1 del D.L. 76/2020 convertito con L. 120/2020;

**DETERMINA**

- di affidare alla società One Works S.p.A., con sede legale in via Sciesa n. 3, 20135 – Milano, C.F. e P.IVA 05811040962, l'incarico di *"Adeguamento prezzi e definizione di Quadro Economico aggiornato al 2023 delle Opere di Urbanizzazione facenti parte dell'intervento denominato PRU "Stazione FS-Ex Boschi" in Parma"* ed in particolare:
  - a) aggiornamento della stima e del quadro economico del progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione facenti parte del II° stralcio (come da ipotesi B della relazione dell'ing. Manuel Ugolotti di cui alla dau n. 24/2021) con prezzi aggiornati ed in vigore nel 2023 (Regione Emilia-Romagna e DEI)
  - b) Aggiornamento della Stima e del Quadro Economico delle Opere di Urbanizzazione facenti parte del III° Stralcio (aree previste a ovest e a est di Piazzale Dalla Chiesa)
  - c)

**Area Stazione – Società di Trasformazione Urbana S.p.A**

Direzione e coordinamento, Società per la trasformazione del territorio holding S.p.A,

Sede: c/o DUC Comune di Parma, Largo Torello de' Strada 11/a - 43121, Parma;

Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236; C.F. e Partita Iva 02280810348; Numero Registro Imprese : 02280810348

Tel. +3905211771737-38 ; Fax: +3905211771739;

Web-site: [www.stuareastazione.it](http://www.stuareastazione.it) E-mail: [areastazione@sttholding.it](mailto:areastazione@sttholding.it); Posta Elettronica Certificata: [areastazione@pec.it](mailto:areastazione@pec.it)

tramite una stima parametrica degli interventi: opere di soprasuolo, quali pavimentazioni, sottoservizi e illuminazione;

d) Aggiornamento del Cronoprogramma Generale

riconoscendo un compenso pari ad euro 7.200,00 oltre IVA e CNPAIA.

- di dare atto che le spese di cui alla presente determina trovano idonea copertura finanziaria;
- di subordinare l'efficacia dell'aggiudicazione al positivo esperimento delle verifiche di cui al Art. 80 e 84 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii;
- di individuare nel dott. Ing. Giacomo Minari il Responsabile di Procedimento;
- di conservarne copia presso gli uffici della Società.

L'Amministratore Unico

Arch. Isabella Tagliavini

