

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

Tel. +390521.031120

Capitale Sociale : € 120.000,00 - REA : 0225236

C.F. e Partita Iva 02280810348

Numero Registro Imprese : 02280810348

areastazione@pec.it

Prot. 2024/37

Parma, 17/06/2024

Determinazione dell'Amministratore Unico n. 10

OGGETTO: Conferimento incarico Avv. Lucia Maggiolo per assistenza legale stragiudiziale per la redazione e consulenza/assistenza a due bandi di gara volti alla vendita delle aree II° e III° stralcio facenti parte del PRU Area Stazione

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:
 1. il rinnovo della convenzione con il Comune ex articolo 120 D.L. n. 267/2000;
 2. l'erogazione del Contributo Comune;
 3. l'ultimazione delle Opere di Urbanizzazione;
 4. 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 (G.D.A. Revisori Indipendenti S.p.A.), un aggiornamento del Piano datato 19 marzo 2021 ed approvato dalla Società in data 22 marzo 2021,

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

Tel. +390521.031120

Capitale Sociale : € 120.000,00 - REA : 0225236

C.F. e Partita Iva 02280810348

Numero Registro Imprese : 02280810348

areastazione@pec.it

- 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 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 Piano Economico Finanziario (2021-2024), è stato sottoscritto in data 01/06/2021;

Considerato che:

- il Piano di ristrutturazione prevede, tra l'altro, la vendita dei compendi immobiliari facenti parte dello Stralcio II e dello Stralcio III di proprietà della società (asset di maggior rilevanza economica), 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, comprensivo degli interventi strutturali al di sotto delle aree pubbliche (...) Degli esiti dell'attività di commercializzazione la società riferirà puntualmente al Comune che si impegna a valutare eventuali esigenze di intervento sugli strumenti urbanistici e a ridefinire le tempistiche e le modalità di realizzazione (...)"*.

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

Tel. +390521.031120

Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236

C.F. e Partita Iva 02280810348

Numero Registro Imprese : 02280810348

areastazione@pec.it

Preso atto:

- del mancato rispetto delle previsioni da Piano a causa di ritardi accumulati nella dismissione degli assets della società e conseguente rinvio della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione facenti parte del PRU "FS – Stazione";

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;
- 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"*;
- una modifica delle condizioni temporali ed economiche, rispetto alle previsioni dell'ADR, della Perizia implicavano una conseguente variazione del Piano;
- si è reso necessario, pertanto, incaricare un professionista quale *Advisor Industriale* per i servizi di assistenza nella predisposizione del piano economico finanziario per gli esercizi 2024-28 a servizio della ristrutturazione del debito verso i creditori;
- la Società in data 01/08/2023 ha affidato a GDA Revisori Indipendenti S.p.A. l'incarico per l'attività di *"Servizi di assistenza nella predisposizione del piano economico finanziario per gli esercizi 2024-28 a servizio della ristrutturazione del debito verso i creditori"*;
- nel frattempo, la Società in data 09/05/2023 ha affidato all'avv. Giacomo Malmesi l'incarico di *"Advisor legale a supporto dell'Amministratore Unico in materia giuridico, commerciale, concorsuale e contrattualistica in previsione della revisione del vigente Accordo ex art. 182bis L.F. e/o nell'individuazione ed implementazione di un nuovo strumento concorsuale che sarà sottoscritto tra Area Stazione – STU S.p.A. ed i suoi creditori"*;
- la convenzione stipulata tra la Società ed il Comune di Parma prevede che le aree destinate alle opere di urbanizzazione vengano realizzate a cura di STU Area Stazione Spa, tramite affidamento lavori con bando pubblico, allo stesso tempo la Società si impegna a realizzare le sole opere strutturali per le funzioni eventualmente ubicate al di sotto delle aree di urbanizzazione;
- 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 layout urbanistico del

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

Tel. +390521.031120

Capitale Sociale : € 120.000,00 - REA : 0225236

C.F. e Partita Iva 02280810348

Numero Registro Imprese : 02280810348

areastazione@pec.it

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 è voluta verificare le possibilità del trasferimento in capo all'acquirente dell'onere di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione (compresi i parcheggi pertinenziali al di sotto delle aree pubbliche) del relativo stralcio oggetto di acquisto, beneficiando dei contributi pubblici previsti. Su questi aspetti è stato raccolto il parere dell'Avv. Massimo Rutigliano per tramite dell'avv. Giacomo Malmesi, che ne ha stabilito la fattibilità rispetto alle convenzioni in essere;
- l'occasione della pubblicazione dei succitati bandi ha comunque portato a individuare un concreto interesse all'acquisizione delle aree da parte di alcuni gruppi di operatori economici, interesse espresso, però, secondo proposte di sviluppo immobiliare parzialmente distanti dalle previsioni contemplate nel vigente strumento urbanistico, oltre che attestato su valori economici inferiori a quanto posto a base di gara.

Dato atto che:

- si rende, pertanto, necessario incaricare un professionista per la predisposizione dei nuovi bandi per l'alienazione delle aree Stralcio II e Stralcio III, contenente le nuove previsioni urbanistiche in ordine alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e ai possibili sviluppi planovolumetrici, oltre ai nuovi parametri economici;
- l'avv. Lucia Maggiolo, con sede in Viale Martiri della Libertà n. 28 - 4121 Modena, P.IVA 02227980360, ha formulato un preventivo per l'attività di "Assistenza legale stragiudiziale per la redazione e consulenza/assistenza a due bandi di gara volti alla vendita di aree Stralcio II e Stralcio III, di proprietà di Area Stazione - STU S.p.A., facenti parte del PRU Stazione" proponendo un compenso pari ad euro 28.000,00 (euro ventottomila/00), al netto di IVA e contributo integrativo previdenziale;

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

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

Tel. +390521.031120

Capitale Sociale : € 120.000,00 – REA : 0225236

C.F. e Partita Iva 02280810348

Numero Registro Imprese : 02280810348

areastazione@pec.it

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;

DETERMINA

- di affidare all'avv. Lucia Maggiolo con sede in Viale Martiri della Libertà n. 28 – 4121 Modena, P.IVA 02227980360, l'incarico di *"Assistenza legale stragiudiziale per la redazione e consulenza/assistenza a due bandi di gara volti alla vendita di aree Stralcio II e Stralcio III, di proprietà di Area Stazione – STU S.p.A., facenti parte del PRU Stazione"* riconoscendo un compenso pari ad euro 28.000,00 (euro ventottomila/00), al netto di IVA e contributo integrativo previdenziale
- di dare atto che le spese di cui alla presente determina trovano idonea copertura finanziaria;
- che il Professionista ha attestato, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti, e che la sussistenza degli stessi in capo all'aggiudicatario sarà oggetto della procedura periodica di verifica secondo opportune tecniche di campionamento, ai sensi dell'art. 52 del codice;
- 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

