

Area Stazione – Società di Trasformazione Urbana S.p.A. in liquidazione

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

Largo Torello de' Strada 15/a - 43121, Parma;

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

Tel. +390521.031120

Web-site: www.sttholding.com; Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

Prot. 2025/07

Parma, 11/02/2025

Determinazione del Liquidatore Sociale n. 04

OGGETTO: Laboratorio progettazione "Architettura Parma - binario 8" - Erogazione liberale

IL LIQUIDATORE SOCIALE

Premesso che:

- Area Stazione – STU S.p.A. in liquidazione è soggetto attuatore del Programma di Riquilificazione Urbana denominato "Stazione FF.SS. - ex Boschi";
- Il PRU si articola in tre stralci funzionali tra loro autonomi, denominati I°, II° e III° stralcio;
- Il I° stralcio è stato completato e ha riguardato, tra le altre cose, la rilevante azione infrastrutturale di realizzazione del sottopasso al di sotto dell'immobile ferroviario e del fascio dei binari, nonché di un parcheggio pubblico di 2 piani interrati;
- 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:
 - il rinnovo della convenzione con il Comune ex articolo 120 D.L. n. 267/2000;
 - l'erogazione del Contributo Comune;
 - l'ultimazione delle Opere di Urbanizzazione;
 - 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. in liquidazione

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

Largo Torello de' Strada 15/a - 43121, Parma;

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

Tel. +390521.031120

Web-site: www.sttholding.com; Posta Elettronica Certificata: 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;
- 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;
- anche tale seconda asta è andata deserta;

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;

Area Stazione – Società di Trasformazione Urbana S.p.A. in liquidazione

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

Largo Torello de Strada 15/a - 43121, Parma;

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

Tel. +390521.031120

Web-site:www.sttholding.com; Posta Elettronica Certificata: 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"* e gli esiti di tale valutazione, trasmessi nel marzo 2023, hanno evidenziato una potenziale valorizzazione immobiliare delle aree inferiore a quanto precedentemente attestato;
- una modifica delle condizioni temporali ed economiche, rispetto alle previsioni dell'ADR, della Perizia comportano una presumibile 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 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"*;
- sono in corso costanti interlocuzioni con il creditore AMCO e Comune di Parma volte a definire i contenuti del nuovo accordo di ristrutturazione prodromico la pubblicazione dei nuovi bandi per l'alienazione del II° stralcio e del III° stralcio;

Considerato che:

- in occasione della ricorrenza dei 25 anni dell'apertura dei Corsi di Laurea in architettura a Parma, l'Università di Parma - in accordo con il Comune di Parma e per tramite dell'Associazione Archicittà asp (via Felice Cavallotti, 49 – 43121 Parma, C.F. 92196450347, di seguito l' "Associazione") – ha manifestato la volontà di creare un laboratorio di progettazione denominato "Architettura Parma - Binario 8", che sfocerà in mostre, pubblicazioni ecc. e che avrà tra i suoi temi cardine il riuso del Cinema Trento (Binario 8, di cui al titolo), prodromiche alla pubblicazione di un bando per il workshop di progettazione per una nuova sede della scuola di architettura;

Richiamata:

- La DAU 2024/08 con la quale veniva affidato all'ing. Chiara Prati l'incarico di *"Redazione di una relazione di stima inerente all'immobile denominato "Ex Cinema Trento" in Parma"* a fronte dell'ipotizzato trasferimento in capo a STU dell'immobile denominato Ex Cinema Trento in Parma, nell'ambito della più ampia definizione dell'equilibrio economico del nuovo Accordo tra RFI, Comune, STT e la STU stessa;

Area Stazione – Società di Trasformazione Urbana S.p.A. in liquidazione

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

Largo Torello de' Strada 15/a - 43121, Parma;

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

Tel. +390521.031120

Web-site: www.sttholding.com; Posta Elettronica Certificata: areastazione@pec.it

Vista:

- la valenza pubblica della sopra citata iniziativa "Architettura Parma – Binario 8" e la possibilità che la stessa possa accelerare la rigenerazione urbana in corso in tale area favorendo l'alienazione del II stralcio e del III stralcio del PRU Stazione, oltre ad individuare possibili sviluppi dell'ex Cinema Trento;

Dato atto che:

- l'Associazione ha dichiarato che non esistono cause di incompatibilità e di conflitto di interessi;
- l'Associazione 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;
- l'Associazione ha sottoscritto il Patto d'Integrità, accettando il codice etico e di comportamento della Società;

DETERMINA

- di partecipare all'iniziativa "Architettura Parma – Binario 8", in considerazione delle motivazioni sopra riportate, tramite erogazione liberale in favore dell'associazione organizzatrice Archicittà asp (via Felice Cavallotti, 49 – 43121 Parma, C.F. 92196450347) per un importo pari ad euro 1.000,00 (euro mille/00);
- di dare atto che le spese di cui alla presente determina trovano idonea copertura finanziaria;
- che l'Associazione 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.

IL LIQUIDATORE SOCIALE

Arch. Isabella Tagliavini

